



Het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

*door 's-Gravenhage en Rijswijk gevormd
rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam,
als bedoeld in artikel 2 van de Wet
gemeenschappelijke regelingen*

DB

Vaststellen Jaarrekening 2019

(Besluitstuk Dagelijks Bestuur middels schriftelijke consultatie maart 2020)

In de bijlage bij dit agendapunt gelieve u aan te treffen de Jaarrekening 2019 van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" alsmede het accountantsverslag over de Jaarrekening 2019. Conform de gemeenschappelijke regeling IPP van 1 januari 2017 wordt de Jaarrekening 2019, na vaststelling door het Dagelijks Bestuur, ter kennisname toegezonden aan de gemeenteraden van Den Haag en Rijswijk.

Het Dagelijks Bestuur van het Industrieschap "De Plaspoelpolder":

gelet op de gemeenschappelijke regeling Het Industrieschap "De Plaspoelpolder" van 1 januari 2017, en gezien de Jaarrekening IPP 2019 alsmede het accountantsverslag over de Jaarrekening IPP 2019.

BESLUIT:

- **Kennis te nemen van het accountantsverslag over de jaarrekening 2019;**
- **De Jaarrekening 2019 van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" vast te stellen;**
- **De Jaarrekening 2019 inclusief accountantsverslag ter kennisname toe te zenden aan de gemeenteraden van Den Haag en Rijswijk.**

Aldus besloten door het Dagelijks Bestuur van het Industrieschap "De Plaspoelpolder" middels schriftelijke consultatie.

A. van de Laar, voorzitter

T.G.J. Huisman, plv. secretaris

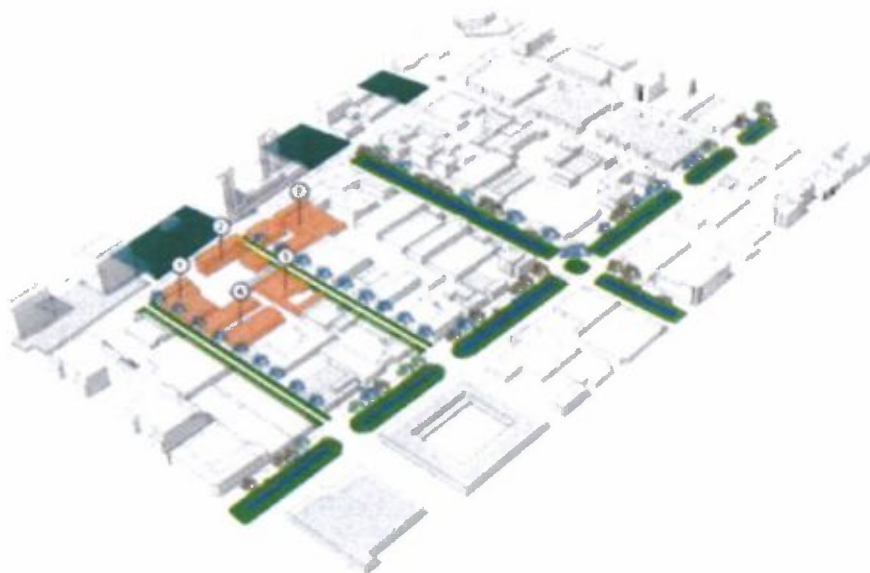
Bijlagen: 1. Jaarrekening 2019 en accountantsverklaring
2. Accountantsverslag

Jaarstukken 2019

Industrieschap "De Plaspoelpolder"

Jaarrekening en Jaarverslag 2019

20 maart 2020



Jaarrekening IPP t.b.v. Dagelijks Bestuur IPP

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmaakt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 23 maart 2020

1. VOORWOORD	3
2. JAARVERSLAG	4
2.1 Programma Algemeen Bestuur	5
2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties	7
2.3 Programma Herstructurering Werklocaties	9
2.4 Algemene Dekkingsmiddelen	11
3. PARAGRAFEN	12
3.1 Weerstandsvermogen & Kengetallen BBV	13
3.2 Onderhoud kapitaalgoederen	19
3.3 Bedrijfsvoering	20
3.4 Verbonden partijen	21
3.5 Grondbeleid	22
3.6 Lokale heffingen	24
3.7 Financiering	25
4. JAARREKENING	27
4.1 Balans	28
4.2 Programmarekening 2019	30
4.3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	32
4.4 Toelichting op de balans	34
4.5 Toelichting op de reserves	39
4.6 Toelichting op de programmarekening 2019	41
4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2019	43
4.8 WNT-toelichting	44
4.9 Toelichting op de verschillen tussen de programmarekening 2019 en de begroting 2019	46
5. Overzicht van de incidentele baten en lasten	48
6. Bijlagen; specificatie bouwgronden & BBV aanvullende informatie	49

1. Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag en de Jaarrekening 2019 van het Industrieschap 'De Plaspoelpolder' (IPP). Een reden om terug te kijken op de werkzaamheden en de in 2019 behaalde resultaten per locatie waar het IPP actief is.

De N kavel bij businesspark Hoorwijck is ook in 2019 in gebruik als ketenpark voor de aanleg van de Rotterdamsebaan. De oplevering van de kavel aan het IPP is naar achter geschoven. In 2019 is door het IPP in samenwerking met de gemeente Den Haag gewerkt aan een aantal scenario's voor het N-kavel. Op basis van deze scenario's zal het IPP tot een uitgifte strategie komen voor dit kavel.

Het IPP heeft de gemeente Rijswijk in 2019 geadviseerd bij de herontwikkeling van het Havengebied in de Plaspoelpolder. Dit was niet voorzien in de 2019 begroting.

Het project Treubstraat en omgeving in de Plaspoelpolder heeft in 2019 veel aandacht gehad; zo zijn Complexen 2 en 3 zijn in de eerste helft van 2019 gesloopt en gesaneerd. Voorbereidingen voor een verkoop van deze locaties en Complex 5 zijn vergevorderd; eind december 2019 hebben gesprekken plaatsgevonden met een potentiële koper voor Complexen 2 en 3. Daarnaast zal naar verwachting de verkoopprocedure van complex 5 starten in de eerste helft van 2020.

Tenslotte is op de Plaspoelpolder een locatie met erfpachtgrond verkocht aan de erfpachter.

Bedrijventerrein Wateringse Veld heeft geen actieve grondexploitatie meer, maar desondanks heeft het IPP hier meerdere onvoorziene dossiers moeten oppakken in 2019. Ten eerste de nalevering van een restperceel aan de koper van kavel 60-72. Dit conform de leveringsakte voor dit hoofdkavel uit 2002. Daarnaast is de ontwikkeling van het parkeerkavel 100 op Wateringse Veld ter hand genomen. Het betreft een parkeerkavel dat wordt ontwikkeld tot bedrijvenlocatie waarbij in 2020 verdere ontwikkeling zal plaatsvinden.

Daarnaast werd het IPP geconfronteerd met de doorwerking van een in het verleden gelegde elektrakabel die over een IPP kavelgrens heen is gegaan op bedrijventerrein Wateringse Veld. Het IPP is in 2019 na inwinning van technisch en juridisch advies in gesprek gegaan met de legger van de kabel; daarbij is de kabellegger aansprakelijk gesteld voor de schade van het IPP. De uitkomst van deze aansprakelijkheidsstelling zal in 2020 vervolg krijgen.

Deze onvoorziene dossiers op Wateringse Veld hebben hogere kosten dan voorzien opgeleverd in 2019 door de inzet van IPP personeel en het inwinnen van stedenbouwkundig en juridisch advies en ondersteuning. Daarnaast heeft het advies van de fiscaal adviseur aangaande de Vennootschapsbelasting plicht van het IPP over 2016 tot heden meer gekost dan voorzien.

De jaarrekening sluit met een voordelig financieel resultaat van € 401.105,-

Jan Brugman

Cees Boele

Directeur PP

Directeur IPP

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 23 maart 2020

2. JAARVERSLAG

2.1 Programma Algemeen Bestuur

Bestuurs- en beheerskosten

De kosten in het programma Algemeen Bestuur zijn fors hoger dan geraamd*. Dit wordt veroorzaakt doordat zich binnen de beide andere programma's extra werkzaamheden hebben voorgedaan die niet waren voorzien bij het opstellen van de begroting 2019. Het betreft werkzaamheden voor de ontwikkeling van kavel 100 in het Wateringse Veld, een aansprakelijkheidsstelling, verkoop erfpachtgrond en advisering voor het Havengebied. Het gaat hier om extra juridische kosten, personeel- en administratieve kosten.

Daarnaast zijn in 2019 de kosten voor het BPH geboekt onder dit programma. Voorgaande jaren werden deze kosten geboekt in de grondexploitatie.

Over 2018 zijn geen huisvestingskosten in rekening gebracht bij het IPP. Dit is in 2019 rechtgetrokken waarbij de kosten voor 2018 en 2019 aan de gemeente Rijswijk zijn voldaan. Deze post viel daarmee € 67,882,- hoger uit dan voorzien voor 2019.

Het IPP is nog in overleg met de Belastingdienst over de Vennootschapsbelasting verplichtingen over de periode 2016 tot heden. Hiertoe moest meer werk dan voorzien worden verzet door IPP personeel en haar fiscale adviseur.

Programma algemeen bestuur			
Lasten			
	gerealiseerd 2019	geraamd 2019	gerealiseerd 2018
Bestuurskosten	102.758	67.160	107.868
Beheerskosten	446.436	360.250	390.229
Totaal lasten	549.194	427.410	498.097
Doorberekende kosten aan projecten	549.194	427.410	498.097
Blijft ten laste van het programma	0	0	0
Bestuurskosten			
De bestuurskosten bestaan uit:			
- advieskosten	25.247	25.000	48.806
- accountantskosten	41.155	25.000	27.500
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	2.725	3.200	3.403
- bijdragen SKBN	8.826	5.230	8.630
- bijdrage Businesspark Haaglanden	11.189		9.000
- overige kosten	13.616	8.730	10.529
	102.758	67.160	107.868
De werkelijke accountantskosten over 2018 waren circa € 11.000 hoger dan geraamd. De schatting over 2019 is t.o.v. de begroting met € 5.000 omhoog bijgesteld. Daarnaast is in 2019 bijgedragen aan de exploitatie van BPH.			
Beheerskosten			
De beheerskosten bestaan uit:			
- huisvestingskosten	118.797	50.915	0
- burekosten directie en administratie en ondersteuning	305.020	287.000	368.754
- archiefbeheer	22.619	22.335	21.475
	446.436	360.250	390.229

*Zie voor verdere toelichting op het verschil tussen de raming voor 2019 en de realisatie paragraaf 4.9 van de jaarrekening op pagina 46.

Stichting Kennisalliantie bedrijventerreinen Nederland (SKBN)

Het IPP is sinds 2011 aangesloten bij de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN). Dit is een kennisorganisatie bestaande uit de regionale en stedelijke ontwikkelingsbedrijven op het gebied van werklocaties en daarmee een belangrijke informatie- en kennisbron op het gebied van bedrijfstereinontwikkelingen. Doel van de SKBN is dat opgebouwde kennis door de deelnemende organisaties met elkaar wordt uitgewisseld, en dat gezamenlijk nieuwe kennis wordt ontwikkeld. De SKBN organiseert daarnaast samen met Elba Media het jaarlijkse Nationale Bedrijventereincongres. Voor het IPP is de SKBN een belangrijk platform waar we kennis vergaren en inspiratie op doen.

Wat heeft het gekost?

Programma's	werkelijk 2019		
	Lasten	Baten	Saldo
Algemeen Bestuur			
bestuurs- en beheerskosten	549.194		-549.194
doorberekende kosten		549.194	549.194
totaal programma	549.194	549.194	0

2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe

Werklocaties

Bedrijventerrein Wateringse Veld

De grondexploitatie voor het bedrijventerrein Wateringse Veld is in 2017 afgesloten. De resterende zich voordoende werkzaamheden of ontwikkelingen worden onder dit programma verantwoord. In 2019 speelden er drie zaken op het bedrijventerrein Wateringse Veld. Dit zijn:

1. Kavel 100; herbestemming parkeerterrein naar bedrijvenlocatie. Dit project loopt door in 2020;
2. De nalevering bij kavel 60-72 van een restperceel van circa 385m² aan de koper van kavel 60-72. Dit conform de leveringsakte voor kavel 60-72 uit 2002. Naar verwachting Q 1 van 2020 afgerond;
3. Aansprakelijkheidsstelling voor het aanleggen van kabels en leidingen op eigendom van het IPP. Er vinden heden gesprekken plaats met de kabellegger. Deze gesprekken en afwikkeling van deze zaak lopen door in 2020.

De werkzaamheden waren niet voorzien in de begroting 2019 omdat ze in 2019 zijn "ontstaan". Hierdoor zijn hogere juridische- en personeelskosten gemaakt dan voorzien. Voor kavel 100 staan daar in 2020 inkomsten tegenover.

Businesspark Hoornwijck

Het enige nog uit te geven kavel bij Businesspark Hoornwijck betreft de N-kavel. De kavel is nu in gebruik als ketenpark voor de aanleg van de Rotterdamsebaan. Na aanleg van de Rotterdamsebaan wordt de kavel in twee bouw kavels opgesplitst en terug geleverd aan het IPP. De twee bouw kavels, die door de aanleg van de Rotterdamsebaan zijn gescheiden, zijn middels een overkluizing met elkaar verbonden.

Er zijn voorbereidingen voor de verdere ontwikkelingen van de kavel getroffen. Zo is er een inventarisatie van het gebied gemaakt (kabels en leidingen, hoogtes, bomen, geluidshinder, etc.) en is er gestart met het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Deze bestaat uit een randvoorwaarden kaart, een variantenstudie en de uitwerking van een voorkeursvariant.

In het eerste halfjaar hebben gesprekken plaatsgevonden met de verschillende beleidsafdelingen van de gemeente Den Haag. De afdeling economie heeft daarbij aangegeven dat het beoogde programma van 15.000 vierkante meter kantoor niet wenselijk is op de N-kavel.

Tevens zijn de technische specificaties van de kavel in beeld gebracht na oplevering van de Rotterdamsebaan waardoor er meer inzicht is ontstaan over de te gebruiken voetprint voor de haalbaarheidsstudie.

In het derde kwartaal 2019 zijn in samenwerking met de stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag enkele alternatieve scenario's uitgewerkt met als uitgangspunt de doelstelling en ambitie van de opbrengsten van de huidige GREX. Dit heeft vervolgens een variant opgeleverd met een minimaal te realiseren programma.

In het eerste kwartaal van 2020 zal vervolgens worden begonnen met de uitwerking van de nota van uitgangspunten en zal er een marktconsultatie worden opgezet. Op basis van de marktconsultatie zal een uitgifte strategie vast worden gesteld.

De effecten van de uitkomsten van deze studie en de bestuurlijke besluitvorming die daarvoor moet plaats vinden, wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2020. In dezelfde periode wordt ook de belangstelling uit de markt voor deze locatie gepolst. Enige haast met het maken van een ontwikkelkeuze voor deze locatie is wel aan de orde, gegeven het feit dat vanaf 2021 bij oplevering van de Rotterdamse baan de locatie bouwrijp wordt opgeleverd aan het IPP.

Wat heeft het gekost?

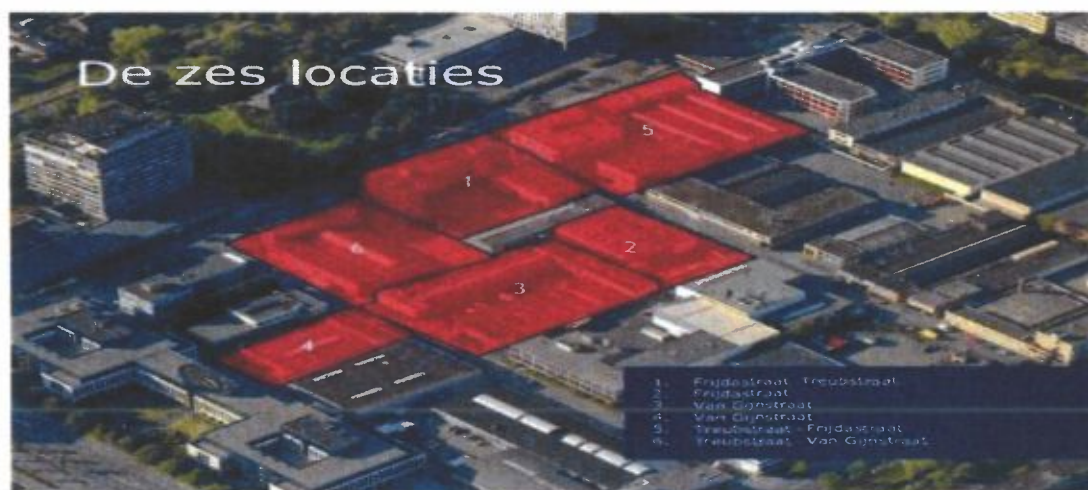
Programma's	werkelijk 2019		
	Lasten	Baten	Saldo
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties			
Bouwrijpmaken Hoornwijck	110.185		-110.185
Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoornwijck		110.185	110.185
Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck		18.763	18.763
Nagekomen lasten Wateringse Veld	30.971		-30.971
totaal programma	141.156	128.948	-12.208

2.3 Programma Herstructurering Werklocaties

Treubstraat en omgeving

Het vastgoed m.b.t. de herontwikkeling van de Treubstraat is onderverdeeld in 6 complexen. Deze 6 complexen zijn vervolgens als volgt gefaseerd:

- Fase 1: Complex 4 (van Gijnstraat 8-10) is in 2017 verkocht. Het IPP heeft dit object nog wel in 2018 gesaneerd. Hiervoor was een bedrag gereserveerd ter hoogte van € 100.000,-, waarvan ca. €66.000,- is gebruikt. Eind 2019 is gebleken dat de uitgevoerde werkzaamheden afdoende zijn geweest.
- Fase 2: Complex 6 (Treubstraat 29-31/Van Gijnstraat 1) is in november 2018 verkocht.
- Fase 3: Complexen 2 en 3 zijn in de eerste helft van 2019 gesloopt en gesaneerd.
In de tweede helft van 2019 heeft er een tenderprocedure plaatsgevonden, waarop geen enkele inschrijving is gekomen. Eind december 2019 hebben gesprekken plaatsgevonden met een potentiële koper.
- Fase 4: Verkoop van complex 5 wordt eind 2020 verwacht.
- Fase 5: Verkoop van complex 1 kan pas geschieden wanneer de mitigerende maatregelen voor de kraamverblijven van de vleermuizen in complexen 2 en 3 zijn gerealiseerd. Ondertussen zal in de eerste helft van 2020 worden onderzocht of het complex tussentijds nog verhuurd kan worden.



Havengebied

De gemeente Rijswijk heeft het IPP gevraagd te adviseren m.b.t. de herontwikkeling van het Havengebied. Het IPP heeft verspreid in het gebied grondposities die zij in de toekomst strategisch kan gaan inzetten. Hierdoor is het van belang voor het IPP betrokken is bij de herontwikkeling. De benodigde inzet hiervoor was niet voorzien bij het opstellen van de begroting.

Businesspark Haaglanden

Het IPP heeft in 2019 deelgenomen in de netwerkorganisatie Businesspark Haaglanden.

Beheer erfpachtgronden

In juni 2019 heeft het IPP de erfpachtgrond van Frijdastraat 13-15 verkocht aan de eigenaar van het opstal.

Wat heeft het gekost?

Programma's	werkelijk 2019		
	Lasten	Baten	Saldo
Herstructurering werklocaties			
Bouwrijpmaken Treubstraat e.o.	821.652		-821.652
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat		821.652	821.652
Verkopen percelen Treubstraat			
Nagekomen lasten en baten perc 4 en 6	6.475	40.420	33.945
Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat		135.837	135.837
totaal programma	828.127	997.909	169.782

2.4 Algemene dekkingsmiddelen

Algemene dekkingsmiddelen	werkelijk 2019			2018
	Lasten	Baten	Saldo	Saldo
Verkoop materiële vaste activa	0	0	0	204.925
Niet toe te rekenen kosten materiële vaste activa	0	0	0	-322.148
Rente geïnvesteerd vermogen	0	0	0	7.586
Overige exploitaties	26.149	269.680	243.531	102.494
Totaal algemene dekkingsmiddelen	26.149	269.680	243.531	-7.143

Voor de toelichting op de algemene dekkingsmiddelen wordt verwezen naar blz. 43
Toelichting algemene dekkingsmiddelen van de jaarrekening.

3. PARAGRAFEN

3.1 Weerstandsvermogen & kengetallen BBV

1. Algemeen

Onder het begrip weerstandsvermogen verstaan wij "het vermogen van het Industrieschap de Plaspoelpolder om niet voorziene financiële tegenvallers op te vangen waardoor de continuïteit gewaarborgd blijft".

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen weerstandscapaciteit (middelen waarover het IPP beschikt/ kan beschikken) en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen voor zijn afgesloten. De weerstandscapaciteit kan worden bepaald uit de algemene en de stille reserves.

Het weerstandsvermogen is van belang voor de beoordeling van de gezondheid van de financiële positie van het Industrieschap voor het begrotingsjaar, maar ook voor de meerjarenraming.

2. Beleid

Jaarlijks dienen de in de begroting en de rekening opgenomen risico's in de risicoparagraaf door het algemeen bestuur te worden bevestigd. Het aanhouden van weerstandsvermogen is daarom ook wel een onderdeel van het risicomanagement. Dat is dan ook de reden dat in deze paragraaf een onderverdeling wordt gemaakt naar de twee componenten waaruit weerstandsvermogen bestaat: weerstandscapaciteit en risico's.

3. Beschikbare weerstandscapaciteit

Zoals hiervoor is aangegeven, kan de weerstandscapaciteit worden bepaald uit: de post de algemene en de stille reserves.

Algemene reserves

Het totaal aan reserves inclusief bestemmingsreserve duurzaamheid Plaspoelpolder **bedraagt per ultimo 2019 totaal circa € 12,20 miljoen**, (2018 € 11,80 miljoen). Beschikking over deze reserves heeft direct gevolgen voor de exploitatie, omdat de reserves een financieringsmiddel zijn voor de investeringen in de voorraden gronden en materiële vast activa. Als het schap niet de beschikking heeft over dit financieringsmiddel is het schap gedwongen om vreemd vermogen aan te trekken. De rentekosten van dit vreemd vermogen zal direct op de exploitatie drukken.

Beschikking over deze reserves heeft gevolgen voor zowel de gemeenten als de exploitatie van het schap.

Stille reserves

De belangrijkste stille reserves van het IPP kunnen voorkomen bij onroerende eigendommen. Deze reserves zijn echter niet als vrij aanwendbare reserves te beschouwen. In de berekening van de weerstandscapaciteit zijn deze als p.m. opgenomen.

Samengevat is de beschikbare weerstandscapaciteit per balansdatum voor 2019 circa € 12,20 miljoen.

Uiteraard moeten hierbij ook het aantal en de omvang van de door onze organisatie spelende risico's worden betrokken. In het geval dat de risico's tot extra lasten zullen leiden, zal dit een extra beslag leggen op de middelen van de algemene reserve. Dit heeft dan structureel een negatieve invloed op de exploitatie tot gevolg.

4. Risico's

Onder risico's wordt verstaan: alle redelijk voorzienbare onzekerheden die niet kwantificeerbaar zijn, waardoor er geen voorzieningen kunnen worden gevormd. Kenmerk is dus dat er geen exact bedrag aan een risico gekoppeld kan worden. Het weerstandsvermogen dient om risico's af te dekken waarvoor nog geen voorziening is getroffen of waarvoor geen verzekering is afgesloten.

Weerstandsvermogen

Met ingang van de jaarrekening 2015 worden de uitkomsten van de gehanteerde methodieken van Den Haag en Rijswijk in deze paragraaf opgenomen en met elkaar vergeleken om het weerstandsvermogen van het IPP te bepalen en inzichtelijk te maken.

Methode Rijswijk

Het voorlopige risicoprofiel is tot stand gekomen met behulp van een softwareprogramma (Naris), welke door de Gemeente Rijswijk wordt gehanteerd bij beoordeling van projecten, waarmee risico's systematisch in kaart kunnen worden gebracht en beoordeeld.

Belangrijkste financiële risico's				
Risiconummer	Risico	Kans	Financieel gevolg	Invloed
R520	Afzet Hoornwijk	25%	max.€ 4.481.000	61,9%
R524	Afzet Treubstraat en omgeving	25%	max.€ 2.588.000	35,8%
R525	Vennootschapsbelasting plicht	25%	max.€ 170.000	2,3%

Totaal maximaal risico € 7.239.000

Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie wordt toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 7.239.000) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden.

Uit de risico simulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 1.810.000 (benodigde weerstandscapaciteit).

Beschikbare weerstandscapaciteit

De beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP bestaat uit het geheel aan middelen welke de organisatie daadwerkelijk beschikbaar heeft om de risico's in financiële zin af te dekken.

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Weerstand	Startcapaciteit
Reserves IPP	€ 12.204.000
Totale weerstandscapaciteit	€ 12.204.000

Relatie benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit

Om te bepalen of het weerstandsvermogen toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. De relatie tussen beide componenten wordt in onderstaande figuur weergegeven.

Risico's: Bedrijfsproces Financieel Imago / politiek Informatie / strategie Juridisch / Aansprakelijkheid Letsel / Veiligheid Materieel Milieu Personeel / Arbo Product		Weerstandscapaciteit : Algemene reserve Onvoorzien Reserves IPP	
	↓		↓
Weerstandvermogen			

De benodigde weerstandscapaciteit die uit de risicosimulatie voortvloeit kan worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomst van die berekening vormt het weerstandvermogen:

$$\text{Ratio weerstandvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 12.204.000}{€ 1.810.000} = 6,74$$

Weerstandsnorm		
Waarderingscijfer	Ratio	Betekenis
A	>2.0	Uitstekend
B	1.4-2.0	ruim voldoende
C	1.0-1.4	Voldoende
D	0.8-1.0	Matig
E	0.6-0.8	onvoldoende
F	<0.6	ruim onvoldoende

De ratio valt binnen waarderingscijfer A. Geconcludeerd kan worden dat op dit moment, volgens de huidige analyse van de mogelijke risico's, vertaald in het benodigde weerstandvermogen, de waardering 'uitstekend' van toepassing is.

Naast deze benadering van het bepalen van het weerstandvermogen (Methode Rijswijk: Naris) is ook de risicobepaling voor grondexploitaties door de gemeente Den Haag opgenomen (Methode Den Haag).

Methode Den Haag

Grondexploitaties

De risico's voor de IPP grondexploitaties worden verdeeld in marktrisico's en projectrisico's en -kansen.

Uitgangspunten marktrisico:

Markt risico's hangen onder andere samen met vertraging in de uitgifte, programma risico's, veranderende markt omstandigheden. Om deze risico's te kunnen bepalen worden twee uitgangspunten gehanteerd.

- 12 % grondprijsverlaging
- 3 jaar vertraging uitgifte (rentederving)

De marktrisico's voor de grexen van het IPP betreffen tegenvallende markt omstandigheden en (met name voor de grex Hoornwijk) programmatische risico's.

Met ingang van 1 januari 2016 is de post rente vervallen bij de grondexploitatie naar aanleiding van nieuwe regels in zake het BBV. De post 3 jaar vertraging (rentederving) is hiermee komen te vervallen.

Projectrisico's en-kansen:

Dit zijn mogelijk benoembare risico's zoals aanbestedingsrisico's voor bouw- en woonrijpmaken, grondvervuiling, extra plankosten etc, met een benoembare kans van optreden (impact). Bij een impact van hoger dan 50% wordt deze opgenomen in de exploitatie, anders maakt het onderdeel uit van het weerstandsvermogen.

Uitkomst berekening risico en benodigd weerstandsvermogen

Hoofdstuk	Ongewenste gebeurtenis	Risico	%	Impact
Projectrisico's				
Tijdelijk beheer Treubstraat				
Tijdelijk beheer Treubstraat	1 jaar extra kosten tijdelijk beheer	€ 10.000	50%	€ 5.000
Asbestsanering Treubstraat				
Asbestsanering Treubstraat	asbestsanering niet onderzochte kruipruimtes	€ 50.000	50%	€ 25.000
Plankosten				
Plankosten Treubstraat	1 jaar vertraging plan Treubstraat	€ 232.000	50%	€ 116.000
Plankosten Hoornwijk	2 jaren vertraging plan Hoornwijk	€ 470.000	50%	€ 235.000
Totaal plankosten		€ 702.000		€ 351.000
Overige kosten	vennootschapsbelasting	€ 681.000	25%	€ 170.000
Totaal overige kosten		€ 681.000		€ 170.000
Totaal projectrisico's		€ 1.443.000		€ 551.000
Marktrisico				
Uitgifte Hoornwijk	12% lagere grondprijs Hoornwijk	€ 600.000	100%	€ 600.000
Uitgifte Treubstraat	12% lagere grondprijs Treubstraat	€ 490.000	100%	€ 490.000
Totaal marktrisico's		€ 1.090.000		€ 1.090.000
Totaal risico's		€ 2.533.000		€ 1.641.000
Hoofdstuk				
Gewenste gebeurtenis		Kans	%	Impact
Totaal kansen		€ 0		€ 0
Totaal saldo risico's en kansen		€ -2.533.000		€ -1.641.000

Laatst vastgesteld risicoprofiel begroting 2020-2023

€ -1.377.000

Versil met laatst vastgesteld risicoprofiel

€ -264.000

Toename risico plankosten -€ 51.000

Toename risico vennootschapsbel -€ 129.000

Toename markt risico's -€ 71.000

Vervallen kans verkoop staal -€ 13.000

€ -264.000

Uit de bovenstaande risicoberekeningen blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een berekend risico van € 1.641.000 bestaat.

Ten opzichte van het risicoprofiel van de begroting 2020-2023 (het laatst vastgestelde risicoprofiel) is er een nadelig verschil van € 264.000, die bestaat uit de toename risico plankosten (€ 51.000), de toename risico vennootschapsbelasting (€ 129.000), de toename

marktrisico's (€ 71.000) en het vervallen kans op lagere sloopkosten (€ 13.000 nadelig). In de volgende paragraaf worden nader ingegaan op deze verschillen.

Toename risico plankosten € 51.000 nadelig

Vanwege de toename van de post plankosten in het laatste jaar bij beide grondexploitaties Treubstraat en Hoornwijck stijgt ook het risico op hogere plankosten bij vertraging van de grondexploitaties Treubstraat en Hoornwijck. Dit leidt tot een toename van € 51.000 inzake het risico op hogere plankosten.

Vennootschapsbelasting € 129.000 nadelig

Naar aanleiding van overleg met de fiscaal adviseur is het risico met betrekking tot de vennootschapsbelasting verhoogd met € 129.000.

Toename marktrisico's € 71.000 nadelig

Het marktrisico van 12% lagere grondopbrengsten is gestegen met € 71.000, omdat bij beide grondexploitaties de grondopbrengsten zijn toegenomen.

Vervallen kans op lagere sloopkosten door verkoop van materialen € 13.000 nadelig

Bij de sloop van locatie 2 en 3 is staal aangetroffen wat verkocht kon worden. Bij locatie 1 en 5 (kantoorgebouwen) wordt geen staal verwacht. De kans is hierdoor komen te vervallen.

Locaties Wateringse Veld en Harbour Village

Beide locaties zijn in 2017 qua grondexploitaties afgesloten. Afrondende werkzaamheden Wateringse Veld zijn opgenomen in de jaarrekening.

Corona-crisis

In 2020 zorgt de Corona-crisis in Nederland en de wereld een enorme impact op het dagelijks leven en de economie. Op basis van de huidige informatie heeft de Corona-crisis geen belangrijke impact op de opgenomen schattingen en waarderingen in de jaarrekening 2019.

Uitkomst beide methodes

Uit de berekeningen volgens de *Methode Den Haag* blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.641.000,-.

De benodigde weerstandscapaciteit zoals bepaald met de Rijswijkse methode bedraagt € 1.810.000

Gezien het feit dat de beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP € 12.204.000,- bedraagt betekent dit dat de risico's zijn op te vangen met de bestaande reserves.

5. Financiële kengetallen

Het BBV schrijft een aantal financiële kengetallen voor, waarvan de methodiek van berekenen op een door de wetgever bepaalde wijze is vastgesteld.

Het is de bedoeling van de wetgever dat, met het opnemen van financiële kengetallen in de jaarrekening, meer inzicht wordt bereikt in de onderlinge samenhang van de cijfers van een jaarrekening.

Kengetallen	Jaarrek. 2019	begroting 2019	Jaarrek. 2018
- netto schuldquote	-561%	-366%	-299%
- netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-561%	-366%	-299%
- solvabiliteitsratio	97,8%	100,0%	97,7%
- grondexploitatie	13%	183%	38,5%
- structurele exploitatieruimte	9%	4%	4,1%

Toelichting:

Kengetallen zijn getallen die een verhouding uitdrukken tussen bepaalde onderdelen van de rekening van baten en lasten en/of de balans.

Netto schuldquote

Dit kengetal is negatief, omdat het IPP wel vorderingen heeft (vooral rekening-courantgelden) maar geringe kortlopende schulden. Het getal wordt negatiever door de jaren, omdat er meer liquiditeit ontstaat door verkoop van gronden. Hierdoor nemen de investeringen in gronden (voorraden gronden) af. Daarnaast wordt het kengetal uitgedrukt in een percentage van de baten. De baten zijn relatief gezien gering, omdat er geen grondverkoop in 2019 zijn geweest, behalve verkoop van erfpachtsgronden (verantwoord onder algemene dekkingsmiddelen).

Dit kengetal zou nog gecorrigeerd kunnen worden voor verstrekte leningen. Echter het IPP verstrekt geen leningen, zodat de netto schuldquote niet gecorrigeerd wordt en beide kengetallen dezelfde waarde hebben.

Solvabiliteitsratio

Deze ratio kan maximaal 100% van het totaal vermogen bedragen. Het IPP heeft een hoog percentage omdat er geen langlopende schulden aanwezig zijn en een relatief gering bedrag aan kortlopende schulden heeft. Met de begroting 2019 ontstaat een geringe afwijking, omdat in de begroting geen rekening wordt gehouden met kortlopende schulden.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe de waarde van de bouwgronden zich verhoudt tot de geraamde baten. De boekwaarde van de gronden is van belang omdat de waarde moet worden terugverdiend uit de grondverkoop. Hoe lager het kengetal hoe hoger het risico voor de exploitatie indien het terugverdienen onverhoopt niet geheel lukt. Dit kencijfer wordt berekend door het totaal te nemen van de investeringen in grondexploitaties circa € 6,7 miljoen (2018 circa € 5,4 miljoen) uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 0,9 miljoen (2018: circa € 2,1 miljoen). Een percentage van 13% (2018: 38,5%) geeft een terugverdientijd aan van circa 8 jaar (2018: 3 jaar).

Conclusie: Aan dit kengetal kan weinig waarde worden toegekend. Dit percentage heeft alleen waarde als de opbrengsten jaarlijks een constant beeld geven, maar dat is niet het geval. In 2019 was het totaal van de baten € 0,8 miljoen en 2018 € 2,1 miljoen. Dit flatteert het beeld om een globaal oordeel te kunnen geven met behulp van dit kengetal.

Structurele exploitatieruimte

Dit verhoudingsgetal geeft aan in hoeverre het saldo van structurele lasten en -baten gedekt kunnen worden met het totaal van de exploitatiebaten.

De lasten en baten zijn voor een deel incidenteel van aard. 2019 kenmerkt zich door per saldo circa € 41.000 incidentele lasten en -baten. De structurele lasten en -baten betreft een voordelig saldo van circa € 80.000. Dit bedrag uitgedrukt in de totale baten over 2019 van € 870.000 is 9%. Deze verhouding geeft aan dat de structurele ruimte positief is, maar wel een geringe waarde heeft ten opzichte van de totale baten. Het structurele deel van het rekeningssaldo geeft weinig ruimte om schokken in de exploitatie op te kunnen vangen. De kans is daardoor groot dat de algemene reserve moet worden aangesproken.

Onderlinge samenhang van de kencijfers

Uit de gegeven kencijfers is te concluderen, dat het IPP over een sterk eigen vermogen beschikt, maar dat de terugverdientijd van de boekwaarde van de resterende investeringen Hoornwijk en Treubstraat langer duurt dan gewenst. Het laatste kengetal geeft aan dat de structurele ruimte geen grote schokken in de exploitatie kan opvangen zonder te beschikken over de algemene reserve.

3.2 Onderhoud kapitaalgoederen

Het IPP heeft een parkeergarage aan de Handelskade te Rijswijk in eigendom.

Dit object is verhuurd aan derden. Een onderhoudsvoorziening is niet gevormd.

3.3 Bedrijfsvoering

Organisatie en werkwijze

Het Algemeen Bestuur

Kaderstellend.

Het AB heeft alle bevoegdheid die niet of ingevolge de regeling aan het DB of de voorzitter is opgedragen (art. 8 van de gemeenschappelijke regeling). In de praktijk worden de begroting, de halfjaarrapportage en jaarrekening, de (herziening van de) grondexploitaties en grond aan- en verkoopvoorstellen die buiten de vastgestelde kaders vallen aan het AB ter besluitvorming voorgelegd.

Het Dagelijks Bestuur

Bepaalt strategie.

Het DB kan worden beschouwd als de bestuurlijk opdrachtgever en bepaalt als zodanig het te voeren beleid, dat op hoofdlijnen aan het AB ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het DB stuurt vooral op inhoud en op (procesmatige) randvoorwaarden.

Verder vervult het DB op aangeven van de directie in voorkomende gevallen een rol bij de bestuurlijke communicatie (onder andere richting hogere overheden en richting gemeenten) en acquisitieactiviteiten van het IPP. De voorzitter van het DB lijkt het meest aangewezen DB-lid dat namens het DB op dit punt als gezicht naar buiten fungeert.

De Directie

Uitvoering .

De directie kan worden beschouwd als ambtelijk opdrachtgever, die ervoor zorgt dat de (inhoudelijke) bestuursopdracht wordt uitgevoerd en hierover verantwoording aflegt aan het DB. In concreto zorgen de directieleden voor de voorbereiding en uitvoering van besluiten van het AB en DB (al dan niet binnen het verkregen directiemandaat), het doelmatig beschikbaar stellen van mensen en middelen (inrichting projectorganisatie, inhuur expertise e.d.), het nemen van beslissingen over inhoud, financiën en voortgang van projecten van het IPP binnen de vastgestelde kaders en het informeren en betrekken van de gemeentelijke organisaties (hier kunnen projectleiders mee worden belast).

De directie fungeert naar buiten toe als het boegbeeld van het IPP voor alle zaken die tot het primaire proces behoren.

Projectleiders

De projectleiders zijn verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van de verschillende projecten.

3.4 Verbonden partijen

Het IPP heeft geen deelnemingen c.q. belangen in andere bedrijven. Het IPP is zelf een verbonden partij, een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Den Haag en Rijswijk met een stemverhouding van 50-50%.

3.5 Grondbeleid

Inleiding

Het Industrieschap Plaspoelpolder voert van oudsher een actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent in hoofdlijnen dat het IPP zich richt op de verwerving van gronden, het bouw- en woonrijp maken hiervan en de uitgifte van deze gronden aan ontwikkelaars of bedrijven. De risico's die actief grondbeleid met zich mee neemt, zijn voor rekening van het IPP. Actief grondbeleid is voor het IPP een middel om tegemoet te komen aan haar doel nieuwe bedrijventerreinen in de regio Haaglanden en zodoende regie te hebben op het voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio Haaglanden.

De doelstellingen van het grondbeleid van het IPP zijn verwoord in de Nota Grondbeleid. Deze nota is in 2016 geactualiseerd. De Nota is een bestuurlijk kader voor de verwerving en uitgifte van grond en de te hanteren methodieken van gronduitgifte en grondprijsbepaling.

Verwerving

Het IPP verworft bij voorkeur alle gronden van het beoogde nieuwe bedrijventerrein in eigendom. Ook op bestaande bedrijvenlocaties kan het IPP ertoe besluiten om actief gronden te verwerven om haar doelstellingen te bereiken. Het IPP verworft enkel locaties die reeds in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zijn opgenomen. Bovendien verworft het IPP enkel locaties indien de (her)ontwikkeling voor het IPP (op voorcalculatorische basis) in minimaal een budgettair neutrale of een positieve grondexploitatie resulteert. Voor elke, mogelijk te verwerven locatie wordt een businesscase opgesteld om de haalbaarheid en strategie van de ontwikkeling te bepalen.

Uitgifte

De voorwaarden die het IPP hanteert bij de verkoop van grond, zijn vastgesteld in de Algemene Verkoopvoorwaarden van het IPP. Om te voorkomen dat er sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun, dient de prijs van de grond bij uitgifte tenminste marktconform te zijn. Het IPP maakt bij gronduitgifte daarom gebruik van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of van een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Grondprijzen

De prijs van de grond bij uitgifte door het IPP dient tenminste marktconform te zijn. Het kader voor de grondprijzen is vastgesteld in een Grondprijzenbrief.

De basismethode voor grondprijsberekening is bij het IPP de comparatieve methode. De grondprijs wordt bij deze methode bepaald op basis van vergelijking met soortgelijke

grondtransacties in de regio. Daarbij worden specifieke eigenschappen van een locatie en project in beschouwing genomen.

In de Grondprijzenbrief worden de grondprijzen vastgesteld in indicatieve bandbreedtes, met inachtneming van de ligging, bereikbaarheid en bebouwingsmogelijkheden van de beschikbare kavels en om enige onderhandelingsruimte te bieden. De onderkant van de indicatieve bandbreedte geldt als minimum. Indien de grondprijs in afwijking van de ondergrens van de bandbreedte wordt bepaald, is instemming van het bestuur van het IPP vereist.

De bandbreedte in de grondprijzen die het IPP hanteert, worden gemonitord aan de actuele en verwachte marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief wordt zodoende minimaal één keer per twee jaar door het bestuur opnieuw vastgesteld. De laatste vastgestelde grondprijzenbrief dateert van 2018. In kwartaal 1 van 2020 zal een vernieuwde grondprijzenbrief worden vastgesteld.

Grondexploitaties

Voor elk nieuw (sub)complex van gronden wordt een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld. De risico's voor de grondexploitatie zijn voor rekening van het IPP. Om deze risico's beheersbaar te houden, wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Van de grondexploitaties Hoornwijck en Treubstraat wordt in bijlage I per complex het geraamde eindresultaat weergegeven.

De geprognoseerde eindresultaten van de nog lopende exploitaties op basis van de laatste kostprijsberekeningen zijn (in de resultaten is rekening gehouden met de periode vanaf 1 januari 2019):

Hoornwijck	€ 6.220.000 nadelig
Treubstraat	€ 1.707.000 nadelig

Zie voor een uiteenzetting van bovenstaande Bijlage 1 Specificatie Grondexploitatie op pagina 49.

3.6. Lokale heffingen

Door het IPP worden geen belastingen c.q. retributies geheven.

3.7 Financiering

1. Algemene ontwikkelingen

De financieringsparagraaf richt zich op de treasuryfunctie: de wijze waarop het Industrieschap omgaat met haar financiële geldstromen en vermogensposities. Van belang hierbij is hoe het Industrieschap omgaat met financiële risico's, de mate waarin over voldoende geldmiddelen kan worden beschikt om op korte termijn (liquiditeit) aan haar schulden te kunnen voldoen en de manier waarop op lange termijn de financiering is geregeld.

2. Risicobeheer

Renterisicobeheer

De verhouding tussen de boekwaarde van de activa en de eigen financieringsmiddelen (reserves) zegt iets over de mate waarin de begroting gevoelig is voor renteontwikkeling. De investeringen in de grondexploitaties en de vastgoedexploitatie etc., circa € 7,1 miljoen per ultimo 2019 (2018: € 5,4 miljoen) worden met eigen financieringsmiddelen (de algemene reserve) gefinancierd. Eind 2019 bedraagt het saldo van de eigen financieringsmiddelen circa € 12,2 miljoen, zodat er een financieringsoverschot bestaat van circa € 5,1 miljoen. Dit is wel een momentopname.

Kortlopend renterisico (Kasgeldlimiet)

Het renterisico op kortlopende geldleningen (< 1 jaar) is door de wet FIDO (Financiering Decentrale Overheden) gemaximaliseerd tot de kasgeldlimiet. Deze limiet is gesteld op 8,2% van de begrotingsomvang van 2019. Dit betekent dat bij een begrotingsomvang van € 2.618.000 de kasgeldlimiet € 214.000 bedraagt.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Door de grondverkoop beschikt het IPP over een kapitaaloverschot. Dit vertaalt zich in een vordering in rekening-courant bij de gemeente. Gedurende het jaar 2019 had het schap een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk opgebouwd tot een bedrag van € 5,1 miljoen (ultimo 2018 bestond er een vordering van € 6,3 miljoen). Gedurende 2019 is er door het IPP niet geleend en was er dus geen overschrijding van de kasgeldlimiet, waardoor het IPP voldeed aan de eisen van de Wet FIDO.

Kredietrisicobeheer

Het kredietrisico wordt veroorzaakt door de mogelijkheid dat de instelling waaraan geld is verstrekt niet in staat blijkt te zijn, de rente en aflossing op verstrekte leningen te voldoen.

Door het Industrieschap worden geen leningen verstrekt aan derden. Eventuele overtollige financieringsmiddelen worden vooralsnog belegd via de gemeente Rijswijk bij de Schatkist (Nederlandse Staat).

3. Liquiditeitbeheer

Het liquiditeitbeheer betreft het financieren en uitzetten van middelen voor de perioden van één jaar of korter. Zoals aangegeven zal tot het bedrag van de kasgeldlimiet eventueel een financieringstekort met kortlopende geldleningen worden gefinancierd. Echter op korte termijn is dit niet de verwachting dat dit aan de orde zal komen, omdat er nog geen investeringsplannen zijn.

Het IPP beschikt over overtollige financieringsmiddelen en belegt deze middelen via de rekening-courant positie met de gemeente Rijswijk bij de Schatkist. Hiervoor ontvangt het IPP 0% rente, uitgezet op 1 maand depositorekening. Een alternatief voor gemeenschappelijke regelingen om overtollige financieringsmiddelen voor de korte termijn (< 1 jaar) uit te zetten is ingevolge de Wet verplicht Schatkistbankieren niet voorhanden.

4. Jaarrekening

4.1 Balans

Per 31 december 2019, na resultaat bestemming

Activa	Ultimo 2019	Ultimo 2018
VASTE ACTIVA		
Gronden en terreinen	175.539	189.645
Totaal materiële vaste activa	175.539	189.645
Totaal vaste activa	175.539	189.645
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Vorraden</u>		
Grond- en hulpstoffen:		
- onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)	7.068.800	5.433.169
<u>Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar</u>		
Vorderingen op openbare lichamen	0	0
Overige vorderingen	2.060	37.427
Vordering in rekening-courant	5.132.383	6.257.618
	5.134.443	6.295.045
Totaal vlottende activa	12.203.243	11.728.214
<u>Overlopende activa</u>	97.459	171.406
Totaal generaal	12.476.241	12.089.265

Passiva	Ultimo 2019	Ultimo 2018
VASTE PASSIVA		
<u>Reserves</u>		
Algemene reserve	12.204.363	11.803.259
<u>Resultaat na bestemming</u>	0	0
Totaal vaste passiva	<u>12.204.363</u>	<u>11.803.259</u>
VLOTTENDE PASSIVA		
<u>Vlottende schulden rentetypische looptijd < 1 jaar</u>		
Overige schulden	72.977	97.375
<u>Overlopende passiva</u>	198.901	188.632
Totaal generaal	<u>12.476.241</u>	<u>12.089.265</u>

4.2 Programmarekening 2019

Programma's	werkelijk 2019			Oorspronkelijke raming 2019		
	Lasten	Baten	Saldo	Lasten	Baten	Saldo
Algemeen Bestuur						
bestuurs- en beheerskosten	549.194		-549.194	427.410	0	-427.410
doorberekende kosten		549.194	549.194		427.410	427.410
totaal programma	549.194	549.194	0	427.410	427.410	0
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties						
Bouwrijpmaken Hoorwijk	110.185		-110.185			
Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoorwijk		110.185	110.185			
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk		18.763	18.763			
Nagekomen lasten Wateringse Veld	30.971		-30.971	0		0
totaal programma	141.156	128.948	-12.208	0	0	0
Herstructurering werklocaties						
Bouwrijpmaken Treubstraat e.o.	821.652		-821.652			
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat		821.652	821.652			
Verkopen percelen Treubstraat				2.096.000	2.096.000	0
Nagekomen lasten en baten perc 4 en 6	6.475	40.420	33.945			
Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat		135.837	135.837			
totaal programma	828.127	997.909	169.782	2.096.000	2.096.000	0
Totaal programma's	1.518.477	1.676.051	157.574	2.523.410	2.523.410	0
Algemene dekkingsmiddelen						
Overige exploitaties	26.149	269.680	243.531	33.238	95.083	61.845
Totaal algemene dekkingsmiddelen	26.149	269.680	243.531	33.238	95.083	61.845
resultaat voor bestemming	1.544.626	1.945.731	401.105	2.556.648	2.618.493	61.845
bestemming resultaat:						
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)						
algemene reserve (restant)			401.105			61.845
totaal mutaties reserves			401.105			61.845
resultaat na bestemming			0			0

Programma's	verschillen t.o.v. raming incl. wijz.		
	Lasten	Baten	Saldo
	(+ = voordelig; -/- = nadelig)		
Algemeen Bestuur			
bestuurs- en beheerskosten	121.784	0	-121.784
doorberekende kosten	0	121.784	121.784
totaal programma	121.784	121.784	0
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties			
Bouwrijpmaken Hoornwijk	110.185	0	-110.185
Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoornwijk	0	110.185	110.185
Bijstelling verliesvoorziening Hoomwijk		18.763	18.763
Nagekomen lasten Wateringse Veld	30.971		-30.971
totaal programma	141.156	128.948	-12.208
Herstructurering werklocaties			
Bouwrijpmaken Treubstraat e.o.	821.652	0	-821.652
Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstraat	0	821.652	821.652
Verkopen percelen Treubstraat	-2.096.000	-2.096.000	0
Nagekomen lasten en baten perc 4 en 6	6.475	40.420	33.945
Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat	0	135.837	135.837
totaal programma	-1.267.873	-1.098.091	169.782
Totaal programma's	-1.004.933	-847.359	157.574
Algemene dekkingsmiddelen			
Overige exploitaties	-7.089	174.597	181.686
Totaal algemene dekkingsmiddelen	-7.089	174.597	181.686
resultaat voor bestemming	-1.012.022	-672.762	339.260
bestemming resultaat:			
Mutaties reserves (storting +; onttrekking -)			339.260
algemene reserve (restant)			339.260
totaal mutaties reserves			339.260
resultaat na bestemming			0

4.3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten daarvoor geeft. De jaarrekening is opgesteld in €.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten en winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vaste activa

Materiële vaste activa met economisch nut

In erfpacht uitgegeven gronden

De in erfpacht uitgegeven percelen zijn gewaardeerd tegen de eerste uitgifteprijs (i.c. de waarde die bij eerste uitgifte als basis voor de canonberekening in aanmerking is genomen).

Overige investeringen met economisch nut

Deze materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Slijtende investeringen worden vanaf het moment van ingebruikneming lineair afgeschreven in de verwachte gebruiksduur, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele restwaarde. Op grondbezit met economisch nut (buiten de openbare ruimte) wordt niet afgeschreven.

Bij de waardering wordt in voorkomende gevallen rekening gehouden met een bijzondere vermindering van de waarde, indien deze naar verwachting duurzaam is. Dergelijke afwaarderingen worden teruggenomen als ze niet langer noodzakelijk blijken. De gehanteerde afschrijvingstermijnen bedragen in jaren:

Gronden en terreinen	n.v.t.
Garages	25
Bedrijfsgebouwen	40

Vloftende activa

Voorraden

De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen en kosten van bouw- en woonrijp maken), alsmede een redelijk te achten aandeel in de rentekosten en de administratie- en beheerskosten. Winsten uit de grondexploitatie worden slechts genomen indien en voor zover die met voldoende mate van betrouwbaarheid als gerealiseerd aangemerkt kunnen worden. Zolang daarvan geen sprake is, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt statisch bepaald op basis van de geschatte inningskansen.

Liquide middelen en overlopende posten.

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd op het nominale bedrag van de betrokken verplichting c.q. het voorzienbare verlies.

Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Opbrengst en kostprijs grondverkopen

De kostprijs grondverkopen wordt verantwoord naar gelang het aantal uitgegeven m². De kostprijs per m² grondverkopen is bepaald op basis van de op een bepaald moment bepaalde som van de boekwaarde inclusief de nog te maken kosten, gedeeld door het aantal m² nog uit te geven gronden. De kostprijsberekeningen worden jaarlijks herzien.

Gecalculeerde rente eigen vermogen

Aan de boekwaarde van de bouwterreinen wordt rente toegerekend en als onderdeel van de boekwaarde geactiveerd. De rente over de rentegevende terreinen wordt ten laste van de rekening van baten en lasten verantwoord.

4.4 Toelichting op de balans

Per 31 december 2019

ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
De materiële vaste activa bestaan uit investeringen met economisch nut. Deze investeringen worden als volgt ingedeeld:			
		Ultimo 2019	Ultimo 2018
Gronden en terreinen		175.539	189.645
Totaal			
Gronden en terreinen			
De erfpachtsgronden zijn opnieuw geïnventariseerd. Het aantal m2			
erpachtsgrond bedraagt per begin 2019		aantal m2	bedrag
verkocht Frijdastraat 13		18.688	189.645
Aantal m2 per ultimo 2019		1.390	14.106
Historische kostprijs per m2	€	17.298	175.539
	10,15		
Parkeergarage Handelskade			
De parkeergarage aan de Handelskade is geheel afgeschreven.			
Voorraden			
De voorraden bestaan uit:			
		Ultimo 2019	Ultimo 2018
Bouwgrond in exploitatie	14.995.840		13.514.809
Voorzieningen toekomstige verliezen	7.927.040		8.081.640
Saldo onderhanden werk		7.068.800	
Totaal		7.068.800	5.433.169

Bouwgrond in exploitatie

De in exploitatie genomen gronden betreffen:

	Boekwaarde incl. verliesvz. per 01-01-2019	mutaties 2019 exclusief mutatie verliesvoorziening	Bijstelling verliesvoorziening	Boekwaarde per 31-12-2019
Complex				
Hoomwijk	4.077.388	384.782	18.763	4.480.933
Treubstraat	1.355.781	1.096.249	135.837	2.587.867
Treubstraat locaties 4 en 6	0		0	0
Totaal	5.433.169	1.481.031	154.600	7.068.800

* Het verloop van de boekwaarde van Treubstraat 4/6 is onder de materiële vaste activa toegelicht, omdat deze locaties geen onderdeel meer uitmaken van de grondexploitatie Treubstraat. Deze kavels zijn los verkocht. De beginboekwaarde bedraagt € 492.392. en is overgebracht naar de materiële vaste activa.

Toelichting op de overige mutaties Bouwgrond in exploitatie:

Hoomwijk

Boekwaarde gronden per begin 2019 4.077.388

Het totaal van de mutaties over 2019 van Hoomwijk zijn conform BBV opgenomen in de Rekening van baten en lasten en bijgeschreven op de boekwaarde.

De specificatie van deze mutaties zijn conform bijlage 1 en de laatst bijgestelde grondexploitatie-berekening Treubstraat.

Totaal mutaties 2019, exclusief mutatie verliesvoorziening 384.782

mutatie verliesvoorziening, er wordt volgens de GREX minder verlies voorzien, hierdoor wordt de boekwaarde van de gronden verhoogd.

18.763

Totaal mutaties 2019

403.545

Boekwaarde gronden per ultimo 2019

4.480.933

Treubstraat e.o.

Boekwaarde gronden per begin 2019 1.355.781

Het totaal van de mutaties over 2019 van de Treubstraat zijn conform BBV opgenomen in de Rekening van baten en lasten en bijgeschreven op de boekwaarde.

De specificatie van deze mutaties zijn conform bijlage 1 en de laatst bijgestelde grondexploitatie-berekening Treubstraat.

Totaal mutaties 2019, exclusief mutatie verliesvoorziening 1.096.249

mutatie verliesvoorziening, er wordt volgens de GREX minder verlies voorzien, hierdoor wordt de boekwaarde van de gronden verhoogd.

135.837

Totaal mutaties 2019

1.232.086

Boekwaarde gronden per ultimo 2019

2.587.867

Verliesvoorzieningen

Volgens de BBV-regelgeving moeten voor te verwachten verliezen een voorziening worden opgenomen en in mindering worden gebracht op de boekwaarden van de plannen. Het gaat om de plannen Hoomwijk en Treubstraat. De hoogte van de te verwachten verliezen zijn ontleend aan de laatst vastgestelde grex.

Hoomwijk

De verliesvoorziening per ultimo 2018 bedraagt 6.238.563

Volgens de grex wordt een lager verlies verwacht 18.763

Verliesvoorziening Hoomwijk per ultimo 2019

6.219.800

Treubstraat

De verliesvoorziening per ultimo 2018 bedraagt 1.843.077

Volgens de laatste grex wordt een lager verlies verwacht 135.837

Totaal verliesvoorziening Treubstraat ten laste van de algemene reserve

1.707.240

Verliesvoorziening Treubstraat e.o. per ultimo 2019

7.927.040

Belangrijkste uitgangspunten grondexploitaties

In de grondexploitaties wordt gebruik gemaakt van diverse schattingen bij de bepaling van de in de jaarrekening opgenomen verliesvoorzieningen. De belangrijkste uitgangspunten die bij deze schattingen gehanteerd zijn als volgt:

Algemeen

Opbrengsten grondverkoop / afzetrisico

De opbrengsten voor grondverkoop zijn gebaseerd op het huidige programma met als hoofdbestemming bedrijventerreinen. Dit is verwoord in de IPP grondprijzenbrief 2020-2021.

Plankosten

De plankosten van het IPP zijn gekoppeld aan de begroting van de toekomstige lasten.

Indexatie

De ontwikkeling van de toekomstige baten en lasten met betrekking tot de grondexploitaties is in de grondexploitatie opgenomen op basis van de begrote waarden voor de betreffende jaren. Deze bedragen zijn niet nader geïndexeerd. De voorziening van de grondexploitatie is gebaseerd op de nominale waarde.

Planning

De sloop, asbest- en saneringskosten van locatie 2 en 3 zijn in 2019 uitgevoerd en bleken voordeliger uit te vallen. De uitgifte van locatie 2 en 3 wordt in het jaar 2020 verwacht.

Bij locatie 5 zijn geen vleermuizen aangetroffen. De sloop en uitgifte van locatie 5 staat daarom gepland in 2020. Bij locatie 1 zijn wel vleermuizen aangetroffen. Het IPP is bij de realisatie van de planning locatie 1 afhankelijk van toestemming van de omgevingsdienst voor de sloop van dit pand. Hierover wordt nog nader overleg gevoerd. De gronduitgifte van locatie 1 wordt in het jaar 2023 verwacht.

De uitgifte van de N-kavel wordt in het jaar 2021 verwacht.

Treubstraat

De kavels waarvoor de grondprijs bepaald moet worden, liggen op de locatie Treubstraat. Het betreft de locaties 1 (, 2, 3) en 5. Het Industrieschap de Plaspoelpolder heeft in mei 2016 een vastgoedportefeuille aangekocht uit een failliete boedel. Dit met de bedoeling de opstallen te slopen en de locatie bouwrijp aan te bieden op de markt ten behoeve van de realisatie van een nieuw stukje bedrijfsmatig ingevuld Plaspoelpolder.

Hoornwijck

Op businesspark Hoornwijck is de zogenaamde N-kavel (kavel 21) nog beschikbaar, die bestaat uit een grote en een kleine kavel. Op deze laatstgenoemde kavels is een ontwikkeling voorzien van 5.000 m² bvo kantoorruimte en minimaal 10.000 m² bvo bedrijfsruimte.

Het IPP krijgt in 2021 beide kavels terug geleverd van de Rotterdamsebaan na voltooiing van de tunnelbak aldaar.

Het IPP is voor de realisatie van deze planning dus afhankelijk van de planning van de realisatie van de Rotterdamse baan. Uiteraard is de planning tevens afhankelijk van de marktomstandigheden op het moment dat de kavel gereed komt voor verkoop. De locatie is getaxeerd op 5 miljoen euro.

Risico's en onzekerheden cijfermatig

In de paragraaf weerstandsvermogen zijn er bij de Haagse rekenmethode de belangrijkste risico's opgenomen voor de projecten van het IPP. Ten eerste zijn er marktrisico's benoemd zijnde vertraging in de uitgifte, programma risico's, veranderende markt omstandigheden. Ten tweede zijn er projectrisico's benoemt zoals aanbestedingsrisico's voor bouwrijpmaken, grondvervuiling en extra plankosten. Daarnaast speelt de vennootschapsbelasting ook rol.

Zoals aangegeven op pagina 16 van de paragraaf weerstandsvermogen betekent dit aan risico's het volgende;

- Projectrisico: Uitloop van het tijdelijk beheer bij de panden van de Treubstraat met een risico van 50% en daarmee een impact van € 5.000,-;
- Projectrisico: Onverwachte noodzaak asbestsanering bij niet onderzochte kruipruimtes van panden van de Treubstraat met een risico van 50% en een impact van € 25.000,-;
- Projectrisico: 1 jaar vertraging van uitvoer en daarmee toename van de plankosten Treubstraat: een risico van 50% en een impact van € 116.000,-;
- Projectrisico: 2 jaar vertraging van uitvoer en daarmee toename van de plankosten Hoornwijck (uitgifte N-kavel) met een risico van 50% met een impact van € 235.000,-;
- Verplichting betalen vennootschapsbelasting; een risico van 25% met een impact van € 170.000,-;
- Marktrisico: 12% lagere grondprijs bij uitgifte N-kavel Hoornwijck doordat er mogelijk lagere prijzen worden gerealiseerd en/of een andere uitgifte verhouding van kantoren/bedrijfsruimten met een risico van 100% en dus een impact van € 600.000,-;
- Marktrisico: 12% lagere grondprijs bij uitgifte Treubstraat met een risico van 100% en dus een impact van € 490.000,-;
- **Totaal aan impact van de risico's: € 1.641.000,-.**

Uit de berekeningen volgens de *Methode Den Haag* blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.641.000,-.

De benodigde weerstandscapaciteit zoals bepaald met de Rijswijkse methode bedraagt € 1.810.000

Gezien het feit dat de beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP € 12.204.000,- bedraagt betekent dit dat de risico's zijn op te vangen met de bestaande reserves.

Uitzettingen korter dan één jaar				
De in de balans opgenomen uitzettingen met een looptijd van één jaar of minder kunnen als volgt worden gespecificeerd:				
	<i>per 31-12-2019</i>	<i>oninbaarheid</i>	<i>gecorrigeerd per 31-12-2019</i>	<i>per 31-12-2018</i>
Overige vorderingen	2.060	0	2.060	37.427
Vordering in rekening-courant	5.132.383	0	5.132.383	6.257.618
	5.134.443	0	5.134.443	6.295.045
Overige vorderingen				
Het saldo van de overige vorderingen bedraagt				2.060
Dit zijn vorderingen betreffende erfpachtsgronden over het laatste halfjaar.				
Rekening-courantverhoudingen met niet financiële instellingen				
<i>Rekening-courant gemeente Rijswijk</i>				5.132.383
Alle betalingen en ontvangsten lopen via de bankrekeningen van de gemeente Rijswijk. Via de bestaande rekening-courantverhouding tussen het Industrieschap en de gemeente Rijswijk worden deze verrekend. Het rekening-courantsaldo per balansdatum is conform de administratie van de gemeente Rijswijk.				
De toelichting inzake Schatkistbankieren (op basis van artikel 2, lid 4 van de Wet financiering decentrale overheden) achterwege is gebleven in verband met afgegeven vrijstelling door het ministerie van Financiën.				
Overlopende activa				
			Ultimo 2019	Ultimo 2018
Nog te ontvangen/voortuitbetaalde bedragen			97.459	39.270
De specificatie is als volgt:				
creditnota gemeente Rijswijk				16.100
verzekeringpremies, voortuitbetaald voor 2019				4.644
reserveringsvergoeding aug. t/m dec. 2019 achteraf te factureren				9.104
huur, ingevolge wijziging huurovereenkomst				7.972
Belastingdienst, nog te verwerken op aangifte				59.639
totaal			97.459	97.459

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende reserves:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Algemene reserve	12.204.363	11.803.258

De samenstelling van deze reserves is als volgt:

Algemene reserve

Saldo per 1 januari 2019	11.803.258
Toevoeging voordelig saldo 2019	401.105
Saldo per 31 december 2019	12.204.363

Bestemming resultaat

Het resultaat 2019 bedraagt voordelig	401.105
Bestemd:	
Gestort in de algemene reserve	401.105
Resultaat na bestemming	0

Vlottende passiva

Onder de vlottende passiva zijn opgenomen:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Overige schulden	72.977	97.375
Overlopende passiva	198.902	188.632
Totaal	271.879	286.007

Overige schulden

Per ultimo 2019 was een bedrag te betalen van € 72.977. Hiervan waren de facturen in 2019 ontvangen.

Overlopende passiva

De specificatie van de overlopende passiva is als volgt:

Diverse nota's van derden, waarvan de factuur in 2020 is ontvangen	159.502
Accountantskosten (raming 2019 minus voorschot € 5.000)	25.000
Den Haag, afrekening 2019 uren	14.400
Totaal	198.902

4.5 Toelichting op de reserves

Volgens artikel 54 lid 1 BBV dient in de toelichting op de balans de aard en de reden van elke reserve en de toevoegingen en onttrekkingen daaraan te worden toegelicht. Hieronder volgt een toelichting op de algemene reserves en de bestemmingsreserves.

Algemene reserves

Algemene dekkingsreserve

Aard van de reserve: Algemene reserve

Reden van de reserve: Het vormen van een bufferfunctie voor onverwachte tegenvallers. Stortingen worden gedaan op basis van een positief exploitatieresultaat of bij vrijval van reserves. Onttrekkingen vinden plaats in geval van een negatief exploitatieresultaat of om bestemmingsreserves in te stellen of aan te vullen.

Toelichting op de mutaties: In de vastgestelde begroting is bepaald dat het bedrag van het exploitatiesaldo direct bestemd wordt ten gunste of ten laste van de algemene reserve.

Bestemmingsreserves

Er zijn geen bestemmingsreserves.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Inhuur medewerkers

Het IPP heeft in het boekjaar een contract afgesloten met een leverancier voor de inhuur van een tweetal medewerkers t.b.v. het IPP secretariaat. Het contract is afgesloten voor de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 met een opzegtermijn van één maand. Bij de controle van de jaarrekening 2018 in maart 2019 werd al vastgesteld dat op basis van de Europese aanbestedingsregels de contractwaarde bij die jaarrekening boven de Europese normen ging. Dit contract zal geen navolging vinden in 2020; de directie beraad zich op een andere invulling t.b.v. het secretariaat.

Daarnaast heeft het IPP t.b.v. de projectcoördinatie voor Treubstraat en omgeving een contract afgesloten over 2019. In 2019 is in combinatie met dezelfde opdracht in 2018 geen overschrijding van de Europese aanbestedingsregels voorzien. Wel zal de directie er op toezien dat dit contract in haar doorloop naar 2020 bij voortzetting van de opdracht geen overschrijding oplevert.

Voor de coördinatie van Wateringse Veld en Hoornwijk (N-kavel) is tevens een contract afgesloten. Voor dit contract is over 2019 is geen overschrijding van de Europese aanbestedingsregels voorzien.

Inhuur personeel aangesloten gemeenten

Conform artikel 22, lid 7 van de Gemeenschappelijke Regeling IPP 2017 detacheren beide gemeenten ambtenaren voor ondersteunende taken.

Archiefbeheer

Het IPP heeft een contract afgesloten met de Gemeente Rijswijk voor het archiefbeheer. De verplichting in 2019 bedroeg € 22.691,-.

Vennootschapsbelastingplicht

Met de invoering van de Vpb-plicht voor overheidsondernemingen is IPP per 1 januari 2016 Vpb-plichtig. IPP heeft de aangifte 2016 ingediend en is bij het opstellen van de aangifte uitgegaan van de in de SVLO-notities opgenomen handreikingen. Daarnaast is een openingsbalans met onderbouwing opgesteld aangaande de 2017 Vpb aangifte en deze is met de Belastingdienst gedeeld.

Over zowel 2016 als 2017 heeft het IPP nog geen definitieve aanslag ontvangen; overleg met de Belastingdienst duurt voort. Hierbij laat IPP zich bijstaan door een fiscale adviseur.

Het standpunt van het IPP is dat uit de activiteiten van het IPP in 2016 tot en met 2019 geen belastbare winsten ontstaan. Uit het overleg met de Belastingdienst zijn nog geen definitieve standpunten voortgekomen. Er zijn ook landelijk nog weinig standpunten en interpretaties van de Belastingdienst bekend, waardoor het standpunt van de Belastingdienst met betrekking tot de heffing van de vennootschapsbelasting onzeker is. Het mogelijke risico op een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting is in deze jaarrekening vastgesteld op € 170.000,-.

4.6 Toelichting op de programmarekening 2019

In de toelichting op de programma's worden de gerealiseerde lasten en baten vergeleken met de cijfers van 2018. Vervolgens worden de verschillen ten opzichte van de begroting 2019 toegelicht. Deze verschillen zijn ook terug te vinden in de programmarekening.

Programma algemeen bestuur

Lasten	gerealiseerd 2019	geraamd 2019	gerealiseerd 2018
Bestuurskosten	102.758	67.160	107.868
Beheerskosten	446.436	360.250	390.229
Totaal lasten	549.194	427.410	498.097
Doorberekende kosten aan projecten	549.194	427.410	498.097
Blijft ten laste van het programma	0	0	0

Bestuurskosten

De bestuurskosten bestaan uit:

	gerealiseerd 2019	geraamd 2019	gerealiseerd 2018
- advieskosten	25.247	25.000	48.806
- accountantskosten	41.155	25.000	27.500
- vergaderkosten, representatie- onkostenvergoedingen	2.725	3.200	3.403
- bijdragen SKBN	8.826	5.230	8.630
- bijdrage Businesspark Haaglanden	11.189		9.000
- overige kosten	13.616	8.730	10.529
	102.758	67.160	107.868

De werkelijke accountantskosten over 2018 waren circa € 11.000 hoger dan geraamd. De schatting over 2019 is t.o.v. de begroting met € 5.000 omhoog bijgesteld. Daarnaast is in 2019 bijgedragen aan de exploitatie van BPH.

Beheerskosten

De beheerskosten bestaan uit:

	gerealiseerd 2019	geraamd 2019	gerealiseerd 2018
- huisvestingskosten	118.797	50.915	0
- burekosten directie en administratie en ondersteuning	305.020	287.000	368.754
- archiefbeheer	22.619	22.335	21.475
	446.436	360.250	390.229

De beheerskosten met circa € 86.000 toegenomen. Deze toename van de kosten is bijna geheel toe te rekenen aan de huisvestingskosten. Met de gemeente Rijswijk is met terugwerkende kracht over 2018 een huurprijs per werkplek overeengekomen. Over 2019 is een werkplek toegevoegd. De overschrijding op de salariskosten van circa € 18.000 wordt vooral toegeschreven aan meer directe uren door het secretariaat op taken voor de directie.

NB. De bovenstaande verschillen tussen 2018 en 2019 komen in paragraaf 4.9 Toelichting op de verschillen tussen de programmarekening 2019 en de begroting 2019 aan bod.

Doorberekende indirecte kosten aan projecten

De lasten van het programma algemeen bestuur worden als volgt over de projecten verdeeld:

	gerealiseerd 2019	geraamd 2019	gerealiseerd 2018
verdeelsteutels:			
Hoornwijk	50%	50%	50%
Treubstraat percelen 4 en 6, directe en indirecte apparaatskosten	nvt	nvt	17%
Treubstraat e.o	50%	50%	33%
Totaal projecten	100%	100%	100%
Verdeeld in bedragen:			
Hoornwijk	274.597	213.705	249.049
Treubstraat percelen 4 en 6	nvt	nvt	83.016
Treubstraat e.o	274.597	213.705	166.032
Totaal projecten	549.194	427.410	498.097

Volgens het BBV mag in geval van financiering met eigen middelen (eigen vermogen) geen rente meer worden toegerekend aan de investeringen.

Wel kunnen apparaatskosten worden doorberekend aan de investeringen. De kosten van het programma algemeen bestuur zijn dan ook geheel toegerekend aan de grexten volgens bovenstaande verdeling.

Programma ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties			
	werkelijk 2019		
	Lasten	Baten	Saldo
Bouwgrond in exploitatie	110.185		-110.185
Bouwnijpmaken Hoorwijk		110.185	110.185
Overbrenging kosten bouwnijpmaken Hoorwijk		18.763	18.763
Bijstelling verliesvoorziening Hoorwijk	30.971		-30.971
Nagekomen lasten Wateringse Veld	141.156	128.948	-12.208
Totaal programma			
Toelichting op de lasten en de baten van het programma:			
Bouwgrond in exploitatie, Hoorwijk	2019	2018	
Bouwnijpmaken Hoorwijk	384.782	301.027	
Het totaal van de mutaties over 2019 van Hoorwijk zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage I.			
AF: Om dubbelstelling in het totaal van de lasten te voorkomen, worden de indirecte kosten afkomstig van programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd			
	274.597	249.049	
	110.185	51.978	
Overbrenging kosten bouwnijpmaken Hoorwijk	384.782	301.027	
Onder Baten is hetzelfde bedrag verantwoord, zijnde de overbrenging van de last naar de post "bouwgrond in exploitatie" opgenomen in de toelichting op de balans.			
AF: Om dubbelstelling in het totaal van de baten te voorkomen, wordt de doorbelasting van de indirecte kosten van het programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd			
	274.597	249.049	
	110.185	51.978	
Bijstelling van de verliesvoorziening	voordelig	18.763	97.248
De bijstelling van de verliesvoorziening wordt als volgt berekend:			
Volgens de grex Hoorwijk wordt een verlies per eind 2021 verwacht van	6.219.800		
Volgens de jaarrekening 2018 was een verliesvoorziening opgenomen van	6.238.563		
Het verschil komt ten gunste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verlaagd met	18.763		
Nagekomen lasten Wateringse Veld	2019	2018	
Juridische advieskosten	20.557		
Stedebouwkundige studies	5.400	11.979	
Personele kosten	5.014		
Vaststellingsovereenkomst geschil	0	90.000	
Intrekking reserveringsvergoeding	0	8.000	
Totaal	30.971	109.979	
Nagekomen lasten Vastgoedexploitatie Helix Businesspark	2019	2018	
Nagekomen lasten, vooral onderzoekskosten	0	6.838	
Bijstelling af te dragen integratieheffing	0	-8.181	
Vaststellingsovereenkomst geschil	0	250.000	
	0	248.657	

Programma herstructurering werklocaties			
	werkelijk 2019		
	Lasten	Baten	Saldo
Bouwgrond in exploitatie	821.652		-821.652
Bouwnijpmaken Treubstraat e.o.		821.652	821.652
Overbrenging kosten bouwnijpmaken Treubstraat e.o.		135.837	135.837
Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat	6.475	40.420	33.945
Nagekomen baten en lasten percelen 4 en 6 Treubstraat	828.127	997.909	169.782
Totaal programma			
Van onderhanden werken is het volgende overzicht te geven:			
Bouwgrond in exploitatie, Treubstraat	2019	2018	
Bouwnijpmaken Treubstraat e.o.	1.096.249	389.789	
Het totaal van de mutaties over 2019 van Treubstraat e.o. zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage I.			
AF: Om dubbelstelling in het totaal van de lasten te voorkomen, worden de indirecte kosten afkomstig van programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd			
	274.597	166.032	
	821.652	223.757	
Overbrenging kosten bouwnijpmaken Treubstraat e.o.	1.096.249	389.789	
Onder Baten is hetzelfde bedrag verantwoord, zijnde de overbrenging van de last naar de post "bouwgrond in exploitatie" opgenomen in de toelichting op de balans.			
AF: Om dubbelstelling in het totaal van de baten te voorkomen, wordt de doorbelasting van de indirecte kosten van het programma algemeen bestuur op deze post geëlimineerd			
	274.597	166.032	
	821.652	223.757	
Bijstelling van de verliesvoorziening	voordelig	135.837	97.248
De bijstelling van de verliesvoorziening wordt als volgt berekend:			
Volgens de grex Treubstraat wordt een verlies per eind 2023 verwacht van	1.707.240		
Volgens de jaarrekening 2018 was een verliesvoorziening opgenomen van	1.843.077		
Het verschil komt ten gunste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verlaagd met	135.837		
Voor de analyse van dit bedrag wordt verwezen naar de grex van de Treubstraat			
Nagekomen lasten en baten percelen 4 en 6 Treubstraat			
Voor de percelen 4 en 6 van de Treubstraat is er per saldo voordelig circa € 34.000 aan nagekomen baten en lasten in 2019 verantwoord.			
Dit voordelig verschil is vooral ontstaan doordat er een te hoge inschatting aan saneringskosten in de jaarrekening 2018 als nog te betalen is opgenomen.			

4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2019

Algemene dekkingsmiddelen		werkelijk 2019		2018
	Lasten	Baten	Saldo	Saldo
Verkoop materiële vaste activa	0	0	0	204.925
Niet toe te rekenen kosten materiële vaste activa	0	0	0	-322.148
Rente geïnvesteerd vermogen	0	0	0	7.586
Overige exploitaties	26.149	269.680	243.531	102.494
Totaal algemene dekkingsmiddelen	26.149	269.680	243.531	-7.143

De saldi van baten en lasten worden hierna toegelicht:

Rente rekening-courant
Over 2019 bestonden er tegoeden in rekening-courant met de gemeente Rijswijk. Voor tegoeden betalen bedrijven de laatste jaren rente (circa 0,4% tot 0,5% negatieve rente). De gemeente Rijswijk is verplicht de overtollige financieringsmiddelen onder te brengen bij de Schatkist. Hiervoor geldt het percentage van 0%. De tegoeden van het IPP zijn dus indirect belegd bij de Schatkist. Over 2019 gold het rentepercentage van 0%.

Overige exploitaties en projecten
De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:

Lasten	Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Onderhoudskosten	0	0	0	0
Kostprijs verkochte gronden	14.106			14.106
Belastingen en verzekeringen	12.043	9.323	2.720	
Totaal lasten	26.149	9.323	2.720	14.106

Baten	Totaal	PG Handelskade	Reclamemast en parkeerterrein	Erfpacht
Reserveringsvergoedingen	26.402		26.402	
Verkoop gronden	142.000			142.000
Huren	91.297	47.240	44.057	
Erfpachten	9.981			9.981
Totaal baten	269.680	47.240	70.459	151.981

Resultaat 2019	243.531	37.917	67.739	137.875
----------------	---------	--------	--------	---------

Toelichting:

Lasten

Baten

Reserveringsvergoedingen
Voor het parkeerterrein aan de Burg. Elsenlaan is een reserveringsvergoeding in rekening gebracht.

Huren
Het betreft de huuropbrengst van de garage, parkeerterrein en de reclamemast van het schap.

Erfpachten
Het betreft de in erfpacht uitgegeven gronden Plaspoelpolder van 1,73 hectare.

4.8 WNT toelichting

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de model WNT-verantwoording. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Het Industrieschap de Plaspoelpolder (IPP) is €199.700,-. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het IPP kent geen direct loonverband met haar topfunctionarissen. Bestuursleden krijgen geen vergoeding, en de directieleden worden gedetacheerd door de twee deelnemende gemeenten.

Standaard formule berekening toepasselijk WNT maximum:

$y = (x \cdot a \cdot b) / 365$ waarbij: x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen

Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	C. Boele	J. Brugman
Functiegegevens	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	0.083	0.22
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.400	38.400
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Subtotaal	14.400	38.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.102	43.934
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	14.400	38.400
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor 2018 in fte	0.083	0.22
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.400	44.800
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totale bezoldiging 2018	14.400	44.800

Directie gedetacheerd door de deelnemende gemeenten.

Over het boekjaar 2019 zijn voor de directieleden de volgende bedragen voldaan aan de respectievelijke gemeente voor de detachering van de directieleden:

Voor de inzet van de heer Jan Brugman is € 38.400,- (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Rijswijk. De bezoldiging over 2019 voor de inzet van de heer Jan Brugman ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2019.

Voor de inzet van de heer Cees Boele is € 14.400,- (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Den Haag. De bezoldiging over 2019 voor de inzet van de heer Cees Boele ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2019.

Tabel 1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

In deze tabel mogen leidinggevende topfunctionarissen en toezichthoudende topfunctionarissen opgenomen met een bezoldiging van €1.700 of minder (de vrijwilligersvergoeding zoals gedefinieerd door de Belastingdienst). Zie ook artikel 5, derde lid, *Uitvoeringsregeling WNT*.

De onderstaande DB en AB leden hebben geen bezoldiging ontvangen van het IPP in 2019.

Tabel 1d. DB en AB leden IPP: 1 januari 2019 t/m 31 december 2019

Naam Topfunctionaris	Functie
Armand van der Laar	DB en AB lid (per juli 2018)
Larissa Bentvelzen	AB lid (per mei 2019)
Bjorn Lugthart	AB lid (per juli 2018) (DB periode jan-mei 2019)
Boudewijn Revis	AB Lid (per okt 2019)
Saskia Bruines	AB lid per juli 2018, DB lid (per okt 2019)
Jeffrey Keus	DB lid en AB lid (per mei 2019)
Bert van Alphen	AB lid (per dec 2019)
Richard de Mos	DB en AB lid (periode jan-okt 2019)
Jorke van der Pol	AB lid (periode jan-mei 2019)
Rachid Guernaoui	AB lid (periode jan-okt 2019)
Marloes Borsboom	AB lid (periode jan-mei 2019)
Kavita Pharbudayal	AB lid (periode nov-dec 2019)

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.9 Toelichting op de verschillen tussen de programmarekening 2019 en de begroting 2019

Toelichting op de verschillen tussen de programmarekening 2019 en de begroting 2019

Voor een analyse van de verschillen wordt verwezen naar het totaaloverzicht van de programmarekening.

ALGEMEEN

De cijfers van de ramingen is gelijk aan de begroting 2019. Er is in 2019 geen begrotingswijziging uitgebracht.

De belangrijkste verschillen tussen de realisatie en de ramingen worden hierna per programma toegelicht (N=nadelig; V=voordelig):

In de begroting is geen post onvoorzien opgenomen, derhalve heeft in het boekjaar geen aanwending van de begrotingspost onvoorzien plaatsgevonden.

Het verschil tussen de resultaten volgens de begroting 2019 en de werkelijke cijfers over 2019 bedraagt € 19.000 nadelig. Dit verschil is als volgt berekend. (V= Voordelig; N= Nadelig).

Resultaat volgens de raming	V	61.845
Gerealiseerd in 2019	V	401.105
Verskil resultaat t.o.v. de raming	V	339.260

Op programmaniveau is de samenstelling van dit saldo (afgerond op duizend euro):

Algemeen bestuur	N	122.000
Doorberekening Algemeen bestuur	V	122.000
Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties	N	12.000
Herstructurering werklocaties	V	170.000
Saldo programma's	V	158.000
Algemene dekkingsmiddelen	V	182.000
Saldo verschil resultaat eveneens	V	340.000

Voor de samenstelling van de verschillende saldi wordt verwezen naar de programmarekening en de toelichting hierop.

Bovenstaande saldi worden hierna toegelicht.

Programma's		Versillen
<u>Algemeen Bestuur</u>		
Bestuurskosten	N	36.000
Beheerkosten	N	86.000
	N	122.000
Doorberekening kosten algemeen bestuur	V	122.000
saldo programma		0

Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties

Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijk	V	19.000
Nagekomen lasten Wateringse Veld	N	31.000
totaal programma	N	12.000

Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijk

Volgens de grex Hoornwijk wordt een verlies per eind 2021 verwacht van	6.219.800
Volgens de jaarrekening 2018 was een verliesvoorziening opgenomen van	6.238.563
Het verschil komt ten gunste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verlaagd met	18.763

Nagekomen lasten Wateringse Veld

Betreft de stedenbouwkundige kosten en personele kosten voor de ontwikkeling van een plan ter plekke een parkeerterrein binnen het plan Wateringse Veld. Daarnaast zijn er juridische kosten gemaakt over een geschil over kabels en leidingen.

Herstructurering werklocaties

Verliesvoorziening Treubstraat	V	136.000
Nagekomen lasten en baten perc 4 en 6	V	34.000
totaal programma	V	170.000

Verliesvoorziening Treubstraat

De bijstelling van de verliesvoorziening wordt als volgt berekend:

Volgens de grex Treubstraat wordt een verlies per eind 2023 verwacht van	1.707.240
Volgens de jaarrekening 2018 was een verliesvoorziening opgenomen van	1.843.077
Het verschil komt ten laste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verlaagd met	135.837

Voor de analyse van dit bedrag wordt verwezen naar de grex van de Treubstraat

Nagekomen lasten en baten perc 4 en 6

De percelen 4 en 6 zijn in 2018 afgesplitst van de GREX Treubstraat en verkocht in 2018.

De saneringskosten zijn in 2018 te hoog ingeschat	40.000
advieskosten	6.000
per saldo voordelig	34.000

Algemene dekkingsmiddelen

Het voordelig verschil op algemene dekkingsmiddelen t.o.v. de raming van voordelig € 182.000 is vooral ontstaan door de overige exploitaties:

overige exploitaties

Het voordelig saldo is vooral ontstaan door:

- de te ontvangen reserveringsvergoeding voor de verkoop van het parkeerterrein aan de Burg. Elsenlaan.
- de verkoop van erfpachtsgronden voor € 142.000

rente rekening courant

In de begroting 2019 is nog rekening gehouden met een licht stijgende rente, echter de rente bleef op een stabiel zeer laag niveau (negatieve rente). De vordering van het IPP is door Rijswijk belegd bij de Schatkist. De rente bedraagt voor het aanhouden van een saldo bij de Schatkist 0%.

5. Overzicht van incidentele baten en lasten

Overzicht van incidentele baten en lasten > € 25.000

<i>Incidentele baten x € 1.000</i>	<i>gerealiseerd 2019</i>	<i>Raming 2019</i>
Nagekomen baten Treubstraat, locatie 4 en 6	40	0
Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat	136	
Verkoop erfpachtgrond	142	
Reserveringsvergoedingen	26	
Totaal baten	344	0
<i>Incidentele lasten x € 1.000</i>		
Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat	218	
Nagekomen lasten Wateringse Veld	31	
Totaal incidentele lasten	249	0
Saldo incidentele baten en lasten (voordelig)	95	0

Toelichting:

Resultaat Treubstraat, locaties 4 en 6

In de jaarrekening 2018 was een schatting van de saneringskosten opgenomen van circa € 40.000. In werkelijkheid heeft deze post niet geleid tot een uitgave.

Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat

Naar verwachting zullen er lagere kosten algemeen beheer worden doorberekend aan de GREX Treubstraat. Hierdoor zal het uiteindelijke verlies lager worden en is een lagere verliesvoorziening nodig.

Verkoop erfpachtgrond

In 2019 heeft een verkoop plaatsgevonden aan de Frijdastraat van € 142.000.

Reserveringsvergoedingen

Betreft de ontvangen reserveringsvergoedingen voor het parkeerterrein aan de Burg. Elsenlaan.

Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat

Betreft de bijstelling van het verwachte eindresultaat van de exploitatie Treubstraat.

Nagekomen lasten Wateringse Veld

Betreft vooral juridische kosten van een geschil over kabels en leidingen

Voor de onderbouwing van de genoemde bedragen wordt verwezen naar de toelichting op de balans en de toelichting op de programmarekening.

6. Bijlagen

Bijlage I		
Specificatie grondexploitatie (Bouwgrond in exploitatie)		
	Hoornwijck	Treubstraat
Werkelijk verloop van de boekwaarde in 2019		
A. Boekwaarde per 01-01-2019	4.077.388	1.355.781
B. Mutaties 2019, excl. mutaties verliesvoorziening		
Tijdelijk beheer		31.254
<u>Aanlegkosten:</u>		
- beheer	3.751	
- sloop en asbest		245.965
- bodemsanering		299.181
<u>Plankosten:</u>		
Voorbereiding en toezicht	34.089	6.560
Directe kosten	72.345	238.692
Indirecte kosten	274.597	274.597
totaal B	384.782	1.096.249
Bij: C. mutatie verliesvoorziening 2019	18.763	135.837
Boekwaarde per 31-12-2019 (A+B+C)	4.480.933	2.587.867
Grondexploitatieberekening over resterende looptijd		
	Hoornwijck	Treubstraat
Boekwaarde per 01-01-2020	4.480.933	2.587.867
Voorziening toekomstige verliezen per begin boekjaar *)	6.219.800	1.707.240
Boekwaarde exclusief jaarlijkse resultaatuitname/verliesvz.	10.700.733	4.295.107
Raming nog te maken kosten vanaf 2020	519.067	1.499.573
Geraamde nog te realiseren opbrengsten vanaf 2020		
- verkopen	5.000.000	4.087.440
Geraamd eindresultaat (- = voordelig; + = nadelig **)	6.219.800	1.707.240
*) De verliesvoorziening is in de boekwaarde per 1 januari 2020 opgenomen. **) De geprognoseerde nadelige eindresultaten zijn gedekt door verliesvoorzieningen.		

BIJLAGE 2

Aanvullende informatie ingevolge de BBV jaarrekening 2019

In deze aparte bijlage wordt aanvullende informatie verstrekt, zoals is voorgeschreven door het BBV. Het gaat om informatie over

1. uniforme indeling naar taakvelden
2. overheadkosten
3. taakveld treasury
4. set van beleidsindicatoren

1. Uniforme indeling naar taakvelden

Een Gemeenschappelijke Regeling is conform vernieuwing BBV (Wijzigingsbesluit vernieuwing BBV van 5 maart 2016) verplicht om baten en lasten te splitsen in taakvelden, in zowel de begroting als de jaarrekening. In bijlage 1 van de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 april 2016 nr. 2016-0000217051, worden taakvelden voorgeschreven. Hierna volgt een overzicht van de specifieke taakvelden, welke worden gebruikt door het IPP ingedeeld naar kostensoorten.

		(bedragen in duizenden euro's)									
Kosten-Omschrijving soort	Totaal jaarrekening 2019	2.1 belastingen	3.1 grond	351 ingeleend personeel	38 overige goederen en diensten	438 inkomens- overdrachten	5.1 rente	7.4 toegerekende rente	3.3 pachten	3.6 huren	verrekeningen
Lasten taakveld											
0.1 Algemeen bestuur	549			305	105	20				119	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	416			115	26						275
8.2 Herstructurering werklocaties	1.102			245	582						275
0.5 Treasury	0										
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	26	11			1						14
Totaal lasten taakveld	2.093	11	0	665	714	20	0	0	0	119	564
Baten taakveld											
0.4 Algemeen bestuur	549										549
0.5 Treasury	0										
0.8 Algemene dekkingsmiddelen	269		142						10	117	
8.2 Ontw. en uitgifte nieuwe locaties	404										404
8.2 Herstructurering werklocaties	1.272				40						1.232
Totaal baten taakveld	2.494	0	142	0	40	0	0	0	10	117	2.185
Saldo baten en lasten	401	-11	142	-665	-674	-20	0	0	10	-2	1.621
0.10 Mutaties algemene reserve	401	-11	142	-665	-674	-20	0	0	10	-2	1.621
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2. Overheadkosten

Overheadkosten zijn volgens het BBV "alle kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces". Deze kosten mogen aan de projecten worden toegerekend, maar moeten tegelijkertijd in de exploitatie zichtbaar zijn. In de jaarrekening 2019 zijn evenals in de begroting 2019 de overheadkosten in het programma algemeen beheer opgenomen en toegerekend aan de grondexploitaties. Hierna wordt een overzicht van de cijfers opgenomen.

Onderdeel	Begroting 2019 lasten	gerealiseerd 2019	saldo
Materieel	73	141	-68
Personeel	287	305	-18
Totaal apparaatskosten	360	446	-86
Naar projecten	360	446	-86
Restant	0	0	0

3. Taakveld Treasury

In de jaarrekening 2019 bestaan er geen rentelasten over kort- of lange termijnfinanciering. De opbrengsten wegens belegd eigen vermogen bedragen nihil, omdat het vermogen belegd is bij de Schatkist.

4. Set van Beleidsindicatoren

De voorgeschreven beleidsindicatoren zijn opgenomen in de ministeriële regeling van BZK van 24 maart 2016 en zijn ook voorgeschreven voor gemeenschappelijke regelingen zoals het IPP. Echter bijna alle beleidsindicatoren zijn van toepassing op provincies en gemeenten. Met betrekking tot het taakveld algemeen bestuur (bestuur en ondersteuning) zijn alleen de indicatoren externe inhuur en overhead van toepassing. De indicator externe inhuur geeft weinig inzicht, omdat het IPP geen personeel in dienst heeft. Hierdoor is de uitkomst van deze indicator 100%. De andere indicatoren van het taakveld bestuur en ondersteuning worden uitgedrukt per inwoner. Deze indicatoren vervallen voor het IPP, omdat het IPP niet aan inwoners is gerelateerd.

nr.	taakveld	beleidsindicator	eenheid	bron	uitkomst
4.	0. Bestuur en ondersteuning	Externe inhuur	Kosten als percentage van totale loonsom + inhuur externen	jaarrekening	100%
5.	0. Bestuur en ondersteuning	Overhead	Percentage van de totale lasten	jaarrekening	15%

VERTROUWELIJK, PER E-MAIL

Aan het algemeen bestuur van
Het Het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Scheveningseweg 80-82
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

denhaag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Gemeenschappelijke regeling Het Industrieschap 'De Plaspoelpolder' te Rijswijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2019 als van de activa en passiva van Gemeenschappelijke regeling Het Industrieschap 'De Plaspoelpolder' op 31 december 2019 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- zijn de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2019 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, waaronder verordeningen van de gemeenschappelijke regelingen, zoals opgenomen in het normenkader.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 het overzicht van baten en lasten over 2019;
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het controleprotocol dat is vastgesteld door de het algemeen bestuur en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Gemeenschappelijke regeling Het Industrieschap 'De Plaspoelpolder' zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Voorwoord;
- Jaarverslag; en
- Paragrafen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag, in overeenstemming met het BBV.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het algemeen bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

In dit kader is het algemeen bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het algemeen bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het algemeen bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om het Het Industrieschap in staat te stellen de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen. Het algemeen bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, het controleprotocol dat is vastgesteld door het algemeen bestuur, het Controleprotocol WNT 2019, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's
 - dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
 - dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de werkorganisatie;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het algemeen bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het algemeen bestuur gehanteerde afweging dat de werkorganisatie in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de werkorganisatie haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de werkorganisatie de financiële risico's niet kan opvangen;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Accountants



Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 23 maart 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

drs. R. Bultenhuis RA

Accountantsverslag

Industrieschap “De Plaspoelpolder”

Boekjaar 2019

Aan het bestuur van het Industrieschap
"De Plaspoelpolder"

Den Haag, 23 maart 2020

Geachte leden van het bestuur,

Hierbij bieden wij u ons accountantsverslag aan dat is opgesteld in het kader van de opdracht om de jaarrekening 2019 van de het IPP te controleren. Dit accountantsverslag gaat in op de belangrijkste bevindingen uit de controle van de jaarrekening van het IPP.

In dit verslag lichten wij toe welke overwegingen plaats hebben gevonden bij de bepaling van de aard, het tijdstip van uitvoering en de diepgang van de werkzaamheden die zijn toegepast bij de uitvoering van de controle van de jaarrekening.

Wij hebben bij de jaarrekening over boekjaar 2019 een goedkeurende controleverklaring verstrekt ten aanzien van getrouwheid en een goedkeurende controleverklaring voor rechtmatigheid. De bevindingen in dit verslag doen dan ook geen afbreuk aan ons oordeel over de getrouwheid en rechtmatigheid van de jaarrekening.

Wij hebben het Accountantsverslag toegelicht en besproken met de directie en een afvaardiging van de ambtelijke organisatie.

Wij bedanken de medewerkers van de het IPP voor de open en constructieve samenwerking bij het verrichten van onze controlewerkzaamheden en de totstandkoming van onze rapportage.

Tot het verstrekken van nadere toelichting zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groet,
Baker Tilly (Netherlands) N.V.



drs. R. Bultenhuis RA
directeur

Inhouds- opgave

Bestuurlijke samenvatting controle 2019	5
Belangrijkste bevindingen uit onze controle	7
Interne beheersing	16

Bijlagen

Bijlage A – Reikwijdte van de controlewerkzaamheden	20
Bijlage B – Onafhankelijkheid	21
Bijlage C – Controleaanpak	22

Bestuurlijke samenvatting controle 2019

Bestuurlijke samenvatting controle 2019

Conclusies jaarrekeningcontrole 2019

Kernpunt	Uitkomst
Goedkeurend oordeel ten aanzien van getrouwheid	Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van het industrieschap "de Plaspoelpolder" een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2019 als van de activa en passiva per 31 december 2019 in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.
Goedkeurend oordeel ten aanzien van rechtmatigheid	Voorts zijn wij van oordeel dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2019 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen.
Geen bevindingen ten aanzien van de WNT-verantwoording	Wij hebben de WNT-verantwoording van het IPP gecontroleerd met inachtneming van het controleprotocol WNT. Met betrekking tot de documentatie van de WNT-beloning adviseren wij om de contracten die samenhangen met de inhuur van de directie te herzien zodat deze beter aansluiten op de WNT. Wij kunnen concluderen dat de opgenomen toelichting in de jaarrekening voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
Jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met het BBV en bevat geen materiële inconsistenties met de jaarrekening	Wij hebben vastgesteld dat het jaarverslag overeenkomstig het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is en het jaarverslag in het licht van de tijdens het onderzoek van de jaarrekening verkregen kennis en begrip omtrent het IPP en haar omgeving geen materiële onjuistheden bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in het gemeentewet en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.
Grondexploitatie	Wij hebben het proces beoordeeld waarmee het management schattingsposten met betrekking tot grondexploitatie ontwikkelt en wij hebben gegevensgerichte controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij beoordelen de toepassing van de juiste methodiek, de aannames, de berekeningen en de consistente toepassing van de betrokken modellen en de van toepassing zijnde financiële verslaggeving. In de controle hebben wij één afwijking in de grondexploitatie geconstateerd waardoor het resultaat uit de grondexploitatie Treubstraat met € 353.000 naar boven is bijgesteld. Deze correctie is toereikend in de jaarrekening verwerkt. In ons accountantsverslag hebben wij een advies opgenomen om de onderbouwing van grondexploitaties te verbeteren. Wij zijn van mening dat de verslaggevingspraktijken en de toegepaste inschattingen redelijk zijn en consistent worden gebruikt.

Belangrijkste bevindingen uit onze controle

Oordeel bij uw jaarrekening

Een goedkeurende verklaring over getrouwheid en een goedkeurende verklaring voor rechtmatigheid

De door ons geconstateerde ongecorrigeerde controleverschillen inzake getrouwheid en rechtmatigheid blijven binnen de door u gestelde goedkeuringstoleranties. Daarom geeft onze controleverklaring de volgende oordelen:

Getrouwheid	Goedkeurend
Rechtmatigheid	Goedkeurend

Hieronder hebben wij een overzicht opgenomen van de geconstateerde en niet gecorrigeerde controleverschillen. Positieve bedragen hebben een positief effect op het resultaat, een bedrag tussen haakjes heeft een negatief effect op het resultaat. Rechtmatigheidsfouten kunnen niet gesaldeerd worden.

Tabel ongecorrigeerde fouten en onzekerheden rechtmatigheid (x € 1.000)

Er zijn geen ongecorrigeerde fouten geconstateerd.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het BBV

De directie heeft in de jaarrekening 2019 de voorschriften van het BBV gevolgd. Dit betekent dat geen materiële alternatieve verwerkingswijzen zijn gehanteerd.

Daarnaast zijn naar onze mening de door de directie gekozen waarderingsgrondslagen aanvaardbaar en consistent toegepast met betrekking tot de significante jaarrekeningposten en bijzondere transacties. Dit geldt tevens voor het tijdstip waarop die transacties hebben plaatsgevonden, de periode waarin zij zijn verantwoord en de desbetreffende toelichtingen in de jaarrekening.

Het IPP heeft gedurende 2019 geen vrijwillige wijzigingen doorgevoerd in de keuze of de toepassing van belangrijke verslaggevingsgrondslagen. De wijzigingen van verslaggevingsgrondslagen die het BBV met ingang van 2019 voorschrijft zijn door het IPP opgevolgd.

Het jaarverslag is verenigbaar met de jaarrekening

Wij hebben vastgesteld dat het jaarverslag overeenkomstig het BBV is opgesteld en verenigbaar is met de jaarrekening. Verder hebben wij vastgesteld dat de verplichte paragrafen zijn toegevoegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

In de periode tussen balansdatum en het opmaken van de jaarrekening is de Corona-crisis in Nederland losgebarsten. Wij hebben met de directie de mogelijke impact van de Corona-crisis besproken. In het overleg is geconcludeerd dat de impact van de Corona-crisis op het IPP, op basis van de huidige informatie, beperkt zal zijn en geen nadere impact heeft op de jaarrekening 2019. Deze inschatting is ook in de risicoparagraaf van het jaarverslag toegevoegd.

Gemaakte schattingen in de jaarrekening

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de directie belangrijke schattingen. We hebben de schattingen die de directie heeft gemaakt bij het opstellen van de jaarrekening beoordeeld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van onze bevindingen met de bijbehorende toelichting. Voor wat betreft de belangrijkste schattingen die ook in het voorgaande jaar relevant waren, is onze conclusie dat deze gebaseerd zijn op consistente uitgangspunten en veronderstellingen.

Gemaakte schatting	2019	2018
Waardering van uw grondexploitaties	●	●

Toelichting:

Wij zijn van mening dat de schattingen met betrekking tot de grondexploitatie een evenwichtig beeld geven van de waardering van uw grondexploitaties. Voor een uiteenzetting hiervan verwijzen wij naar paraaf "waardering van grondexploitaties" van dit accountantsverslag

Waardering van uw materiële vaste activa	●	●
--	---	---

Toelichting:

Wij zijn van mening dat de schattingen met betrekking tot de materiële vaste activa een evenwichtig beeld geven van de waardering van uw materiële vaste activa.

Gemaakte schatting	2019	2018
Overlopende activa en passiva	●	●

Toelichting:

De gemaakte schattingen met betrekking tot de overlopende activa en passiva zijn evenwichtig. Wij hebben geen controleverschillen geconstateerd met betrekking tot deze posten.

Legenda status:

- = evenwichtig
- = optimistisch
- = voorzichtig
- = controleverschil

De financiële positie van het IPP

Resultaat nader besproken

Het saldo van baten en lasten over het jaar 2019 bedraagt € 401.000 voordelig ten opzichte van het een begroot resultaat van € 62.000 voordelig. Hieronder hebben wij de verschillen tussen de gewijzigde begroting en realisatie weergegeven.

Tabel resultaat 2019 ten opzichte van de gewijzigde begroting (x € 1.000)

Bedragen (x € 1.000)	Gewijzigde begroting	Jaarrekening	Verschil
Totale lasten	2.557	1.545	-1.012
Totale baten	2.619	1.946	-673
Totaal saldo van baten en lasten	62	401	339
Mutatie in de reserves	0	0	0
Resultaat	62	401	339

Afwijking (x € 1.000)	Voordelig	Nadelig
1. Nagekomen lasten Wateringse veld	-	31
2. Nagekomen lasten Treubstraat kavel 4 en 6	34	-
3. Bijstelling verliesvoorziening Hoomwijck	19	-
4. Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat	136	-
5. Verkoop MVA (erfpachtgrond)	142	-
6. Overige (m.n. reserveringsvergoeding)	39	-
Totaal	370	31

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de gewijzigde begroting zijn uitgebreid toegelicht in de jaarrekening. De belangrijkste en meest opvallende posten welke leiden tot het gerealiseerde resultaat zijn hiernaast weergegeven.

Waardering van de grondexploitaties

Algemeen

De waardering van de grondexploitaties is een significant risico in onze controleaanpak, vanwege de mate van schattingsonzekerheid. Wij hebben het proces rondom de totstandkoming van de waardering in opzet en bestaan getoetst en aanvullend gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd. Wij achten de waardering aanvaardbaar en vinden de veronderstellingen redelijk. Hieronder hebben wij de ontwikkeling van uw grondexploitatie gedurende de afgelopen vier jaar weergegeven.

Grafiek ontwikkeling grondexploitaties (x € 1.000)



Ten opzichte van 31 december 2018 is de boekwaarde van de post grondexploitatie toegenomen met € 1.222.000. De toename van de boekwaarde per 31 december 2019 is als volgt samen te vatten:

(x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	5.433	4.402
Investerings	1.480	691
Grondverkoop	0	-492
Tussentijdse winstneming	0	0
Mutatie verliesvoorziening	153	832
Boekwaarde per 31 december	7.066	5.433

Gehanteerde parameters

De waardering van uw grondexploitaties is voor een groot deel afhankelijk van de gemaakte schattingen. Om inzicht te krijgen in de financiële risico's stelt het IPP exploitatieoverzichten op waarin schattingen zijn opgenomen. Aan deze schattingen liggen diverse parameters en uitgangspunten ten grondslag. Wij hebben de door het IPP gehanteerde uitgangspunten en parameters getoetst. De belangrijkste uitkomsten hiervan kunnen als volgt worden samengevat:

Parameter	2019	2018
Kostenstijging	●	●
Opbrengstenstijging	●	●
Rekenrente	nvt	nvt
Disconteringsvoet	nvt	nvt
Programmering	●	●
Verkooprijzen	●	●
10-jaarstermijn	nvt	nvt

Legenda status:

- = evenwichtig
- = optimistisch
- = voorzichtig
- = controleverschil

Kostenstijging

De gehanteerde parameter voor de kostenstijging is 0% (2018: 0%). Er is gekozen om in de grondexploitatie te begroten exclusief toekomstige kostenverhoging. Dit hangt samen met het feit dat voor de belangrijkste kostenpost (aanleg Treubstraat) de schatting van de nog te maken kosten op zichzelf al relatief voorzichtig is ingestoken. Het grootste deel van de kosten zal daarnaast de komende twee jaar gerealiseerd worden, waardoor het effect van toepassing van een eventuele indexatie zeer beperkt zou zijn. Op basis van de momenteel beschikbare informatie achten wij deze parameter evenwichtig. Gezien de prijsontwikkelingen in de markt is het van belang de ontwikkelingen hierin goed te monitoren.

Waardering van de grondexploitaties (2)

Opbrengstenstijging

De volgende opbrengstenstijgingen voor de volgende categorieën zijn ingerekend:

Jaar	Bedrijven	Kantoren
2020	0%	0%
2020	0%	0%
2021 – 2025	0%	0%
2026 en verder	nvt	nvt

Op basis van de momenteel beschikbare informatie achten wij deze parameter evenwichtig. Gezien de ontwikkelingen in de markt achten wij het van belang dit goed te blijven volgen.

Rekenrente

de directie rekent binnen de huidige grondexploitaties met een toekomstige rekenrente van 0% (2018: 0%). Dit wordt veroorzaakt doordat het IPP geen externe financiering heeft. Deze grondslag is in overeenstemming met de notitie grondexploitatie en de bepaling in de notitie rente van de commissie BBV.

Disconteringsvoet

Het IPP waardeert haar grondexploitatie, inclusief de verliesvoorziening, op nominale waarde. Het toepassen van een disconteringsvoet in de berekening zou er voor zorgen dat de verliesvoorziening beperkt zou afnemen, gezien de relatief beperkte resterende looptijd van de grondexploitaties.

Verkooprijzen

De verkooprijzen binnen de grondexploitaties zijn niet significant gewijzigd. Gedurende 2019 zijn voor de lopende grondexploitaties updates en scenario-analyses waarmee de verwachte opbrengstwaarde is onderbouwd.

Programmering

De programmering van de grondexploitaties wordt actief gemonitord door het IPP. Hier wordt ook de samenwerking met het Business Park Haaglanden voor gebruikt. In de programmering voor het N-kavel wordt rekening gehouden met 5.000 m2 kantoorruimte zoals ontleent uit het rapport van Fakton uit 2015. Dit is ook het scenario dat door de taxateur is meegenomen in zijn taxatie. Er is geen andere onderbouwing beschikbaar op basis waarvan wij niet hebben kunnen vaststellen dat deze programmering realistisch is op de betreffende locatie. Het gebrek aan vergelijkbare transacties en/of onderbouwende documentatie zorgt voor een onzekerheid in de waardering van de grondexploitatie. De onzekerheid is in de jaarrekening toereikend toegelicht.

Specifieke aspecten per grondexploitatie

Treubstraat

In maart 2020 zal het bestuur de grondexploitatie Treubstraat vaststellen met een negatief resultaat van € 1.707.000. Dit is een positieve bijstelling van € 136.000.

De belangrijkste bijstellingen in de grondexploitatie bestaan uit:

- een verhoging van de toekomstige plankosten met circa € 450.000
- een afname van de nog te verwachten aanlegkosten van circa € 225.000.
- een naar boven bijgestelde grondprijs per vierkante meter. Dit heeft een positief effect van € 295.000.

De toekomstige verkoopprijs van Treubstraat bedraagt € 315,- per vierkante meter. Deze prijs is onderbouwd aan de hand van een reserveringsovereenkomst met een potentiële koper en daarnaast onderbouwd aan de hand van een grondprijzenbrief. Op basis hiervan zijn wij van mening dat de toename van de grondopbrengsten toereikend is onderbouwd. De bijstelling van de aanlegkosten is het gevolg van een aanbestedings- en uitvoeringsvoordeel dat in 2019 is gerealiseerd bij de sloop en sanering van de eerste twee panden. Op basis hiervan heeft een bijstelling van de raming voor kavel 1 en 5 plaatsgevonden.

Waardering van de grondexploitaties (3)

Specifieke aspecten per grondexploitatie

Hoorndijk

De grondexploitatie Hoorndijk sluit op een boekwaarde van € 4.480.000. Op de aanschafwaarde is een voorziening van € 6.219.000 verantwoord (waarvan in 2019 € 20.000 is vrijgevallen). De toekomstige kosten van Hoorndijk bestaan voornamelijk uit apparaatskosten.

Aan de hand van een waarderingsrapport zijn de toekomstige opbrengsten onderbouwd. Hierin wordt uitgegaan van de realisatie van bedrijven en kantoren.

Op basis van de bij ons aangeleverde stukken in combinatie met de uitgevoerde taxaties en de toelichtingen die de makelaars geven bij deze taxaties zijn wij van mening dat de programmering van kantoren een afzetrisico kan vormen in het huidige plan. Zoals reeds opgemerkt zorgt dit voor een materieel risico in de programmering en daarmee het resultaat van de grondexploitatie. Het hiermee samenhangende risico is besproken met de directie en toereikend toegelicht in de jaarrekening.

Verschil tussen opgestelde grondexploitatie en vastgestelde begroting

In de opgestelde grondexploitaties zijn de toekomstige apparaatskosten vanaf 2020 volledig toegerekend aan de resterende twee grondexploitaties. De doorbelasting van de apparaatskosten vormt een grote last voor de resterende grondexploitaties. In de door het bestuur vastgestelde begroting 2020-2023 zijn de apparaatskosten vanaf 2022 is uitgegaan van een evenredige verdeling van de doorbelasting naar Treubstraat en nieuwe projecten. Er is daardoor sprake van een afwijking tussen de opgestelde grondexploitatie en de vastgestelde begroting. Wij zijn van mening dat in de grondexploitatie de begroting dient te worden gevolgd. Als gevolg van de bijstelling van de apparaatskosten is de voorziening op de grondexploitatie Treubstraat met € 353.000 naar beneden bijgesteld.

Apparaatskosten

De apparaatskosten vormen net als voorgaande jaren een belangrijk deel van de (toekomstige) kosten van de grondexploitaties. Dit hangt met name samen met het beperkte aantal projecten dat het IPP op dit moment onderhanden heeft. De apparaatskosten van het boekjaar 2019, maar ook de komende jaren, worden tot 2021 volledig toegerekend aan de grondexploitaties. Daarna voor 50%.

De indirecte kosten bestaan voor een deel uit "vaste" kosten die het IPP maakt om het industrieschap in stand te houden. De werkzaamheden bestaan onder andere uit het afhandelen van zaken die voortvloeien uit afgesloten grondexploitaties, maar ook uit het beheer van de erfpachtgronden en de verhuur van activa.

In de afgelopen jaren heeft het IPP stappen gemaakt in de toerekening van kosten aan de juiste activiteit, door de medewerkers van het IPP hun uren te laten schrijven. Hiermee wordt een deel van de kosten reeds direct toegerekend aan het juiste project. Niet alle medewerkers schrijven echter hun uren, waardoor een doorbelasting van de indirecte kosten naar de grondexploitaties noodzakelijk is.

Op dit moment worden alle indirecte kosten van het IPP geactiveerd op de lopende grondexploitaties. Wij adviseren u in overweging te nemen (een deel van de) indirecte kosten die betrekking hebben op het in stand houden van het industrieschap direct in de exploitatie te nemen en niet te activeren op de lopende grondexploitaties. Dit geeft inzicht in de werkelijke kosten van het IPP en in de kosten die toerekenbaar zijn aan de grondexploitaties.

Rechtmatigheid

Europese aanbestedingsrichtlijnen

In het kader van de rechtmatigheid van de jaarrekening 2019 is een controle uitgevoerd op de naleving van de (Europese) aanbestedingsrichtlijnen. Uit onze controle op de rechtmatigheid van de inkopen blijkt dat de gecontroleerde contracten rechtmatig zijn aanbesteed. De contracten die in 2018 als onrechtmatig zijn aangemerkt lopen in 2019 door, echter doordat deze reeds in 2018 volledig als onrechtmatig zijn aangemerkt, tellen deze onrechtmatige contracten in 2019 niet mee in ons oordeel.

Wij constateren dat een deel van het personeel gedurende langere perioden wordt ingehuurd. Het risico bestaat dat de inhuur hiermee op termijn boven de Europese aanbestedingsgrenzen uit gaat komen. Wij adviseren u hier tijdig op te anticiperen en waar nodig vooraf de te volgen aanbestedingsroute af te wegen, te toetsen met de aanbestedingsregelgeving en deze besluitvorming te documenteren.

Begrotingsrechtmatigheid

Naast de controle op de rechtmatige totstandkoming van de baten, lasten en balansmutaties in de jaarrekening 2019, hebben wij de begrotingsrechtmatigheid gecontroleerd. De toe te passen normen voor dit begrotingscriterium zijn gebaseerd op artikel 189, 190 en 191 van het gemeentewet en moeten door het IPP zelf nader worden ingevuld en geconcretiseerd. Dit gebeurt door middel van de begroting en via de verordening op het financieel beheer ex artikel 212 van het gemeentewet.

Het systeem van budgetbeheer en -bewaking moet waarborgen dat de baten en lasten binnen de begroting blijven en dat belangrijke wijzigingen of dreigende overschrijdingen tijdig worden gemeld aan het IPP, zodat deze tijdig (binnen het begrotingsjaar) een besluit kan nemen. Een systeem met onvoldoende waarborgen voor tijdige melding aan het IPP van budgetoverschrijdingen heeft het risico in zich dat inbreuk wordt gemaakt op het budgetrecht van het bestuur. Het begrotingscriterium is verder verrijkt en uitgewerkt in de Kadernota 2019 van de Commissie BBV.

In de kadernota is opgenomen dat het overschrijden van de begroting altijd onrechtmatig is, maar niet in alle gevallen hoeft te worden meegewogen in het accountantsoordeel. Deze kostenoverschrijdingen moeten dan wel goed herkenbaar in de jaarrekening zijn opgenomen. In het kader van de begrotingsrechtmatigheid moet gekeken worden naar de lastenoverschrijdingen per programma.

In de toelichting op de staat van baten en lasten is door de directie een analyse van de overschrijdingen opgenomen. De overschrijdingen zijn toereikend toegelicht en passen binnen het bestaande beleid of worden gecompenseerd door hogere baten binnen het programma. De directie stelt het bestuur voor genoemde overschrijdingen te autoriseren in het kader van de vaststelling van de jaarrekening 2019. Vooruitlopend hierop zijn wij hiervan reeds uitgegaan bij het vormen van ons oordeel over de (begrotings)rechtmatigheid.

Niet financiële beheershandelingen

Handelingen en beslissingen van niet-financiële aard vallen buiten de scope van de rechtmatigheidscontrole door de accountant. De accountant toetst deze handelingen en beslissingen niet inhoudelijk door gegevensgericht onderzoek. Volstaan wordt in dit kader met het beoordelen van het interne systeem van risicoafwegingen. Binnen dit systeem moeten voorwaarden zijn geschapen om risico's goed te kunnen beoordelen en in de tijd te kunnen volgen.

Wij hebben ons een beeld gevormd over de wijze van totstandkoming van de inventarisatie van de risico's en de getrouwe weergave van de hieruit mogelijk voortvloeiende financiële gevolgen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing van het jaarverslag.

Misbruik en oneigenlijk gebruik

In de externe en interne regelgeving zijn diverse bepalingen opgenomen die erop zijn gericht om misbruik en oneigenlijk gebruik te voorkomen. Het IPP heeft de toets op het misbruik en oneigenlijk gebruik neergelegd in interne controleplannen. De uitkomst van deze toets heeft niet geleid tot bevindingen die invloed hebben op de rechtmatigheid van baten en lasten en balansmutaties.

WNT verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingevoerd. Op basis van deze wet is de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector in dienstverband en bij ontslag wettelijk gemaximeerd.

Voor de bezoldiging van topfunctionarissen geldt naast de maximering een publicatieverplichting in de jaarrekening. Dit geldt eveneens voor bezoldiging van niet-topfunctionarissen, indien zij de maximale bedragen van topfunctionarissen overschrijden.

In het kader van de jaarrekening 2019 heeft u een analyse uitgevoerd van de topfunctionarissen binnen uw organisatie. Tevens heeft u vastgesteld of er functionarissen zijn die een hogere bezoldiging dan de gestelde maxima kennen. Deze informatie heeft u opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De directie van het bedrijfenschap wordt ingehuurd van de gemeente Den Haag. De bezoldiging van de directie wordt ook volledig aan de gemeente Den Haag vergoed. Wij constateren dat bij deze uitvoering de contractuele onderbouwing en de autorisatie van de verantwoorde uren in verbeterd kan worden zodat de vastleggingen beter aansluiten op de WNT-vereisten. Dit heeft geen invloed op ons oordeel. Wij hebben de juistheid en volledigheid van deze toelichting gecontroleerd en hebben vastgesteld dat de toelichting voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

De naleving van de anticumulatiebepaling maakt geen onderdeel meer uit van de controle van de accountant. Dit element is, in overeenstemming met de brancheafspraken hierover, tot uitdrukking gebracht in de nadere aangelegenheden in de controleverklaring. De WNT-toezichthouders kunnen hier wel zelfstandig onderzoek naar doen en zo nodig handhavend optreden.

Fiscale positie

Fiscale positie

Als gevolg van de ingevoerde vennootschapsbelastingplicht in 2016 is het IPP belastingplichtig geworden. Tot en met heden is er nog veel onduidelijkheid over de toepassing van de vennootschapsbelastingplicht in de jaarrekening van gemeenten en gemeenschappelijke regelingen. Het IPP is in overleg met de Belastingdienst over de voorwaarden waaronder het IPP de vennootschapsbelasting dient te berekenen.

De Belastingdienst stelt zich op het standpunt dat het IPP een WACC dient te hanteren van 3,93% bij het bepalen van de openingsbalans per 1 januari 2016. Het IPP stelt dat sprake is van een WACC van 0% aangezien het IPP volledig gefinancierd is met eigen vermogen. Daarnaast is nog onduidelijk wat het definitieve saldo zal worden met betrekking tot de openingsbalanswaarde van Helix BusinessPark en of de activiteiten van Treubstraat (in zijn geheel) zullen worden aangemerkt als ondernemersactiviteiten.

Op basis van het bovenstaande is er nog veel onzekerheid over de vennootschapsbelasting bij het IPP. U heeft onderbouwd dat het meest waarschijnlijke scenario betreft dat het IPP tot en met ultimo 2019 per saldo geen vennootschapsbelasting zal hoeven te betalen. Dit is ook als zodanig door het IPP verwerkt in de jaarrekening 2019. De onzekerheden, zoals hierboven vermeld, inclusief het daarmee samenhangende maximale risico voor het IPP zijn in de jaarrekening toegelicht.

Wij zijn van mening dat de belastingpositie zoals verantwoord in de jaarrekening toereikend is onderbouwd en dat de onzekerheid in de belastingpositie toereikend is toegelicht.

Interne beheersing

Interne beheersing

Algemeen

Bij de planning en uitvoering van de controle van de jaarrekening 2019 van het IPP hebben wij de interne beheersmaatregelen, welke onderdeel uitmaken van de administratieve organisatie van het IPP, in onze overwegingen betrokken. Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van interne beheersmaatregelen onderzocht, voor zover wij dit in het kader van de jaarrekening noodzakelijk achten en niet met het doel om een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing te geven.

Wij hebben geen onderzoek naar de effectiviteit van de interne beheersing verricht, anders dan dat relevant is voor onze jaarrekeningcontrole.

Bevindingen met betrekking tot interne beheersing

In het onderstaande overzicht zijn de openstaande bevindingen met betrekking tot interne beheersing opgenomen inclusief de daarmee samenhangende prioriteit.

Processen	Geen bevindingen	Lage of gemiddelde prioriteit	Hoge prioriteit
Inkoop & aanbesteding (2.1 / 2.3)		X	
IT (2.2)		X	
Grondexploitatie (p12)		X	

Op pagina 18 zijn de bevindingen met betrekking tot interne beheersing nader uitgewerkt.

Fraude en naleving wet- en regelgeving

Zowel het IPP als de directie is primair verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en voor de naleving van wet- en regelgeving. Het is van belang dat de directie, onder toezicht van het IPP, sterk de nadruk legt op het voorkomen van fraude, waardoor de gelegenheden tot het plegen van fraude kunnen afnemen, alsmede op het ontmoedigen daarvan, waardoor personen ervan kunnen worden weerhouden om fraude te plegen omwille van de waarschijnlijkheid dat die wordt ontdekt en bestraft. Wij hebben de volgende frauderisico's bij het IPP onderkend:

Geesignaleerde frauderisico's	Beheersingsmaatregelen	Systeem- en gegevensgerichte werkzaamheden
Doorbreking van de beheersmaatregelen door het management bij de totstandkoming van de significante schattingsposten in de jaarrekening van het IPP	Interne review van de uitgangspunten en aannames van schattingsposten in de jaarrekening door de diverse control lagen binnen het IPP.	Detailcontrole van de aannames en uitgangspunten ten aanzien van de significante schattingsposten in de jaarrekening van het IPP
Aankopen van gronden/investeringen worden niet juist, of tegen een te hoge prijs aangegaan.	Taxatie en / of analyse van waarde / aanbesteding van aankopen / investeringen.	Detailcontrole op onderbouwing / waardering van aankopen / aanbestedingen.
Verkopen van grondposities en vastgoed vinden tegen een te lage prijs plaats.	Taxatie en / of analyse van waarde / grondprijzenbrief ter onderbouwing van verkoopprijs.	Controle op onderbouwing van verwachte verkoopprijzen in grondexploitatie.

Interne beheersing

Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing. Onze controle is uitgevoerd met een hoge maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle fouten en fraude hebben ontdekt.

Naleving wet- en regelgeving en overige

Wij informeren het IPP over illegale handelingen waarbij het hoger kader is betrokken en over fraude en illegale handelingen (of deze nu door het hoger kader of door andere werknemers zijn veroorzaakt) die een onjuistheid van materieel belang in de jaarrekening tot gevolg hebben. Gedurende de controle zijn geen significante punten gesignaleerd ten aanzien van feitelijke of vermoedelijke niet-nakoming van wet- en regelgeving, voor zover deze van belang worden geacht voor de mate waarin het IPP in staat is haar taken te vervullen.

Corruptie en omkopingsrisico's

het IPP maakt onderdeel uit van de overheidssector waarin corruptie vaker dan bij andere sectoren voorkomt. Dit komt onder andere omdat veel transacties met een relatief grote omvang plaatsvinden, de transparantie over marktprijzen niet in alle gevallen voldoende is om te beoordelen en frequent zaken gedaan wordt met andere corruptiegevoelige sectoren (vastgoed, constructie, infrastructuur et cetera). Hierdoor hebben wij dit als aandachtspunt in onze controle meegenomen.

Corruptie is een wereldwijd probleem waarbij het uw verantwoordelijkheid is om corruptie binnen het IPP te voorkomen. Onze beroepsregels zijn in de praktijkhandreiking "Corruptie, werkzaamheden van de accountant" verder aangescherpt, hetgeen tot aanvullende werkzaamheden heeft geleid. Het IPP beschikt over beschreven procedures ten aanzien van de samenwerking met derden en een intern inkoop- en aanbestedingsbeleid. Zichtbare monitoring op de werking en naleving van dit beleid, is een aandachtspunt voor uw organisatie.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om eventuele effecten van dit risico ten behoeve van onze controle van de jaarrekening te mitigeren:

- Detailcontrole op de inkopen en aanbestedingen om vast te stellen dat alle inkopen conform de geldende Europese aanbestedingsregels en de Aanbestedingswet 2012 zijn aanbesteed.
- Door middel van een steekproef vaststellen of voor alle inkopen welke in rekening zijn gebracht aan het IPP ook een prestatie is geleverd door de tegenpartij.
- Door middel van een steekproef vaststellen of bij alle materiële grondaankopen en -verkoop door het IPP vastgestelde procedures in materiële zin zijn gevolgd.

Uit bovenstaande werkzaamheden zijn geen bevindingen voortgekomen.

Automatisering

Onze controle was niet primair gericht op het doen van een uitspraak omtrent de continuïteit en betrouwbaarheid van (delen van) de geautomatiseerde gegevensverwerking en wij hebben daartoe ook geen opdracht van het management ontvangen. De jaarrekeningcontrole heeft geen tekortkomingen in de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking aan het licht gebracht.

Voor de overige bevindingen met betrekking tot de automatiseringsomgeving verwijzen wij naar de volgende pagina.

Interne beheersing

#	Bevinding en risico	Aanbeveling	Status 2019 / reactie management
2.1 IT	Het IPP maakt gebruik van de automatiseringsomgeving van de Gemeente Rijswijk voor de vastleggingen in de financiële administratie (Key2Finance) en de uitvoering van betalingen vanuit deze administratie. Wij hebben geconstateerd dat: - De Gemeente Rijswijk geen eisen stelt met betrekking tot de complexiteit, lengte of duur van wachtwoorden. - Er niet persoonsgebonden accounts in Key2Finance zitten, die onder andere wijzigingen kunnen aanbrengen in crediteurenstamgegevens; - Een relatief groot aantal gebruikers (meer dan 10) van de Gemeente Rijswijk toegang heeft tot de administratie van het IPP, en ook rechten bezit om hierin te muteren. Het risico bestaat dat medewerkers van de Gemeente Rijswijk ongeautoriseerde wijzigingen doorvoeren in de administratie van het IPP, waardoor mogelijk ook gelden via de rekening-courant met de Gemeente Rijswijk ten onrechte aan het IPP zou kunnen worden onttrokken.	Wij adviseren u er bij de Gemeente Rijswijk op aan te dringen de geconstateerde tekortkomingen in de automatiseringsomgeving aan te laten passen. Totdat deze aanpassing is verwerkt adviseren wij u een controle uit te voeren op de betaalvoorstellen uit Key2Finance om vast te stellen dat de crediteurenstamgegevens aansluiten met de factuur.	<i>Status 2018:</i> Wij hebben begrepen dat het IPP in overleg is met de Gemeente Rijswijk over de huur en het gebruik van de ICT diensten. De ICT van de Gemeente Rijswijk wordt geleverd door de Gemeente Delft. Er heeft een verkenning plaatsgevonden van de mogelijkheden tot het sluiten van een overeenkomst die de kwaliteit van de geleverde ICT-diensten waarborgt. Deze overeenkomst is nog niet beschikbaar. <i>Status 2019:</i> In 2019 hebben zich op dit gebied geen nieuwe ontwikkelingen voorgedaan.
2.2 Verbonden partijen	Wij hebben vastgesteld dat er diverse transacties met verbonden partijen bestaan waaraan geen overeenkomst ten grondslag ligt: - Beheervergoeding; - Directievergoeding. Het bestuur heeft deze transacties middels de begroting goedgekeurd. Het risico bestaat dat discussie ontstaat over de gemaakte afspraken met betrekking tot doorbelastingen. Daarnaast bestaat het risico dat de doorbelastingen als niet zakelijk worden aangemerkt.	Wij adviseren u om ook voor transacties met verbonden partijen overeenkomsten op te stellen, met hierin de strekking van de gemaakte afspraken over de onderlinge doorbelastingen.	De beheersvergoeding wordt met ingang van 2018 niet meer in rekening gebracht. Wij hebben vastgesteld dat ultimo 2019 een overeenkomst is getekend voor de huur van de werkplekken/werkruimte van het IPP. Met betrekking tot de directievergoedingen verwijzen wij naar de bevindingen met betrekking tot de WNT.
2.3 Inkoop en Aanbesteding	Wij hebben geconstateerd dat er voorafgaand aan het aanbesteden van opdrachten geen zichtbare afweging wordt gemaakt voor de keuze van aanbesteding. Dit heeft er in 2018 voor gezorgd dat twee contracten voor inhuur onterecht niet Europees zijn aanbesteed.	Wij adviseren om voorafgaand aan aanbesteding van opdrachten te onderbouwen waarom de gekozen aanbestedingsvorm rechtmatig is.	Wij hebben vastgesteld dat in 2019 twee verlengingen voor een jaar met projectleiders zijn aangegaan, waarmee binnen de kaders van de EA-regelgeving wordt gehandeld. Zie nadere toelichting op pagina 13.

Bijlagen

Bijlage A – Reikwijdte van de controlewerkzaamheden



Op grond van het Bado stelt het bestuur de goedkeuringstolerantie vast, die de accountant bij zijn jaarrekeningcontrole dient te hanteren. De goedkeuringstolerantie is vastgesteld door het algemeen bestuur. Bij de jaarrekening is het normenkader ter kennisname ingebracht, ten aanzien van toleranties zijn geen wijzigingen aangebracht.

Op grond van de jaarrekening 2019 bedraagt de goedkeuringstolerantie voor fouten afgerond € 15.000 (1% van de lasten) en voor onzekerheden € 45.000 (3% van de lasten). Als de goedkeuringstolerantie niet wordt overschreden, kan een goedkeurende controleverklaring afgegeven worden.

Deze goedkeuringstolerantie is een kwantitatief criterium. De uiteindelijke oordeelsvorming is echter altijd een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve afwegingen.

Goedkeuringstolerantie	Goedkeurend	Beperking	Oordeelonthouding	Afkeurend
Fouten in de jaarrekening (% lasten)	$\leq 1\%$	$> 1 < 3\%$	-	$\geq 3\%$
Onzekerheden in de controle (% lasten)	$\leq 3\%$	$> 3 < 10\%$	$\geq 10\%$	-

Verantwoordelijkheid

Conform de aan ons verleende opdracht hebben wij de jaarrekening 2019 van het IPP gecontroleerd. Het is de verantwoordelijkheid van De directie om de jaarrekening op te maken in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten. Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over de jaarrekening, als bedoeld in artikel 213, tweede lid, van het gemeentewet.

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het door het bestuur vastgestelde controleprotocol en het controleprotocol Wet normering topinkomens 2019 vallen. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Bevestiging bij de jaarrekening

Wij hebben de directie gevraagd om een bevestiging bij de jaarrekening. Er zijn geen aanvullende bevestigingen toegevoegd aan de bevestiging bij de jaarrekening op grond van de specifieke situatie van het IPP.

Bijlage B – Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van het IPP

De onafhankelijkheid van de accountant behoort tot het fundament van zijn beroep. In de maatschappelijke discussie over kwaliteitsverbetering van de controle speelt de onafhankelijkheid van accountants een belangrijke rol. Vanaf 1 januari 2014 is op alle assuranceopdrachten onder Nederlands recht de Verordening inzake Onafhankelijkheid (ViO) van toepassing. Een aantal belangrijke punten uit de ViO, die wij hieronder hebben opgenomen betreffen:

- langdurige betrokkenheid
- samenloop van dienstverlening
- geschenken en giften

Een strikte scheiding tussen controle- en adviesdiensten was al van kracht voor OOB's (organisaties van openbaar belang) vanaf 1 januari 2014 en kantoorrotatie is verplicht voor financiële jaren van OOB's vanaf 2016. Daarnaast kent de Europese verordening vanaf controlejaar 2016 striktere onafhankelijkheidseisen, maar ook nadere bevestigingen over onafhankelijkheid ter communicatie aan interne toezichthouders.

Op 17 juni 2016 is een gewijzigde ViO van kracht geworden vanwege de implementatie van Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en het bestuur van 16 april 2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Wij bevestigingen dat onze onafhankelijke positie ten opzichte van de het IPP in overeenstemming met de Nederlandse wettelijke en beroepsvoorschriften is gewaarborgd. Wij zijn van mening dat onze objectiviteit het afgelopen jaar niet is aangetast.

Geschenken en giften

Zoals met u is overeengekomen, informeren wij u hierbij over de door ons ontvangen respectievelijk verstrekte geschenken en persoonlijke uitingen van gastvrijheid boven € 100. Wij bevestigen u dat dergelijke geschenken niet door ons verstrekt zijn dan wel ontvangen.

Langdurige betrokkenheid

Om alle schijn van afhankelijkheid te vermijden, kunnen de externe accountant en (senior) managers in het team maximaal zeven achtereenvolgende jaren in het team actief zijn. Daarna zullen zij intern roteren. Onze betrokkenheid in jaren laat het volgende beeld zien:

- De verantwoordelijk accountant is sinds de controle van het voorgaande boekjaar (2018) betrokken bij de controle van de jaarrekening van het IPP.
- Manager betrokken als manager sinds de controle van de jaarrekening 2015.

Samenloop van dienstverlening

Ten aanzien van OOB's is de combinatie van wettelijke controles en overige dienstverlening volledig verboden, met uitzondering van met name genoemde overige assurancediensten. Voor niet-OOB's, zoals het IPP, is bepaald dat samenloop is geoorloofd als de non-assurancedienst niet van materiële invloed is op het assuranceobject. Als er wel materiële invloed is geldt in beginsel een verbod, behalve wanneer de non-assurancedienst niet:

- subjectief of niet-routinematig is of;
- een verwerkingswijze in het assuranceobject ten gevolge heeft waarvan het assuranceteam twijfelt of deze verwerkingswijze passend is; of
- leidt tot een bedreiging uit hoofde van belangenbehartiging.

Met betrekking tot de dienstverlening op het gebied van vennootschapsbelasting hebben wij op basis van de documentatie ter onderbouwing van het standpunt van het IPP overleg gehad met de fiscalist van Baker Tilly. Uit onze beoordeling van de uitgangspunten blijkt dat het meest aannemelijke standpunt voor een nihil-verantwoording van de vennootschapsbelasting toereikend in de jaarrekening is verantwoord.

Wij bevestigen u dat onze non-assurancediensten voldoen aan bovengenoemde criteria.

Bijlage C – Controleaanpak

Controleaanpak en uitvoering

Wij voeren onze controle uit met een mix van systeem- en gegevensgerichte werkzaamheden en een mix van vaste teamleden en ingeschakelde experts. Daarnaast beschikken wij als organisatie over verschillende kwaliteitsborgingsmaatregelen. Dit geheel tezamen leidt tot een kwalitatief goede controle. In ons controleplan en dit verslag is voor elk bijzonder aandachtsgebied in onze controle terug te lezen wat de kernpunten in onze controle zijn geweest die hebben bijgedragen aan de kwaliteit in onze controle. Daarnaast gaan wij in de volgende paragrafen van deze bijlage nog nader in op de samenwerking met de andere accountants en de ingeschakelde experts.

Onze controleaanpak is onder andere gericht op het in kaart brengen van de voor de jaarrekening van belang zijnde risico's. Op basis van onze gesprekken met het management over de belangrijke financiële en operationele ontwikkelingen is een aantal punten met een verhoogd risico voor de jaarrekening 2019 onderkend:

- schattingen en toelichtingen in de jaarrekening;
- waardering grondexploitaties;
- aanbestedingen;
- WNT-bijlage.

Inschakeling van externe deskundigen

Wij hebben in het kader van onze controle geen gebruik gemaakt van de werkzaamheden van externe deskundigen.

Significante uitdagingen/moeilijkheden tijdens de controle

Er zijn geen significante uitdagingen/moeilijkheden geweest tijdens de controle.

Significante schattingsposten

De belangrijkste schattingsposten binnen de jaarrekening van het IPP betreft:

- waardering van uw grondexploitatie.

De directie is verantwoordelijk voor het maken van schattingen bij het opmaken van de jaarrekening. Als accountant van het IPP beoordelen wij deze door de directie gemaakte schattingen. Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden concluderen wij dat de gemaakte schattingen door de directie aanvaardbaar zijn.

Contactgegevens

drs. R. Buitenhuis RA

Director

r.buitenhuis@bakertilly.nl

drs. S. Turenhout RA

Senior Manager

s.turenhout@bakertilly.nl

Kantoorgegevens:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Scheveningseweg 80-82

Postbus 85745

2508 CK Den Haag

070 – 358 90 00

