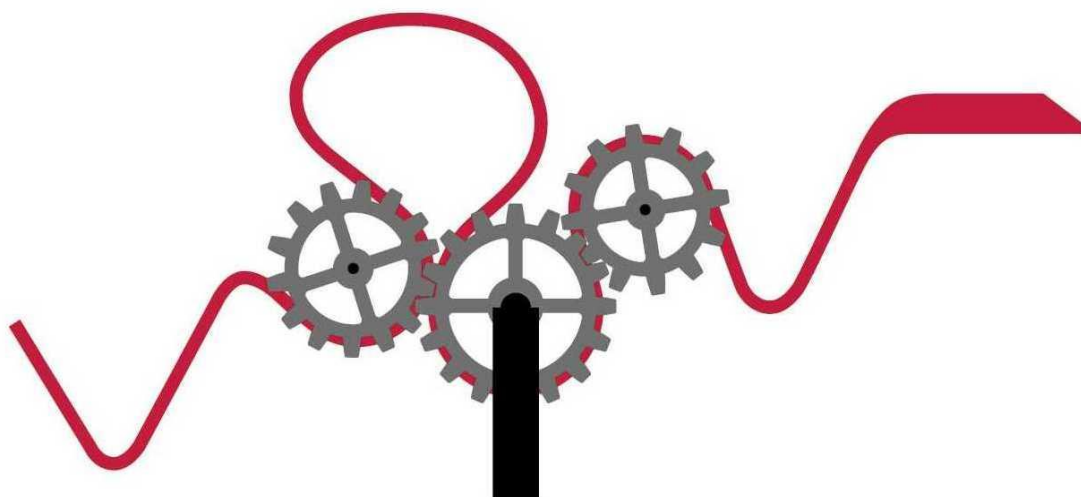


# Jaarverslag en jaarrekening 2020

Industrieschap "De Plaspoelpolder"





# Inhoud

|   |    |
|---|----|
| 1. Voorwoord .....  | 3  |
| 2. Jaarverslag.....   | 4  |
| 2.1 Programma Algemeen Bestuur .....                                      | 5  |
| 2.1.1 Bestuurs- en beheerskosten .....                                    | 5  |
| 2.1.2 Stichting Kennisalliantie bedrijventerreinen Nederland (SKBN) ..... | 6  |
| 2.1.3 Wat heeft het gekost?.....  | 6  |
| 2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties .....          | 7  |
| 2.2.1 Bedrijventerrein Wateringse Veld (Kavel 100) .....                  | 7  |
| 2.2.2 Businesspark Hoornwijck (N-kavel) .....                             | 8  |
| 2.2.3 Wat heeft het gekost?.....  | 9  |
| 2.3 Programma Herstructurering Werklocaties .....                         | 10 |
| 2.3.1 Treubstraat en omgeving .....                                       | 10 |
| 2.3.2 Wat heeft het gekost?.....  | 11 |
| 2.4 Algemene dekkingsmiddelen.....  | 12 |
| 3. Paragrafen .....   | 13 |
| 3.1 Weerstandsgetallen en kengetallen BBV .....                           | 14 |
| 3.1.1 Algemeen .....  | 14 |
| 3.1.2 Beleid.....   | 14 |
| 3.1.3 Beschikbare weerstandscapaciteit .....                              | 14 |
| 3.1.4 Risico's .....  | 15 |
| 3.1.5 Financiële kengetallen .....  | 20 |
| 3.2 Onderhoud kapitaalgoederen.....                                       | 22 |
| 3.3 Bedrijfsvoering .....   | 23 |
| Organisatie en werkwijze .....  | 23 |
| 3.4 Verbonden partijen .....  | 24 |
| 3.5 Grondbeleid .....   | 25 |
| 3.5.1 Inleiding .....   | 25 |
| 3.5.2 Verwerving.....   | 25 |
| 3.5.3 Uitgifte .....  | 25 |
| 3.5.4 Grondprijzen .....  | 25 |
| 3.5.5 Grondexploitaties .....   | 26 |
| 3.6 Lokale heffingen .....  | 27 |
| 3.7.1 Algemene ontwikkelingen .....                                       | 28 |
| 3.7.2 Risicobeheer .....  | 28 |
| 3.7.3 Liquiditeitbeheer .....   | 28 |
| 4. Jaarrekening.....  | 30 |
| 4.1 Balans .....  | 31 |

|   |    |
|---|----|
| 4.2 Programmarekening 2020 .....  | 32 |
| 4.3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling .....                              | 33 |
| 4.3.1 Inleiding.....  | 33 |
| 4.3.2 Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening.....                  | 33 |
| 4.4 Toelichting op de balans.....   | 35 |
| 4.5 Toelichting op de reserves.....   | 41 |
| 4.5.1 Algemene reserves .....   | 41 |
| 4.5.2 Bestemmingsreserves .....   | 41 |
| 4.5.3 Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....                                  | 41 |
| 4.5.4 Vennootschapsbelastingplicht .....  | 41 |
| 4.6 Toelichting op de programmarekening 2020 .....                                      | 43 |
| 4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2020.....                          | 49 |
| 4.8 WNT-toelichting.....  | 50 |
| 4.9 Toelichting verschillen tussen de programmarekening 2020 en de begroting 2020 ..... | 53 |
| 5. Overzicht van incidentele baten en lasten .....                                      | 56 |
| Bijlage 1 .....   | 59 |
| Bijlage 2.....  | 61 |

# 1. Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag en de Jaarrekening 2020 van het Industrieschap 'De Plaspoelpolder' (IPP). De jaarrekening sluit met een voordelig financieel resultaat van € 919.184.

De jaarrekening is het moment om niet alleen financieel terug te kijken, maar ook verslag te doen van de werkzaamheden en de activiteiten van het industrieschap in 2020.

In 2020 is door het Industrieschap veel tijd, overleg en zorg besteed aan het mogelijke toekomstperspectief van het Industrieschap De Plaspoelpolder, vooral gericht op inzet van het industrieschap binnen de gemeentegrenzen van Den Haag en Rijswijk. Het overleg heeft zich geconcentreerd op het beoogde economisch beleid van beide gemeenten en de speerpunten op locatie- c.q. gebiedsniveau binnen die gemeenten.

Dit heeft geleid tot een veelomvattende beleidsnota inzake de "visie op de toekomst" van het Industrieschap, dat kan rekenen op draagvlak binnen beide gemeenten; einde van het jaar is de nota gepresenteerd aan en gedeeld met het bestuur van het industrieschap. In 2021 wordt nadere besluitvorming op de uitvoering van deze nota voorzien.

Voorts is in 2020 de locatie Treubstraat succesvol doorontwikkeld, met uitgifte van bedrijfskavels onder reservering, alsook verkoop van een bestaand pand binnen ditzelfde complex. De locatie Treubstraat typeert zich als een opgave waarbij een bestaand verouderd bedrijfsgebied wordt herontwikkeld voor nieuwe vestigingen.

De N-kavel bij businesspark Hoornwijk is ook in 2020 nog in gebruik gebleven als ketenpark, als huisvesting van de organisatie en de bedrijven die betrokken zijn bij de aanleg van de Rotterdamsebaan. De oplevering van de kavel aan het IPP is verder naar achter geschoven. In 2020 is door het IPP in samenwerking met de gemeente Den Haag verder gewerkt aan een aantal scenario's voor de N-kavel. Op basis van deze scenario's zal het IPP in 2021 tot een uitgiftestrategie komen voor deze kavel.

Op het bedrijventerrein Wateringse Veld is de ontwikkeling van het zogenaamde Kavel 100 uitgewerkt, waarop de invulling met een bedrijfsverzamelgebouwcomplex wordt beoogd. De uitgifte wordt voorzien in 2022.

Niet onvermeld kan blijven dat ook voor het Industrieschap de "coronatijd" aanleiding is geweest alert te blijven op mogelijke stagnering in uitgifte, etc. Vooralsnog is er weliswaar geen stagnering geconstateerd, maar is er wel sprake van een zekere behoedzaamheid bij onze contractanten.

Niettemin behouden wij het vertrouwen om zowel voor de kavels in de Plaspoelpolder als in Hoornwijk en Wateringse Veld in 2021 verdere stappen, gericht op succesvolle uitgifte, te kunnen zetten.

Jan Brugman  
Directeur PP

Cees Boele  
Directeur IPP

## 2. Jaarverslag

## 2.1 Programma Algemeen Bestuur

### 2.1.1 Bestuurs- en beheerskosten

De kosten in het programma Algemeen Bestuur zijn hoger uitgevallen dan geraamd. De voornaamste oorzaak houdt verband met overschrijding op de secretariaatskosten, onder meer als gevolg van de extra tijd die gemoeid is geweest met de wisseling van de bezetting van het secretariaat en de wellicht te scherpe raming achteraf voor het jaar 2020 ; wel zijn de kosten fors lager ten opzichte van het jaar 2019.

| <b>Programma Algemeen Bestuur</b>   |                              |                         |                              |
|---|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <i>Lasten</i>   | <b>Gerealiseerd<br/>2020</b> | <b>Geraamd<br/>2020</b> | <b>Gerealiseerd<br/>2019</b> |
| Bestuurskosten  | € 99.408                     | € 68.503                | € 102.758                    |
| Beheerskosten   | € 359.520                    | € 285.427               | € 446.436                    |
| <i>Totaal lasten</i>  | € 458.928                    | € 353.930               | € 549.194                    |
| Doorberekende kosten aan projecten  | € 314.296                    | € 353.930               | € 549.194                    |
| Blijft ten laste van het programma  | € 144.632                    | € 0                     | € 0                          |
|   |                              |                         |                              |
|   |                              |                         |                              |
| <b>Bestuurskosten</b>   | <b>Gerealiseerd<br/>2020</b> | <b>Geraamd<br/>2020</b> | <b>Gerealiseerd<br/>2019</b> |
| De bestuurskosten bestaan uit:  |                              |                         |                              |
| - Advieskosten  | € 23.672                     | € 25.500                | € 25.247                     |
| - Accountantskosten   | € 45.545                     | € 25.500                | € 41.155                     |
| - Vergaderkosten, representatie- en onkostenvergoedingen  | € 4.599                      | € 3.264                 | € 2.725                      |
| - Bijdragen CBBR/SKBN   | € 7.730                      | € 5.335                 | € 8.826                      |
| - Regionale samenwerking  | € 4.220                      | € 0                     | € 0                          |
| - Bijdrage Businesspark Haaglanden  | € 0                          | € 0                     | € 11.189                     |
| - Verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving   | € 9.157                      | € 8.905                 | € 7.165                      |
| - Overige kosten  | € 4.485                      | € 0                     | € 6.451                      |
|   | € 99.408                     | € 68.503                | € 102.758                    |
|   |                              |                         |                              |
| De werkelijke accountantskosten over 2020 waren circa € 20.000 hoger dan geraamd. Dit werd vooral veroorzaakt door de afrekening 2019 van circa € 20.000. Daarnaast zijn de kosten over 2020 met € 5.000 omhoog bijgesteld. |                              |                         |                              |
|   |                              |                         |                              |
| <b>Beheerskosten</b>  | <b>Gerealiseerd<br/>2020</b> | <b>Geraamd<br/>2020</b> | <b>Gerealiseerd<br/>2019</b> |
| De beheerskosten bestaan uit:   |                              |                         |                              |
| - Huisvestingskosten  | € 51.932                     | € 51.932                | € 118.797                    |
| - Bureaukosten directie en administratie en ondersteuning   | € 284.866                    | € 211.160               | € 305.020                    |
| - Archiefbeheer   | € 22.722                     | € 22.334                | € 22.619                     |
|   | € 359.520                    | € 285.427               | € 446.436                    |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   |  |  |  |
| De beheerskosten zijn ten opzichte van de raming met circa € 74.000 toegenomen. Deze toename van de kosten is veroorzaakt door het meer uitvoeren van taken van het secretariaat voor taken van de directie. Hier tegenover staan minder uren die door het secretariaat zijn toegerekend aan de grexen. |  |  |  |

### 2.1.2 Stichting Kennisalliantie bedrijventerreinen Nederland (SKBN)

Het IPP is sinds 2011 aangesloten bij de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN). In 2020 heeft de SKBN een nieuwe visie op de organisatie ontwikkeld, gericht op de prioriteit die de leden van de SKBN hebben aangegeven. Een gedeeld belang van de participanten is de aandacht die we versterkt moeten richten op ruimte voor bedrijvigheid, energietransitie, kansen voor herstructurering. De SKBN is vooral 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 is daarmee ook een ontmoeting met collega's, werkzaam in andere regio's van Nederland.

### 2.1.3 Wat heeft het gekost?

|                            | Werkelijk 2020 |              |              |
|----------------------------|----------------|--------------|--------------|
|                            | <i>Lasten</i>  | <i>Baten</i> | <i>Saldo</i> |
| <b>Algemeen Bestuur</b>    |                |              |              |
| Bestuurs- en beheerskosten | € 458.928      |              | -€ 458.928   |
| Doorberekende kosten       |                | € 314.296    | € 314.296    |
| <i>Totaal programma</i>    | € 458.928      | € 314.296    | -€ 144.632   |
|                            |                |              |              |

Aan de locaties 1 en 5 van de Treubstraat mogen volgens de BBV-regelgeving geen apparaatskosten worden doorberekend aan de niet te ontwikkelen gronden. Door het niet kunnen doorbelasten van deze kosten ter hoogte van € 144.632 wordt de exploitatie extra belast voor dit bedrag. Echter deze extra belasting van de exploitatie wordt bij de verkoop weer goed gemaakt door het achterwege laten van de doorbelastingen aan de gronden. Door de lagere kosten wordt een hoger transactieresultaat bereikt.



## 2.2 Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Werklocaties

### 2.2.1 Bedrijventerrein Wateringse Veld (Kavel 100)

Op het Wateringse Veld heeft het IPP het eigendom van een openbaar parkeerterrein en wegen. Het perceel ligt in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Sylvain Poonsstraat / Laan van Wateringse Veld.



In lijn met het beleid van DSO economie van de gemeente Den Haag wordt momenteel gewerkt aan een bestemmingsplanwijziging om op de kavel een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk te maken. Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden ingezet voor kleinschalige bedrijvigheid. De planning is om in het eerste kwartaal 2021 de bestemmingswijziging te hebben gerealiseerd om vervolgens in het tweede kwartaal 2021 de kavel op de markt te brengen. De verwachting is dat het transport in 2022 zal plaatsvinden.



Programma:

- Kaveloppervlakte 1.842 m<sup>2</sup>
- 1.400 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsruimte
- 400 m<sup>2</sup> BVO kantoor (ondersteunend)
- 30 parkeerplaatsen op eigen terrein

### 2.2.2 Businesspark Hoornwijck (N-kavel)

Tussen de Laan van Hoornwijck en de A13 ligt de N-kavel. Momenteel is de kavel in gebruik als ketenpark voor de Rotterdamsebaan. Door de Rotterdamsebaan is er een directe verbinding met de Binckhorst.



Na de realisatie van de Rotterdamsebaan is er op de locatie van de N-kavel de mogelijkheid om 17.478 m<sup>2</sup> vierkante meter grond uit te geven.

In 2019 is het duidelijk geworden dat de provincie geen grote kantorenprogramma's wil langs snelweglocaties. Het IPP heeft vervolgens gekeken wat de mogelijkheden zijn op de locatie en is uitgekomen op mogelijk programma van:

- **Kavel oppervlakte 17.478 m<sup>2</sup>**
- 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte
- 5.000 m<sup>2</sup> kantoor (ondersteunend)
- 220 parkeerplaatsen op eigen terrein

In 2020 is echter op verzoek van DSO mobiliteit van de gemeente Den Haag gekeken of het mogelijk is om een P+R te realiseren naast het programma van het IPP. Het onderzoek hiervoor is afgerond. In 2021 zal zowel het bestuur van de gemeente Den Haag als van IPP besluiten of de aanvulling van de P+R doorgang zal vinden.

Na voornoemde besluitvorming zal de kavel stedenbouwkundig verder worden uitgewerkt en een nota van uitgangspunten worden opgesteld waarna er een eventuele afnemer kan worden gezocht.

### 2.2.3 Wat heeft het gekost?

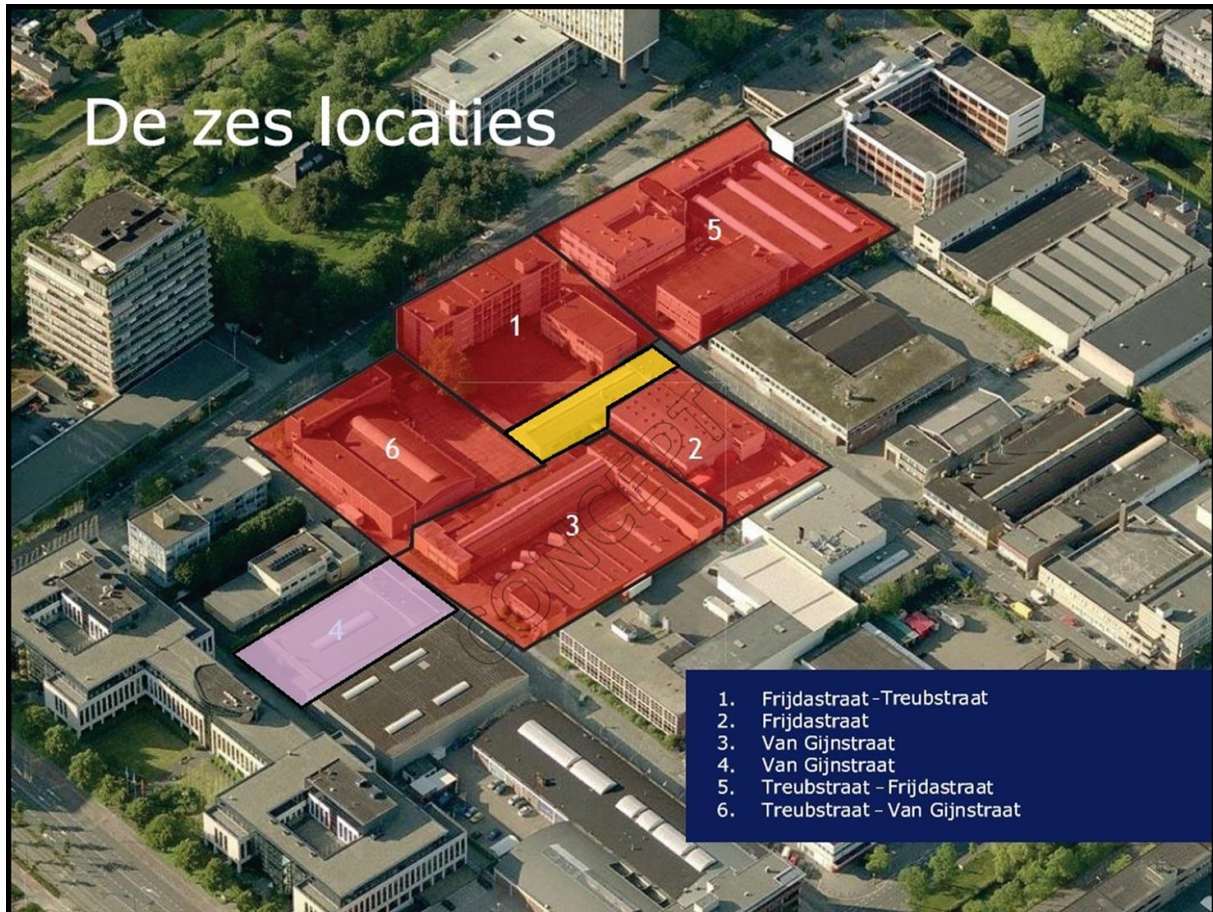
|  | Werkelijk 2020 |              |              |
|--|----------------|--------------|--------------|
|  | <i>Lasten</i>  | <i>Baten</i> | <i>Saldo</i> |
| <b><u>Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</u></b> |                |              |              |
|  |                |              |              |
| <b>Bouwgrond in exploitatie</b>                        |                |              |              |
| Bouwrijpmaken Hoornwijk                                | € 36.072       |              | -€ 36.072    |
| Overbrenging kosten bouwrijpm. Hoornw.                 |                | € 36.072     | € 36.072     |
| Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijk               | € 33.777       |              | -€ 33.777    |
| Sylvain Poonsstraat                                    | € 21.605       |              | -€ 21.605    |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Sylvain Poonsstraat  |                | € 21.605     | € 21.605     |
| <i>Totaal</i>  | € 91.454       | € 57.677     | -€ 33.777    |
|  |                |              |              |
| <b>Overige plangebieden</b>                            |                |              |              |
| Havengebied  | € 3.119        |              | -€ 3.119     |
| Wateringse Veld (oude plangebied)                      | € 6.915        | € 39.213     | € 32.298     |
| <i>Totaal</i>  | € 10.034       | € 39.213     | € 29.179     |
|  |                |              |              |
| <i>Totaal programma</i>                                | € 101.488      | € 96.890     | -€ 4.598     |



## 2.3 Programma Herstructurering Werklocaties

### 2.3.1 Treubstraat en omgeving

Het vastgoed m.b.t. de herontwikkeling van de Treubstraat is onderverdeeld in 6 complexen.



Deze 6 complexen zijn als volgt gefaseerd:

- Fase 1: Complex 4 (van Gijnstraat 8-10) is in 2017 verkocht.
- Fase 2: Complex 6 (Treubstraat 29-31/Van Gijnstraat 1) is in november 2018 verkocht. De renovatie van het complex is eind 2020 afgerond.
- 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. Begin 2020 is een reserveringsovereenkomst afgesloten met een projectontwikkelaar. Het nieuwe bouwplan met 28 high-end bedrijfslofts van complexen 2 en 3, gelegen in de bedrijfsstraten Van Gijnstraat en Frijdastraat, is gericht op maakindustrie en overige bedrijvigheid. Op meerdere vlakken wordt gestreefd naar bovengemiddelde investeringen in innovatieve en duurzame maatregelen. Bij de ontwikkeling van complexen 2 en 3 wordt een verplichting meegegeven om "gasloos, energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief" te bouwen. Daarin is meegenomen dat er ruimte moet worden geboden aan de huisvesting van meerdere verblijfsruimten en kraamkoloniën van gewone dwergvleermuizen als mitigerende maatregel als alternatieve verblijfplaats t.b.v. de sloop c.q. herontwikkeling van complex 1. Half december 2020 is de

aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Naar verwachting kan Q2-2021 worden gestart met de bouw.

- Fase 4: Verkoop van complex 5 in de huidige toestand is in maart 2020 aangevangen. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met potentiële kopers. Onderzocht is of het complex ook gesplitst verkocht kon worden. Dit heeft geleid tot de gesplitste verkoop van Frijdastraat 7-9 in bestaande toestand in oktober 2020. Met betrekking tot de verkoop van Treubstraat 19-23 worden nog gesprekken gevoerd met geïnteresseerden.
- 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. In de eerste helft van 2020 is onderzocht of het complex tussentijds nog verhuurd kan worden. Dit heeft ertoe geleid dat het IPP het complex eerst vanaf april 2021 voor maximaal 3 jaar verhuurt en daarna verkoopt aan dezelfde partij als de partij die complex 6 heeft gekocht. Hiertoe is reeds een besluit genomen door het Dagelijks Bestuur en zijn de huur- en koopovereenkomst getekend.

Vanaf fase 2 zijn voor alle verkopen eisen meegegeven met betrekking tot duurzaamheid, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

### 2.3.2 Wat heeft het gekost?

|  | Werkelijk 2020 |             |             |
|--|----------------|-------------|-------------|
|  | Lasten         | Baten       | Saldo       |
| <b><u>Herstructurering werklocaties</u></b>                |                |             |             |
|  |                |             |             |
| <b>Bouwgrond in exploitatie Treubstraat e.o.</b>           |                |             |             |
| Kosten bouwrijpmaken                                       | € 46.725       |             |             |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken                          |                | € 46.725    |             |
|  |                |             |             |
| <b>Verkopen percelen Treubstraat</b>                       |                |             |             |
| Opbrengsten reserveringsvergoeding 2-3                     |                | € 51.565    | € 51.565    |
| Overbrenging opbrengsten 2-3                               | € 51.565       |             | -€ 51.565   |
| Opbrengsten verkopen perceel 5                             |                | € 495.000   | € 495.000   |
| Kostprijs verkoop deel perceel 5                           | € 255.466      |             | -€ 255.466  |
| Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5                              | € 93.605       |             | -€ 93.605   |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Treubstraat 1-5          |                | € 93.605    | € 93.605    |
| Niet toe te rekenen kosten t/m 2019 materiële vaste activa | € 593.595      |             | -€ 593.595  |
| Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat                 |                | € 1.312.065 | € 1.312.065 |
| <i>Totaal programma</i>                                    | € 1.040.956    | € 1.998.960 | € 958.004   |

## 2.4 Algemene dekkingsmiddelen

|   | Werkelijk 2020 |              |              | 2019      |
|---|----------------|--------------|--------------|-----------|
|   | <i>Lasten</i>  | <i>Baten</i> | <i>Saldo</i> |           |
| <b><u>Algemene dekkingsmiddelen</u></b> |                |              |              |           |
| Overige exploitaties                    | € 32.933       | € 143.343    | € 110.410    | € 243.531 |
| Totaal algemene dekkingsmiddelen        | € 32.933       | € 143.343    | € 110.410    | € 243.531 |

### 3. Paragrafen

## 3.1 Weerstandsgedaten en kengetallen BBV

### 3.1.1 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.

### 3.1.2 Beleid

Jaarlijks dienen de in de begroting en de rekening opgenomen risico's in de risicoparaagraaf 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 paraagraaf een onderverdeling wordt gemaakt naar de twee componenten waaruit weerstandsvermogen bestaat: weerstandscapaciteit en risico's.

### 3.1.3 Beschikbare weerstandscapaciteit

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

#### *Algemene reserves*

De algemene reserve **bedraagt per ultimo 2020 circa € 13,1 miljoen** (2019: € 12,2 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 vaste 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 zullen 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 2020 circa € 13,1 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.



### 3.1.4 Risico's

Onder risico's wordt verstaan: alle redelijk voorzienbare onzekerheden die niet kwantificeerbaar zijn, of waarvoor de kans dat het risico zich voordoet relatief beperkt (<50%) is. 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.

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.

#### 3.1.4.1 Methode Naris

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 |      |                   |         |
|-----------------------------------|------|-------------------|---------|
| Risico                            | Kans | Financieel gevolg | Invloed |
| Afzet Hoornwijk                   | 25%  | Max. € 4.713.000  | 66,8%   |
| Afzet Treubstraat en omgeving     | 25%  | Max. € 1.635.000  | 23,2%   |
| Afzet Sylvain Poonsstraat         | 25%  | Max. € 22.000     | 0,3 %   |
| Vennootschapsbelasting plicht     | 25%  | Max. € 681.000    | 9,7%    |

Totaal maximaal risico: € 7.051.000.

#### Benodigde weerstandscapaciteit

Op basis van de ingevoerde risico's is een risicosimulatie uitgevoerd. De risicosimulatie wordt toegepast omdat het reserveren van het maximale bedrag (€ 7.051.000) ongewenst is. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden.

Uit de risicosimulatie blijkt dat alle risico's kunnen worden afgedekt met een bedrag van € 1.760.000 (benodigde weerstandscapaciteit).

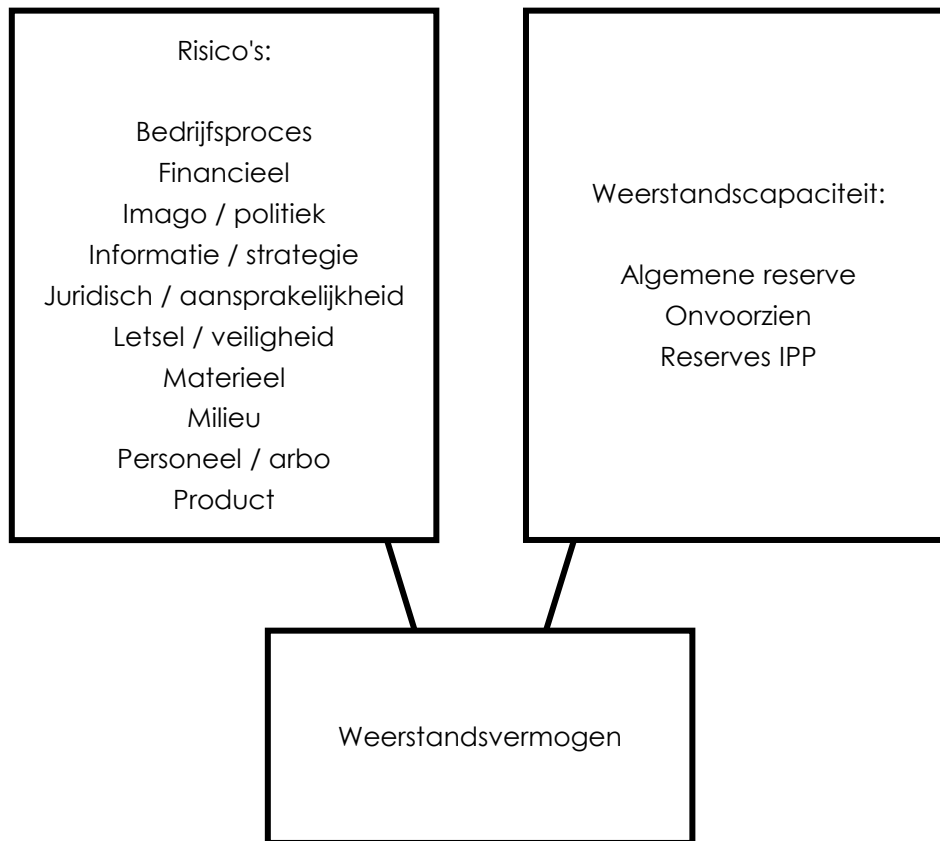
#### Beschikbare weerstandscapaciteit

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                     | € 13.124.000    |
| Totaal weerstandscapaciteit      | € 13.124.000    |

#### 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.



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

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 13.124.000}}{\text{€ 1.760.000}} = 7,46$$

| 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 weerstandsvermogen, de waardering 'uitstekend' van toepassing is.

Naast deze benadering van het bepalen van het weerstandvermogen (Methode Naris) is ook de risicobepaling voor grondexploitaties opgenomen (Methode grondexploitaties/projecten IPP).

### 3.1.4.2 Methode grondexploitaties/projecten IPP

#### Grondexploitaties/projecten IPP

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

#### *Uitgangspunten marktrisico's:*

Marktrisico's hangen onder andere samen met vertraging in de uitgifte, programmarisico's en veranderende marktomstandigheden. Om deze risico's te kunnen bepalen wordt 12 % grondprijsverlaging als uitgangspunt gehanteerd.

De marktrisico's voor de grondexploitaties of projecten van het IPP betreffen tegenvallende marktomstandigheden en (met name voor de grex Hoornwijck) programmatische risico's.

#### *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 (25% of 50%) 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          |
|--|---|-----------------|-----|-----------------|
| <b>Projectrisico's</b>                                 |   |                 |     |                 |
| <b>Tijdelijk beheer<br/>Treubstraat locatie 1 en 5</b> |   |                 |     |                 |
| Tijdelijk beheer<br>Treubstraat locatie 1 en 5         | 1 jaar extra kosten tijdelijk beheer            | € 10.000        | 50% | € 5.000         |
| <b>Aanlegkosten</b>                                    |   |                 |     |                 |
| Bodem Sylvain<br>Poonsstraat                           |   | € 10.000        | 50% | € 5.000         |
| Asbestsanering<br>Treubstraat                          | Asbestsanering niet<br>onderzochte kruipruimtes | € 50.000        | 50% | € 25.000        |
| <b>Totaal aanlegkosten</b>                             |   | <b>€ 60.000</b> |     | <b>€ 30.000</b> |
| <b>Plankosten</b>                                      |   |                 |     |                 |
| Plankosten Sylvain<br>Poonsstraat                      | Vertraging plankosten                           | € 65.000        | 50% | € 33.000        |

|   |  |   |          |                     |
|---|--|---|----------|---------------------|
| Plankosten Treubstraat locaties 2 en 3        | Vertraging plankosten                    | € 103.000                                 | 50%      | € 52.000            |
| Plankosten Hoornwijk                          | Vertraging plankosten                    | € 415.000                                 | 50%      | € 208.000           |
| Plankosten Treubstraat locatie 1 en 5         | Vertraging plankosten                    | € 131.000                                 | 50%      | € 66.000            |
| <b>Totaal plankosten</b>                      |  | <b>€ 714.000</b>                          |          | <b>€ 359.000</b>    |
| Overige kosten                                | Vennootschapsbelasting                   | € 681.000                                 | 25%      | € 170.000           |
| <b>Totaal overige kosten</b>                  |  | <b>€ 681.000</b>                          |          | <b>€ 170.000</b>    |
| <b>Totaal projectrisico's</b>                 |  | <b>€ 1.465.000</b>                        |          | <b>€ 564.000</b>    |
| <b><u>Marktrisico's</u></b>                   |  |   |          |                     |
| Uitgifte Hoornwijk                            | 12% lagere grondprijs Hoornwijk          | € 600.000                                 |          | € 600.000           |
| Uitgifte Treubstraat locatie 2 en 3           | 12% lagere grondprijs Treubstraat 2 en 3 | € 209.000                                 |          | € 209.000           |
| Uitgifte Treubstraat locatie 1 en 5           | 12% lagere grondprijs Treubstraat 1 en 5 | € 370.000                                 |          | € 370.000           |
| <b>Totaal marktrisico's</b>                   |  | <b>€ 1.179.000</b>                        |          | <b>€ 1.179.000</b>  |
| <b><u>Totaal risico's</u></b>                 |  | <b>€ 2.644.000</b>                        |          | <b>€ 1.743.000</b>  |
| <b>Hoofdstuk</b>                              | <b>Gewenste gebeurtenis</b>              | <b>Kans</b>                               | <b>%</b> | <b>Impact</b>       |
| <b><u>Projectkansen</u></b>                   |  |   |          |                     |
| Uitgifte Sylvain Poonsstraat                  |  | <b>€ 46.000</b>                           | 50%      | <b>€ 23.000</b>     |
| <b><u>Totaal saldo risico's en kansen</u></b> |  | <b>-€ 2.598.000</b>                       |          | <b>-€ 1.720.000</b> |
|   |  |   |          | <b>-€ 1.641.000</b> |
|   |  |   |          | <b>€ 79.000</b>     |
|   |  |   |          |                     |
|   |  | Toename marktrisico's                     |          | -€ 89.000           |
|   |  | Kans hogere opbrengst Sylvain Poonsstraat |          | € 23.000            |
|   |  | Toename risico plankosten                 |          | -€ 8.000            |
|   |  | Toename risico aanlegkosten               |          | -€ 5.000            |
|   |  |   |          | <b>-€ 79.000</b>    |

Uit de bovenstaande risicoberekeningen blijkt dat voor de grondexploitaties/projecten van het IPP een berekend risico van € 1.720.000 bestaat. Bij de vorige jaarrekening bedroeg het berekend risico € 1.641.000.

Ten opzichte van het laatst vastgestelde risicoprofiel is er een nadelig verschil van € 79.000, die bestaat uit de toename marktrisico's (€ 89.000 nadelig), toename kans hogere opbrengst Sylvain Poonsstraat (€ 23.000 voordelig) toename risico plankosten (€ 8.000 nadelig) en toename risico aanlegkosten (€ 5.000 nadelig). In de volgende paragraaf worden nader ingegaan op deze verschillen.

#### *Toename marktrisico's € 89.000 nadelig*

Het marktrisico van 12% lagere grondopbrengsten is gestegen met € 89.000, omdat bij met name locatie 1 en 5 de geraamde grondopbrengsten zijn toegenomen. Dit is te verklaren uit het feit dat verkoop in bestaande staat voor locatie 1 en 5 hoger getaxeerd wordt dan verkoop van grond in gesloopte staat. Omdat het marktrisico een afgeleide is van de hoogte van de grondopbrengsten leidt een hogere waardering van de gronden bij locatie 1 en 5 ook tot een hoger marktrisico. Dit leidt tot een nadelig verschil van € 89.000 aan marktrisico's.

#### *Kans hogere opbrengst Sylvain Poonsstraat € 23.000 voordelig*

Bij de nieuwe grondexploitatie Sylvain Poonsstraat is er een kans op een hogere opbrengst van € 23.000 bij gunstige marktomstandigheden. Op dit moment is op basis van een taxatie door een makelaar de grondopbrengst getaxeerd op € 300 per m<sup>2</sup>. Bij gunstige marktomstandigheden wordt een grondopbrengst van € 325 per m<sup>2</sup> mogelijk geacht. Dit leidt tot een kans van € 23.000 bij de locatie Sylvain Poonsstraat.

#### *Toename risico plankosten € 8.000 nadelig*

Het risico op de plankosten is licht gestegen. Het toevoegen van de nieuwe grondexploitatie Sylvain Poonsstraat leidt tot een toename van € 33.000 aan risico plankosten ten opzichte van de vorige jaarrekening. Daar staat wel tegenover dat het risico op de plankosten bij de locatie Hoornwijk is afgenomen met € 27.000. Dit is te verklaren uit het feit dat het risico op plankosten wordt afgeleid van de plankosten in het laatste jaar en deze lager zijn bij de grondexploitatie Hoornwijk dan bij de vorige jaarrekening voornamelijk vanwege de aangepaste verdeling van de indirecte apparaatslasten.

#### *Toename risico aanlegkosten € 5.000 nadelig*

Het risico op de aanlegkosten is met € 5.000 gestegen. Dit is te verklaren uit de toevoeging van de grondexploitatie Sylvain Poonsstraat, waar mogelijk een risico op afvoerkosten vervuilde grond van € 5.000 wordt verwacht.

### **Locatie Wateringse Veld**

De locatie Wateringse Veld is in 2017 qua grondexploitaties afgesloten. Afrondende werkzaamheden Wateringse Veld zijn opgenomen in de jaarrekening.

### **Corona-crisis**

In 2020 zorgde de Corona-crisis in Nederland en de wereld voor 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 2020.

#### *3.1.4.3 Uitkomst beide methodes*

Uit de berekeningen volgens de *Methode grondexploitatie/projecten IPP* blijkt dat voor de grondexploitaties van het IPP een benodigde weerstandscapaciteit nodig is van € 1.720.000.

De benodigde weerstandscapaciteit zoals bepaald met de methode Naris bedraagt € 1.760.000.

Gezien het feit dat de beschikbare weerstandscapaciteit van het IPP **€ 13.124.000** bedraagt betekent dit dat de risico's zijn op te vangen met de bestaande reserves.

### 3.1.5 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  | Jaarrekening<br>2020 | Begroting<br>2020 | Jaarrekening<br>2019 |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|
| Netto schuldquote  | -195                 | -193              | -561                 |
| Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen | -195                 | -193              | -561                 |
| Solvabiliteitsratio  | 99                   | 100               | 98                   |
| Grondexploitatie   | 40                   | 58                | 37                   |
| Structurele exploitatieruimte                                | 13                   | 3                 | 9                    |

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 nagenoeg geen grondverkoop in 2020 zijn geweest.

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 2020 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 € 6,4 miljoen (2019 circa € 7,1 miljoen) uit te drukken in een percentage van het totaal van de exploitatiebaten van circa € 2,6 miljoen (2019: circa € 1,9 miljoen). Een percentage van 40 (2019: 37%) geeft een terugverdientijd aan van circa 2,5 jaar (2019: 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 2020 was het totaal van de baten € 2,6 miljoen en 2019 € 1,9 miljoen. Dit flatteert het beeld om een goed 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. 2020 kenmerkt zich door per saldo circa € 579.000 voordelig aan incidentele lasten en baten. Het saldo van de structurele lasten en baten bedraagt € 340.000. Dit bedrag uitgedrukt in de totale baten over 2020 van € 2.554.000 is circa 13%. 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 rekeningsaldo 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. 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 grondaan- 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.

### 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

### 3.5.1 Inleiding

Het Industrieschap 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 meeneemt, zijn voor rekening van het IPP. Actief grondbeleid is voor het IPP een middel om tegemoet te komen aan haar doel van 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.

### 3.5.2 Verwerving

Het IPP verwerft 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 verwerft enkel locaties die reeds in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zijn opgenomen. Bovendien verwerft 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.

### 3.5.3 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 ten minste 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.

### 3.5.4 Grondprijzen

De prijs van de grond bij uitgifte door het IPP dient ten minste 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 2020.

### 3.5.5 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, Treubstraat en Sylvain Poonstraat wordt in Bijlage I per complex het geraamde eindresultaat weergegeven.

De geprognoseerde eindresultaten van de lopende exploitaties op basis van de laatste kostprijsberekeningen zijn (in de resultaten is rekening gehouden met de periode vanaf 1 januari 2021):

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Hoornwijck         | € 6.254.000 nadelig |
| Treubstraat        | € 395.000 nadelig   |
| Sylvain Poonstraat | € 309.000 voordelig |

Voor een uiteenzetting van bovenstaande saldi wordt verwezen naar Bijlage 1 "Specificatie grondexploitatie".

## 3.6 Lokale heffingen

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

## 3.7 Financiering

### 3.7.1 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.

### 3.7.2 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 € 8,1 miljoen per ultimo 2020 (2019: € 7,2 miljoen) worden met eigen financieringsmiddelen (de algemene reserve) gefinancierd. Eind 2020 bedraagt het saldo van de eigen financieringsmiddelen circa € 13,1 miljoen (2019: € 12,2 miljoen), zodat er een financieringsoverschot bestaat van circa € 5,0 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 2020. Dit betekent dat bij een begrotingsomvang van € 3.952.000 de kasgeldlimiet € 324.000 bedraagt.

De kasgeldlimiet is in deze jaren van relatief lage investeringen in gronden van minder belang. Daarnaast beschikt het IPP over een financieringsoverschot van circa € 5,0 miljoen, zodat geen extra middelen nodig zijn. Het financieringsoverschot vertaalt zich in een vordering in rekening-courant bij de gemeente. Gedurende het jaar 2020 had het schap een vordering in rekening-courant bij de gemeente Rijswijk opgebouwd tot een bedrag van € 5,0 miljoen (ultimo 2019 bestond er een vordering van € 5,1 miljoen).

Gedurende 2020 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).

### 3.7.3 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 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-courantpositie 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 2020, na resultaat bestemming:

| Activa   | Ultimo 2020 |              | Ultimo 2019 |              | Passiva   | Ultimo 2020 |              | Ultimo 2019 |              |
|--|-------------|--------------|-------------|--------------|---|-------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>  |             |              |             |              | <b>VASTE PASSIVA</b>  |             |              |             |              |
|  |             |              |             |              | <b>Reserves</b>   |             |              |             |              |
| Investerings met een economisch nut                                      |             | € 1.765.104  |             | € 175.539    | Algemene reserve  |             | € 12.204.363 |             | € 11.803.258 |
| Totaal investeringen met een economisch nut                              |             | € 1.765.104  |             | € 175.539    | Resultaat programmarekening   |             | € 919.184    |             | € 401.105    |
|  |             |              |             |              |   |             |              |             |              |
| <u>Totaal vaste activa</u>   |             | € 1.765.104  |             | € 175.539    | <u>Totaal vaste passiva</u>   |             | € 13.123.547 |             | € 12.204.363 |
|  |             |              |             |              |   |             |              |             |              |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>  |             |              |             |              | <b>VLOTTENDE PASSIVA</b>  |             |              |             |              |
|  |             |              |             |              |   |             |              |             |              |
| <b>Voorraden</b>   |             |              |             |              | <b>Vlottende schulden met rentetypische looptijd &lt; 1 jaar</b>                  |             |              |             |              |
| Grond- en hulpstoffen:   |             |              |             |              | Overige schulden  |             | € 53.570     |             | € 72.977     |
| - Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)                          |             | € 6.369.110  |             | € 7.068.800  |   |             |              |             |              |
|  |             |              |             |              | Overige vooruit ontvangen bedragen die ten bate van volgende begrotingsjaar komen |             | € 64.906     |             | € 198.901    |
| <b>Uitzettingen met rentetypische looptijd &lt; 1 jaar</b>               |             |              |             |              |   |             |              |             |              |
| Vorderingen op openbare lichamen   | € 0         |              |             |              |   |             |              |             |              |
| Overige vorderingen  | € 31.299    |              | € 2.060     |              |   |             |              |             |              |
| Vorderingen in rekening-courant  | € 4.995.023 |              | € 5.132.383 |              |   |             |              |             |              |
|  |             | € 5.026.322  |             | € 5.134.443  |   |             |              |             |              |
| <u>Totaal vlottende activa</u>   |             | € 11.395.432 |             | € 12.203.243 |   |             |              |             |              |
|  |             |              |             |              |   |             |              |             |              |
| <b>Overlopende activa</b>  |             |              |             |              |   |             |              |             |              |
| Te ontvangen bedragen  | € 75.645    |              |             |              |   |             |              |             |              |
| Vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaar komen | € 5.842     |              |             |              |   |             |              |             |              |
|  |             | € 81.487     |             | € 97.459     |   |             |              |             |              |
|  |             |              |             |              |   |             |              |             |              |
| <u>Totaal generaal</u>   |             | € 13.242.023 |             | € 12.476.241 | <u>Totaal generaal</u>  |             | € 13.242.023 |             | € 12.476.241 |

## 4.2 Programmarekening 2020

| Programma's                                     | Werkelijk 2020 |             |             | Raming 2020 |             |            | Verschillen t.o.v. raming incl. wijz. |              |             |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
|   | Lasten         | Baten       | Saldo       | Lasten      | Baten       | Saldo      | Lasten                                | Baten        | Saldo       |
| <b>Algemeen Bestuur</b>                         |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| Bestuurs- en beheerskosten                      | € 458.928      | € 0         | -€ 458.928  | € 353.930   | € 0         | -€ 353.930 | € 104.998                             | € 0          | -€ 104.998  |
| Doorberekende kosten                            |                | € 314.296   | € 314.296   |             | € 353.930   | € 353.930  | € 0                                   | -€ 39.634    | -€ 39.634   |
| <i>Totaal programma</i>                         | € 458.928      | € 314.296   | -€ 144.632  | € 353.930   | € 353.930   | € 0        | € 104.998                             | -€ 39.634    | -€ 144.632  |
|   |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| <b>Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</b> |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| Bouwrijpmaken Hoornwijk                         | € 36.072       |             | -€ 36.072   |             |             |            | € 36.072                              | € 0          | -€ 36.072   |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoornwijk     |                | € 36.072    | € 36.072    |             |             |            | € 0                                   | € 36.072     | € 36.072    |
| Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijk        | € 33.777       |             | -€ 33.777   |             |             |            |                                       | € 33.777     | -€ 33.777   |
| Grondverkoppen Hoornwijk                        |                |             |             | € 1.237.500 | € 1.237.500 | € 0        | -€ 1.237.500                          | -€ 1.237.500 | € 0         |
| Sylvain Poonsstraat                             | € 21.605       |             | -€ 21.605   |             |             |            |                                       |              |             |
| Overbrenging kosten bouwrijpm. Sylvain P.       |                | € 21.605    | € 21.605    |             |             |            |                                       |              |             |
| Overige plangebieden                            | € 10.034       | € 39.213    | € 29.179    |             |             |            | € 10.034                              | € 39.213     | € 29.179    |
| <i>Totaal programma</i>                         | € 101.488      | € 96.890    | -€ 4.598    | € 1.237.500 | € 1.237.500 | € 0        | -€ 1.191.394                          | -€ 1.128.438 | -€ 4.598    |
|   |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| <b>Herstructurering werklocaties</b>            |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| Bouwrijpmaken Treubstraat e.o.                  | € 46.725       |             | -€ 46.725   |             |             |            | € 46.725                              | € 0          | -€ 46.725   |
| Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstr.        |                | € 46.725    | € 46.725    |             |             |            | € 0                                   | € 46.725     | € 46.725    |
| Verkoppen percelen Treubstraat                  |                |             |             | € 2.263.496 | € 2.263.496 | € 0        | -€ 2.263.496                          | -€ 2.263.496 | € 0         |
| Opbrengsten reserveringsvergoeding 2-3          |                | € 51.565    | € 51.565    |             |             |            | € 0                                   | € 51.565     | € 51.565    |
| Overbrenging opbrengsten Treubstraat 2-3        | € 51.565       |             | -€ 51.565   |             |             |            | € 51.565                              | € 0          | -€ 51.565   |
| Verkoppen percelen Treubstraat                  |                | € 495.000   | € 495.000   |             |             |            | € 0                                   | € 495.000    | € 495.000   |
| Kostprijs verkoop deel perceel 5 Treubstr.      | € 255.466      |             | -€ 255.466  |             |             |            | € 255.466                             | € 0          | -€ 255.466  |
| Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5                   | € 93.605       |             | -€ 93.605   |             |             |            | € 93.605                              | € 0          | -€ 93.605   |
| Overbrenging kosten bouwrijpm. Treubstr. 1-5    |                | € 93.605    | € 93.605    |             |             |            | € 0                                   | € 93.605     | € 93.605    |
| Niet toe te rekenen kosten t/m 2019 MVA         | € 593.595      | € 0         | -€ 593.595  |             |             |            | € 593.595                             | € 0          | -€ 593.595  |
| Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat      |                | € 1.312.065 | € 1.312.065 |             |             |            | € 0                                   | € 1.312.065  | € 1.312.065 |
| <i>Totaal programma</i>                         | € 1.040.956    | € 1.998.960 | € 958.004   | € 2.263.496 | € 2.263.496 | € 0        | -€ 1.222.540                          | -€ 264.536   | € 958.004   |
|   |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| <b>Totaal programma's</b>                       | € 1.601.372    | € 2.410.146 | € 808.774   | € 3.854.926 | € 3.854.926 | € 0        | -€ 2.413.934                          | -€ 1.392.974 | € 953.406   |
|   |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| <b>Algemene dekkingsmiddelen</b>                |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| Overige exploitaties                            | € 32.933       | € 143.343   | € 110.410   | € 10.124    | € 96.762    | € 86.638   | € 22.809                              | € 46.581     | € 23.772    |
| <i>Totaal algemene dekkingsmiddelen</i>         | € 32.933       | € 143.343   | € 110.410   | € 10.124    | € 96.762    | € 86.638   | € 22.809                              | € 46.581     | € 23.772    |
|   |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| <b>Resultaat voor bestemming</b>                | € 1.634.305    | € 2.553.489 | € 919.184   | € 3.865.050 | € 3.951.688 | € 86.638   | -€ 2.230.745                          | -€ 1.398.199 | € 832.546   |
|   |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| Bestemming resultaat:                           |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| Mutaties reserves (storting + onttrekking)      |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| Algemene reserve (restant)                      |                |             | € 919.184   |             |             | € 86.638   |                                       |              | € 832.546   |
| <i>Totaal mutaties reserves</i>                 |                |             | € 919.184   |             |             | € 86.638   |                                       |              | € 832.546   |
|   |                |             |             |             |             |            |                                       |              |             |
| <b>Resultaat na bestemming</b>                  |                |             | € 0         |             |             | € 0        |                                       |              | € 0         |

## 4.3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### 4.3.1 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 €.

### 4.3.2 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.

#### 4.3.2.1 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).

##### Treubstraat locaties 1 en 5

Met ingang van 2020 zijn de locaties 1 en 5 van de Treubstraat uit de grondexploitatie gehaald, omdat deze locaties niet verder ontwikkeld worden door het IPP. De kosten zijn naar rato van de verkrijgingswaarde verdeeld over de grex en genoemde locaties. De locaties 1 en 5 zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. De apparaatskosten die in het verleden zijn toegerekend aan deze locaties zijn niet geactiveerd, maar ten laste van de rekening van baten en lasten gebracht. De verwachting is dat de marktwaarde hoger is dan de geactiveerde kosten.

##### *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     |

#### 4.3.2.2 Vlottende activa

##### *Vorraden*

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.

#### 4.3.2.3 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.

#### 4.3.2.4 Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

##### *Opbrengst en kostprijs grondverkoop*

De kostprijs grondverkoop wordt verantwoord naar rato van de verkoopopbrengsten van de te verkopen gronden. De kostprijs grondverkoop is bepaald op basis van de op een bepaald moment bepaalde som van de boekwaarde inclusief de gemaakte kosten.

De kostprijsberekeningen worden jaarlijks herzien.

## 4.4 Toelichting op de balans

Per 31 december 2020:

### Activa

| <b>VASTE ACTIVA</b>  |  |             |                             |               |
|--|--|-------------|-----------------------------|---------------|
| <b>Investerings met een economisch nut</b>   |  |             |                             |               |
| De materiële vaste activa bestaan uit investeringen met een economisch nut. Deze investeringen worden als volgt ingedeeld:   |  |             |                             |               |
|  |  | Ultimo 2020 |                             | Ultimo 2019   |
| <b>Gronden en terreinen</b>  |  |             |                             |               |
| Erfpachtgronden  |  | € 175.539   |                             | € 175.539     |
| Treubstraat locaties 1 en 5  |  | € 1.589.565 |                             |               |
| Totaal vaste activa  |  | € 1.765.104 |                             | € 175.539     |
| In het boekjaar 2020 hebben zich geen mutaties voorgedaan in het saldo van de erfpachtgronden. Het aantal m <sup>2</sup> erfpachtgrond bedraagt per begin 2020:  |  |             | <b>Aantal m<sup>2</sup></b> | <b>Bedrag</b> |
| Historische kostprijs per m <sup>2</sup> :   |  |             | 17.298                      | € 175.539     |
| € 10,15  |  |             |                             |               |
| In de bouwgrond in exploitatie is ook de boekwaarde per 1-1-2020 van de Treubstraat locaties 1 en 5 opgenomen. Deze locaties worden in de toekomst los verkocht. Om deze reden behoort deze locatie niet meer tot de grex Treubstraat e.o. |  |             |                             |               |
| Het verloop van de boekwaarde van deze locatie is als volgt:   |  |             |                             |               |
| Bestaande boekwaarde per 1 januari 2020  |  |             |                             | € 2.345.021   |
| Toerekenbare kosten: bodemonderzoek en sloopkosten   |  |             |                             | € 93.605      |
|  |  |             |                             | € 2.438.626   |
| AF: ten laste van de exploitatie brengen apparaatskosten t/m 2019  |  |             | € 593.595                   |               |
|  |  |             |                             | € 1.845.031   |
| AF: kostprijs grondverkoop   |  |             |                             | € 255.466     |
| Boekwaarde per 31-12-2020  |  |             |                             | € 1.589.565   |
| <b>Parkeergarage Handelskade</b>   |  |             |                             |               |
| De parkeergarage aan de Handelskade is geheel afgeschreven.  |  |             |                             |               |

| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                 |              |             |  |              |
|---|--------------|-------------|--|--------------|
|   |              | Ultimo 2020 |  | Ultimo 2019  |
| <b>Voorraden</b>                        |              |             |  |              |
| Bouwgrond in exploitatie                | € 11.372.531 |             |  | € 14.995.840 |
| AF: voorzieningen toekomstige verliezen | € 6.648.752  |             |  | € 7.927.040  |
| Saldo onderhanden werk                  |              | € 6.369.110 |  |              |
| Totaal                                  |              | € 6.369.110 |  | € 7.068.800  |

## Bouwgrond in exploitatie

De boekwaarde per 1 januari 2020 van de in exploitatie genomen gronden is als volgt:

|                     | <b>Boekwaarde incl. verliesvoorziening per 31-12-2019</b> | <b>Correctie boekwaarde naar MVA*</b> | <b>Boekwaarde incl. verliesvz. per 1-1-2020</b> |
|---------------------|---|---------------------------------------|---|
| Hoornwijck          | € 4.480.933   |                                       | € 4.480.933                                     |
| Treubstraat*        | € 2.587.867   | -€ 2.345.021                          | € 242.846                                       |
| Sylvain Poonsstraat |   |                                       | € 0   |
| <b>Totaal</b>       | <b>€ 7.068.800</b>  | <b>-€ 2.345.021</b>                   | <b>€ 4.723.779</b>                              |

Het verloop van de boekwaarde van Treubstraat 1 en 5 is onder de materiële vaste activa toegelicht, omdat deze locaties geen onderdeel meer uitmaken van de grondexploitatie Treubstraat. Deze kavels worden los verkocht. De beginboekwaarde bedraagt € 2.345.021 en is overgebracht naar de materiële vaste activa.

Het verloop in 2020 van de boekwaarde is hierna weergegeven:

|                     | <b>Boekwaarde incl. verliesvz. per 1-1-2020</b> | <b>Mutaties 2020 excl. mutatie verliesvz.</b> | <b>Bijstelling verliesvz.</b> | <b>Boekwaarde per 31-12-2020</b> |
|---------------------|---|---|-------------------------------|----------------------------------|
| Hoornwijck          | € 4.480.933                                     | € 265.536                                     | -€ 33.777                     | € 4.712.692                      |
| Treubstraat         | € 242.846                                       | € 79.902                                      | € 1.312.065                   | € 1.634.813                      |
| Sylvain Poonsstraat | € 0   | € 21.605                                      | € 0                           | € 21.605                         |
| <b>Totaal</b>       | <b>€ 4.723.779</b>                              | <b>€ 345.438</b>                              | <b>€ 1.278.288</b>            | <b>€ 6.369.110</b>               |

### Hoornwijck

|   |           |                    |
|---|-----------|--------------------|
| Boekwaarde gronden per begin 2020   |           | € 4.480.933        |
| Het totaal van de mutaties over 2020 van Hoornwijck 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 grondexploitatieberekening Hoornwijck. |           |                    |
| Totaal mutaties 2020, exclusief mutatie verliesvoorziening  | € 265.536 |                    |
| Mutatie verliesvoorziening, er wordt volgens de grex meer verlies voorzien, hierdoor wordt de boekwaarde van de gronden verlaagd  | -€ 33.777 |                    |
| Totaal mutaties 2020, exclusief mutatie verliesvoorziening  |           | € 231.759          |
| Boekwaarde gronden per ultimo 2020  |           | <b>€ 4.712.692</b> |

### Treubstraat e.o.

|   |             |                    |
|---|-------------|--------------------|
| Boekwaarde gronden per begin 2020   |             | € 2.587.867        |
| Overbrenging boekwaarde naar materiële vaste activa wegens het niet langer bouwrijpmaken locaties 1 en 5  |             | € 2.345.021        |
| Gecorrigeerde boekwaarde per 1-1-2020   |             | <b>€ 242.846</b>   |
| Het totaal van de mutaties over 2020 van 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 grondexploitatieberekening Treubstraat. |             |                    |
| Totaal mutaties 2020, exclusief mutatie verliesvoorziening  | € 131.557   |                    |
| Idem, opbrengsten   | -€ 51.655   |                    |
| Mutatie verliesvoorziening, er wordt volgens de grex minder verlies voorzien, hierdoor wordt de boekwaarde van de gronden verhoogd  | € 1.312.065 |                    |
| Totaal mutaties 2020, exclusief mutatie verliesvoorziening  |             | € 1.391.967        |
| Boekwaarde gronden per ultimo 2020  |             | <b>€ 1.634.813</b> |

|  |             |                    |
|--|-------------|--------------------|
|  |             |                    |
| <i>Sylvain Poonsstraat</i>   |             |                    |
| Het totaal van de mutaties over 2020 van de Sylvain Poonsstraat 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 grondexploitatieberekening Sylvain Poonsstraat.           |             |                    |
| <i>Totaal mutaties 2020, exclusief mutatie verliesvoorziening</i>  |             | <b>€ 21.605</b>    |
| <u>Verliesvoorzieningen</u>  |             |                    |
| 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 Hoornwijk en Treubstraat. De hoogte van de te verwachten verliezen zijn ontleend aan de laatst vastgestelde grexen. |             |                    |
| <i>Hoornwijk</i>   |             |                    |
| Verliesvoorziening per ultimo 2019   | € 6.219.800 |                    |
| Volgens de grex wordt een hoger verlies verwacht   | € 33.777    |                    |
| Verliesvoorziening Hoornwijk per ultimo 2020   |             | € 6.253.577        |
| <i>Treubstraat</i>   |             |                    |
| Verliesvoorziening per ultimo 2019   | € 1.707.240 |                    |
| Volgens de laatste grex wordt een lager verlies verwacht   | € 1.312.065 |                    |
| Verliesvoorziening Treubstraat ten laste van de algemene reserve   |             | € 395.175          |
| <i>Totaal verliesvoorzieningen per ultimo 2020</i>   |             | <b>€ 6.648.752</b> |

|  |                  |                    |                            |
|--|------------------|--------------------|----------------------------|
| Het hierna volgende overzicht geeft inzicht in het verloop van de geraamde nog te maken kosten en opbrengsten en geraamde resultaat. |                  |                    |                            |
|  |                  |                    |                            |
| Grondexploitatieberekening over resterende looptijd  | <b>Hoornwijk</b> | <b>Treubstraat</b> | <b>Sylvain Poonsstraat</b> |
| Boekwaarde per 1-1-2021  | € 4.712.692      | € 1.634.813        | € 0                        |
| Voorziening toekomstige verliezen per begin boekjaar <sup>1</sup>  | € 6.253.577      | € 395.175          | € 0                        |
| Boekwaarde exclusief jaarlijkse resultaatuitname/verliesvoorziening  | € 10.966.269     | € 2.029.988        | € 0                        |
|  |                  |                    |                            |
| Raming nog te maken kosten   | € 347.308        | € 104.461          | € 222.239                  |
|  |                  |                    |                            |
| Geraamde nog te realiseren opbrengsten   | € 5.060.000      | € 1.739.274        | € 552.600                  |
|  |                  |                    |                            |
| Geraamd resultaat ('-' = voordelig; '+' = nadelig) <sup>2</sup>  | € 6.253.577      | € 395.175          | -€ 330.361                 |

<sup>1</sup> De verliesvoorziening is in de boekwaarde per 1 januari 2021 opgenomen en is gewaardeerd tegen nominale waarde.

<sup>2</sup> De geprognostiseerde nadelige eindresultaten zijn gedekt door verliesvoorzieningen.

In de grexen zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Opbrengstenindexatie: 0 %;
- Kostenindexatie: 0 %;
- Rente en contantmakingspercentage beide 0 %.

Ingevolge het BBV moeten de nog te maken kosten en opbrengsten contant worden gemaakt tegen 2% en dit financiële effect op het eindresultaat worden opgenomen in deze toelichting. IPP heeft wel een keuze om de verliesvoorzieningen tegen contante waarde te waarderen of nominale waarde.

Vooralsnog worden de verliesvoorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarden.

Indien gewaardeerd wordt tegen contante waarde is het financiële effect als volgt:

| Grondexploitatie   | Financiële effect   |
|--------------------|---|
| Hoornwijck         | € 143.442 nadelig   |
| Treubstraat        | € 16.348 nadelig  |
| Sylvain Poonstraat | € 12.361 nadelig op een positief verwacht eindresultaat van € 330.361 |
| <i>Totaal</i>      | € 172.151 nadelig   |

De financiële effecten van het contant maken van de kosten en opbrengsten zijn negatief doordat de nog te verwachten opbrengsten per jaar hoger zijn dan de nog te verwachten kosten.

De opgenomen verliesvoorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden. Indien de verliesvoorzieningen van Hoornwijck en Treubstraat 2-3 tegen contante waarde gewaardeerd zouden zijn, zouden de verliesvoorzieningen met respectievelijk € 143.442 en € 16.348 verhoogd worden.

#### **Uitzettingen korter dan één jaar**

De in de balans opgenomen uitzettingen met een looptijd van één jaar of minder kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|  | Per<br>31-12-2020 | Oninbaar-<br>heid | Gecorrigeerd<br>per<br>31-12-2020 | Per<br>31-12-2019 |
|--|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Overige vorderingen  | € 31.299          | € 0               | € 31.299                          | € 2.060           |
| Vordering in rekening-<br>courant  | € 4.995.023       | € 0               | € 4.995.023                       | € 5.132.383       |
|  | € 5.026.322       | € 0               | € 5.026.322                       | € 5.134.443       |
|  |                   |                   |                                   |                   |
|  |                   |                   |                                   |                   |
| <u>Overige vorderingen</u>   |                   |                   |                                   |                   |
| Saldo van de overige vorderingen   |                   |                   |                                   | € 31.299          |
| Dit zijn vorderingen met betrekking op reserveringsvergoedingen Treubstraat. |                   |                   |                                   |                   |
|  |                   |                   |                                   |                   |
| <u>Rekening-courantverhoudingen met niet-financiële instellingen</u>         |                   |                   |                                   |                   |
| Rekening-courant gemeente Rijswijk   |                   |                   |                                   | € 4.995.023       |



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) is achterwege gebleven in verband met afgegeven vrijstelling door het ministerie van Financiën.

| <b>Overlopende activa</b>  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>Ultimo 2020</b> | <b>Ultimo 2019</b> |
| Nog te ontvangen/vooruitbetaalde bedragen                        | € 75.645           | € 92.815           |
| Vooruitbetaalde bedragen, die ten laste van 2021 komen           | € 5.842            | € 4.644            |
| <i>Totaal</i>  | € 81.487           | € 97.459           |
|  |                    |                    |
| De specificatie is als volgt:                                    |                    |                    |
|  |                    |                    |
| Nog te ontvangen bedragen:                                       |                    |                    |
| Reserveringsvergoeding aug. t/m dec. 2020 achteraf te factureren | € 9.104            |                    |
| Huur, ingevolge wijziging huurovereenkomst                       | € 15.952           |                    |
| Belastingdienst, nog te verwerken op aangifte                    | € 50.589           |                    |
| <i>Totaal</i>  | € 75.645           |                    |
|  |                    |                    |
| Vooruitbetaalde bedragen:  |                    |                    |
| Verzekeringspremies, vooruitbetaald voor 2021                    | € 5.842            |                    |

## Passiva

| <b>VASTE PASSIVA</b>  |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Eigen vermogen  |              |              |
| Het eigen vermogen bestaat uit de volgende reserves:  |              |              |
|   | Ultimo 2020  | Ultimo 2019  |
| Algemene reserve  | € 12.204.363 | € 11.803.258 |
| Resultaat boekjaar  | € 919.184    | € 401.105    |
| <i>Totaal eigen vermogen</i>  | € 13.123.547 | € 12.204.363 |
|   |              |              |
| <b>Algemene reserve</b>   |              |              |
| Saldo per 1 januari 2020  |              | € 11.803.258 |
| Toevoeging voordelig resultaat 2019   |              | € 401.105    |
| Saldo per 31 december 2020  |              | € 12.204.363 |
|   |              |              |
| <b>Resultaat boekjaar</b>   |              |              |
| Saldo per 1 januari 2020  |              | € 401.105    |
| AF: resultaat 2019  |              | -€ 401.105   |
| Toevoeging resultaat 2020   |              | € 919.184    |
| Saldo per 31 december 2020  |              | € 919.184    |
|   |              |              |
| Dit resultaat zal in afwachting van het besluit van het Algemeen Bestuur voorlopig worden toegevoegd aan de algemene reserve. |              |              |
| <i>Totaal algemene reserve</i>  |              | € 13.123.547 |

| <b>VLOTTENDE PASSIVA</b>   |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Onder de vlottende passiva zijn opgenomen:   |             |             |
|  | Ultimo 2020 | Ultimo 2019 |
| Overige schulden   | € 53.570    | € 72.977    |
| Overlopende passiva  | € 64.905    | € 198.902   |
| <i>Totaal</i>  | € 118.475   | € 271.879   |
|  |             |             |
| <b>Overige schulden</b>  |             |             |
| Per ultimo 2020 was een bedrag te betalen van € 53.570. Hiervan waren de facturen in 2021 ontvangen. |             |             |
|  |             |             |
| <b>Overlopende passiva</b>   |             |             |
| De specificatie van de overlopende passiva is als volgt:   |             |             |
| Gemeente Rijswijk, salariskosten 4 <sup>e</sup> kwartaal 2020  |             | € 34.905    |
| Accountantskosten  |             | € 30.000    |
| <i>Totaal</i>  |             | € 64.905    |

## 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.

### 4.5.1 Algemene reserves

#### *Algemene dekkingsreserve*

Aard van de reserve: algemene reserve

Reden van de reserve: het vormen van een bufferfunctie voor onverwachte tegenvallers.

Daarnaast heeft de algemene reserve de functie van financieringsmiddel om de vaste activa en de voorraden gronden te kunnen betalen.

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.

### 4.5.2 Bestemmingsreserves

Er zijn geen bestemmingsreserves.

### 4.5.3 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

#### *Inhuur medewerkers*

In 2020 zijn met een tweetal nieuwe medewerkers gekozen voor een ander samengestelde invulling van het secretariaat van het IPP. De contracten van het vorige secretariaat hebben geen navolging gehad.

Ten behoeve van de projectcoördinatie voor Treubstraat en omgeving heeft het IPP het contract hiervoor, dat liep tot september, verlengd. Er is een nieuwe aanbestedingsprocedure gestart voor de projectcoördinatie in 2021.

Voor de coördinatie van Wateringse Veld en Hoornwijck (N-kavel) is tevens een contract afgesloten. Voor dit contract was over 2020 is geen sprake van een overschrijding van de Europese aanbestedingsregels.

#### *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 2020 bedroeg € 22.722.

### 4.5.4 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 en 2018 Vpb-aangifte en deze is met de Belastingdienst gedeeld.

Over de ingediende negatieve aangiften heeft het IPP nog geen definitieve aanslag ontvangen; in overleggen met de Belastingdienst laat het 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 2020 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. Op basis van de behaalde resultaten in de periode 2016 tot en met 2020 is de verwachting dat er geen vennootschapsbelasting verschuldigd is over de betreffende periode.

## 4.6 Toelichting op de programmarekening 2020

In de toelichting op de programma's worden de gerealiseerde lasten en baten vergeleken met de cijfers van 2019. Vervolgens worden de verschillen ten opzichte van de begroting 2020 toegelicht. Deze verschillen zijn ook terug te vinden in de programmarekening.

| <b>Programma Algemeen Bestuur</b>  |                              |                         |                              |
|--|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <i>Lasten</i>  | <b>Gerealiseerd<br/>2020</b> | <b>Geraamd<br/>2020</b> | <b>Gerealiseerd<br/>2019</b> |
| Bestuurskosten   | € 99.408                     | € 68.503                | € 102.758                    |
| Beheerskosten  | € 359.520                    | € 285.427               | € 446.436                    |
| <i>Totaal lasten</i>   | € 458.926                    | € 353.930               | € 549.194                    |
| Doorberekende kosten aan projecten   | € 314.296                    | € 353.930               | € 549.194                    |
| Blijft ten laste van het programma   | € 144.632                    | € 0                     | € 0                          |
|  |                              |                         |                              |
| <b>Bestuurskosten</b>  | <b>Gerealiseerd<br/>2020</b> | <b>Geraamd<br/>2020</b> | <b>Gerealiseerd<br/>2019</b> |
| Advieskosten   | € 23.672                     | € 25.500                | € 25.247                     |
| Accountantskosten  | € 45.545                     | € 25.500                | € 41.155                     |
| Vergaderkosten, representatie- en onkostenvergoedingen   | € 4.599                      | € 3.264                 | € 2.725                      |
| Bijdragen CBBR/SKBN  | € 7.730                      | € 5.335                 | € 8.826                      |
| Regionale samenwerking   | € 4.220                      | € 0                     | € 0                          |
| Bijdrage Businesspark Haaglanden   | € 0                          | € 0                     | € 11.189                     |
| Verzekeringen tegen zakenschade, fraude en beroving  | € 9.157                      | € 8.905                 | € 7.165                      |
| Overige kosten   | € 4.485                      | € 0                     | € 6.451                      |
| <i>Totaal</i>  | € 99.408                     | € 68.503                | € 102.758                    |
|  |                              |                         |                              |
| De werkelijke accountantskosten over 2020 waren circa € 20.000 hoger dan geraamd. Dit werd vooral veroorzaakt door de afrekening 2019 van circa € 20.000. Daarnaast zijn de kosten over 2020 met € 5.000 omhoog bijgesteld.  |                              |                         |                              |
|  |                              |                         |                              |
| <b>Beheerskosten</b>   | <b>Gerealiseerd<br/>2020</b> | <b>Geraamd<br/>2020</b> | <b>Gerealiseerd<br/>2019</b> |
| Huisvestingskosten   | € 51.932                     | € 51.932                | € 118.797                    |
| Bureaunkosten directie en administratie en ondersteuning   | € 284.866                    | € 211.160               | € 305.020                    |
| Archiefbeheer  | € 22.722                     | € 22.334                | € 22.619                     |
| <i>Totaal</i>  | € 359.520                    | € 285.427               | € 446.436                    |
|  |                              |                         |                              |
| De beheerskosten zijn ten opzichte van de raming met circa € 74.000 toegenomen. Deze toename van de kosten is veroorzaakt door het meer uitvoeren van taken van het secretariaat voor taken van de directie. Hier tegenover staan minder uren die door het secretariaat zijn toegerekend aan de grexten. |                              |                         |                              |

| <b>Doorberekende indirecte kosten aan projecten</b>  | <b>Gerealiseerd 2020</b> | <b>Geraamd 2020</b> | <b>Gerealiseerd 2019</b> |
|--|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|  |                          |                     |                          |
| <u>Verdeelsleutels</u>   |                          |                     |                          |
| Greex Hoornwijck   | 50,0%                    | 50%                 | 50%                      |
| Greex Treubstraat  | 18,5%                    | 50%                 | 50%                      |
| Treubstraat 1 en 5   | 31,5%                    | N.v.t.              | N.v.t.                   |
| <i>Totaal in procenten</i>   | 100%                     | 100%                | 100%                     |
|  |                          |                     |                          |
| <u>Verdeeld in bedragen</u>  |                          |                     |                          |
| Greex Hoornwijck   | € 229.464                | € 176.965           | € 274.597                |
| Greex Treubstraat  | € 84.832                 | € 176.965           | € 274.597                |
| Treubstraat 1 en 5   | € 0                      | N.v.t.              | N.v.t.                   |
| <i>Totaal in bedragen</i>  | € 314.296                | € 353.930           | € 549.194                |
| <p>Volgens het BBV mag in geval van financiering met eigen middelen (eigen vermogen) geen rente meer worden toegerekend aan de investeringen. Wel mogen de apparaatskosten worden toegerekend aan de grexen. Kosten mogen niet worden geactiveerd als er geen grex is vastgesteld. Tegelijkertijd met de jaarrekening worden de grexen Hoornwijck, Treubstraat en Sylvain Poonsstraat vastgesteld. Aan de Treubstraat worden wel apparaatskosten toegerekend, conform de verdeelsleutel. Deze kosten worden echter niet geactiveerd, waardoor hier in de programmarekening geen bate zichtbaar is.</p> |                          |                     |                          |

NB. De bovenstaande verschillen tussen 2019 en 2020 komen in paragraaf 4.9 *Toelichting op de verschillen tussen de programmarekening 2020 en de begroting 2020* aan bod.

| <b>Programma Ontwikkeling en Uitgifte Nieuwe Locaties</b>  |                       |              |              |
|--|-----------------------|--------------|--------------|
|  | <b>Werkelijk 2020</b> |              |              |
|  | <b>Lasten</b>         | <b>Baten</b> | <b>Saldo</b> |
| <b>Bouwgrond in exploitatie</b>  |                       |              |              |
| Bouwrijpmaken Hoornwijck   | € 36.072              |              | -€ 36.072    |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken Hoornwijck   |                       | € 36.072     | € 36.072     |
| Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck  | € 33.777              |              | -€ 33.777    |
| Sylvain Poonsstraat  | € 21.605              |              | -€ 21.605    |
| Overbrenging kosten bouwrijpm. Sylvain P.  |                       | € 21.605     | € 21.605     |
| <i>Totaal</i>  | € 91.454              | € 57.677     | -€ 33.777    |
| <b>Overige plangebieden</b>  |                       |              |              |
| Havengebied  | € 3.119               |              | -€ 3.119     |
| Wateringse Veld (oude plangebied)  | € 6.915               | € 39.213     | € 32.298     |
| <i>Totaal</i>  | € 10.034              | € 39.213     | € 29.179     |
| <i>Totaal programma</i>  | € 101.488             | € 96.890     | -€ 4.598     |
| Toelichting op de lasten en de baten van het programma:  |                       |              |              |
| <b>Bouwgrond in exploitatie</b>  | <b>2020</b>           | <b>2019</b>  |              |
| <u>Bouwrijpmaken Hoornwijck</u>  |                       |              |              |
| Het totaal van de mutaties over 2020 van Hoornwijck zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar Bijlage 1.  | € 265.536             | € 384.782    |              |
| AF: Om dubbeltelling in het totaal van de baten te voorkomen, wordt de doorbelasting van de indirecte kosten van het programma Algemeen Bestuur op deze post geëlimineerd. | € 229.464             | € 274.597    |              |
| <i>Totaal</i>  | € 36.072              | € 110.185    |              |
| <u>Bijstelling van de verliesvoorziening, nadelig</u>  | -€ 33.777             | € 18.763     |              |
| De bijstelling van de verliesvoorziening wordt als volgt berekend:   |                       |              |              |
| Volgens de grex Hoornwijck wordt een verlies per eind 2022 verwacht van  | € 6.253.577           |              |              |
| Volgens de jaarrekening 2019 was een verliesvoorziening opgenomen van  | € 6.219.800           |              |              |
| Het verschil komt ten laste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verhoogd met   | -€ 33.777             |              |              |

|  | 2020     | 2019      |
|--|----------|-----------|
| <u>Sylvain Poonsstraat</u>   |          |           |
| Het totaal van de mutaties over 2020 van Sylvain Poonsstraat zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar Bijlage 1. | € 21.605 | € 0       |
| 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.                  | € 21.605 | € 0       |
|  |          |           |
| <b>Overige plangebieden</b>  |          |           |
| <u>Havengebied</u>   |          |           |
| Personele kosten   | € 2.575  |           |
| Belastingen  | € 544    |           |
| <i>Totaal</i>  | € 3.119  | € 0       |
|  |          |           |
| <u>Wateringse Veld (oude plangebied)</u>   |          |           |
| Juridische advieskosten  | € 0      | € 20.557  |
| Stedenbouwkundige studies  | € 0      | € 5.400   |
| Personele kosten   | € 6.870  | € 5.014   |
| Overige kosten   | € 45     | € 0       |
| <i>Totaal lasten</i>   | € 6.915  | € 30.971  |
| Verkoopopbrengsten   | € 39.213 | € 0       |
| Batig saldo Wateringse Veld  | € 32.298 | -€ 30.971 |



| <b>Programma Herstructurering Werklocaties</b>  |                       |              |              |
|---|-----------------------|--------------|--------------|
|   | <b>Werkelijk 2020</b> |              |              |
|   | <b>Lasten</b>         | <b>Baten</b> | <b>Saldo</b> |
| <b>Bouwgrond in exploitatie</b>   |                       |              |              |
| Kosten bouwrijpmaken Treubstraat e.o.   | € 46.725              |              |              |
| Overbrenging kosten bouwrijpmaken   |                       | € 46.725     |              |
| Verkopen percelen Treubstraat:  |                       |              |              |
| Opbrengsten reserveringsvergoeding 2-3  |                       | € 51.565     | € 51.565     |
| Overbrenging opbrengsten 2-3  | € 51.565              |              | -€ 51.565    |
| Opbrengsten verkopen perceel 5  |                       | € 495.000    | € 495.000    |
| Kostprijs verkoop deel perceel 5  | € 255.466             |              | -€ 255.466   |
| Bouwrijpmaken Treubstraat 1-5   | € 93.605              |              | -€ 93.605    |
| Overbrenging bouwrijpm. Treubstraat 1-5   |                       | € 93.605     | € 93.605     |
| Niet toe te rekenen kosten t/m 2019 MVA   | € 593.595             |              | -€ 593.595   |
| Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat  |                       | € 1.312.065  | € 1.312.065  |
| <i>Totaal programma</i>   | € 1.040.956           | € 1.998.960  | € 958.004    |
| Van onderhanden werken is het volgende overzicht gegeven:   |                       |              |              |
| <b>Bouwgrond in exploitatie</b>   | <b>2020</b>           | <b>2019</b>  |              |
| <u>Bouwrijpmaken Treubstraat e.o.</u>   | € 131.557             | € 1.096.249  |              |
| Het totaal van de mutaties over 2020 van Treubstraat e.o. zijn conform BBV opgenomen in deze Rekening van baten en lasten. Voor een specificatie wordt verwezen naar Bijlage 1. |                       |              |              |
| AF: Om dubbeltelling in het totaal van de lasten te voorkomen, worden de indirecte kosten afkomstig van programma Algemeen Bestuur op deze post geëlimineerd.                   | € 84.832              | € 274.597    |              |
| <i>Totaal</i>   | € 46.725              | € 821.652    |              |
| Overbrenging baten naar de post 'bouwgrond in exploitatie' opgenomen in de toelichting op de balans   | € 51.656              |              |              |
| <u>Overbrenging kosten bouwrijpmaken Treubstraat e.o.</u>   | € 131.557             | € 1.096.249  |              |
| 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 dubbeltelling in het totaal van de baten te voorkomen, wordt de doorbelasting van de indirecte kosten van het programma Algemeen Bestuur op deze post geëlimineerd.      | € 84.832              | € 274.597    |              |
| <i>Totaal</i>   | € 46.725              | € 821.652    |              |
| Ontvangen reserveringsvergoedingen 2-3  | € 51.656              |              |              |
| Onder baten is hetzelfde bedrag verantwoord wegens overbrenging naar bouwgrond in exploitatie   | € 51.656              |              |              |

|  |             |           |
|--|-------------|-----------|
| Een gedeelte van locatie 5 is in 2020 verkocht voor een opbrengst van  | € 495.000   |           |
| De kostprijs van deze verkoopopbrengst bedraagt  | € 255.466   |           |
| Transactieresultaat, voordelig   | € 239.534   |           |
|  |             |           |
| Voor de locaties 1 en 5 is aan sloop-/onderzoekskosten inclusief V&T besteed   | € 93.605    |           |
| Deze kosten worden overgebracht naar de materiële vaste activa in de balans  | € 93.605    |           |
|  |             |           |
| De apparaatskosten t/m 2019 worden niet bijgeschreven op de materiële vaste activa, derhalve vindt er een correctie plaats | € 593.595   |           |
|  |             |           |
| <u>Bijstelling verliesvoorziening</u> voordelig  | € 1.312.065 | € 135.837 |
| De bijstelling van de verliesvoorziening is als volgt berekend:  |             |           |
| Volgens de grex Treubstraat wordt een verlies per eind 2023 verwacht van   | € 395.175   |           |
| Volgens de jaarrekening 2019 was een verliesvoorziening opgenomen van  | € 1.707.240 |           |
| Het verschil komt ten gunste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verlaagd met                                | € 1.312.065 |           |
| Voor de analyse van dit bedrag wordt verwezen naar de grex van de Treubstraat.   |             |           |

## 4.7 Toelichting op de algemene dekkingsmiddelen over 2020

| <b><u>Algemene Dekkingsmiddelen</u></b>   |                       |                       |                                      |                 |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|
|   | <b>Werkelijk 2020</b> |                       |                                      | <b>2019</b>     |
|   | <b>Lasten</b>         | <b>Baten</b>          | <b>Saldo</b>                         | <b>Saldo</b>    |
| Overige exploitaties  | € 32.933              | € 143.343             | € 110.410                            | € 243.531       |
| <i>Totaal algemene dekkingsmiddelen</i>   | € 32.933              | € 143.343             | € 110.410                            | € 243.531       |
| De saldi van baten en lasten worden hierna toegelicht:  |                       |                       |                                      |                 |
|   |                       |                       |                                      |                 |
| <u>Rente rekening-courant</u>   |                       |                       |                                      |                 |
| Over 2020 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 op jaarbasis). 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 2020 geldt het rentepercentage van 0%. |                       |                       |                                      |                 |
|   |                       |                       |                                      |                 |
| <u>Overige exploitaties en projecten</u>  |                       |                       |                                      |                 |
| De saldi van de overige exploitaties bestaan uit:   |                       |                       |                                      |                 |
|   |                       |                       |                                      |                 |
| Lasten:   | <b>Totaal</b>         | <b>PG Handelskade</b> | <b>Reclamemast</b>                   | <b>Erfpacht</b> |
| Onderhoudskosten  | € 0                   | € 0                   | € 0                                  | € 0             |
| Kostpr. verkochte gronden   | € 0                   |                       |                                      | € 0             |
| Directe kosten  | € 21.951              |                       |                                      | € 21.951        |
| Belastingen/verzekeringen   | € 10.982              | € 7.166               | € 2.024                              | € 1.792         |
| <i>Totaal lasten</i>  | € 32.933              | € 7.166               | € 2.024                              | € 23.743        |
|   |                       |                       |                                      |                 |
| Baten:  | <b>Totaal</b>         | <b>PG Handelskade</b> | <b>Reclamemast en parkeerterrein</b> | <b>Erfpacht</b> |
| Reserveringsvergoedingen  | € 21.850              |                       | € 21.850                             |                 |
| Verkoop gronden   | € 0                   |                       |                                      | € 0             |
| Huren   | € 111.947             | € 42.985              | € 68.962                             |                 |
| Erfpachten  | € 9.546               |                       |                                      | € 9.546         |
| <i>Totaal baten</i>   | € 143.343             | € 42.985              | € 90.812                             | € 9.546         |
|   |                       |                       |                                      |                 |
| Resultaat 2020  | € 110.410             | € 35.819              | € 88.788                             | -€ 14.197       |
|   |                       |                       |                                      |                 |
| Reserveringsvergoedingen: in rekening gebracht voor parkeerterrein aan Burg. Elsenlaan  |                       |                       |                                      |                 |
| Huren: betreft huuropbrengst van de garage, parkeerterrein en reclamemast van het IPP.  |                       |                       |                                      |                 |
| Erfpacht: 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 voor het IPP is in 2020 € 201.000. 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

| Gegevens 2020   |               |        |               |
|---|---------------|--------|---------------|
| bedragen x € 1  | C. Boele      |        | J. Brugman    |
| Funciegegevens  | Directeur     |        | Directeur     |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020  | 01/01 – 31/12 |        | 01/01 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  | 0,084         |        | 0,226         |
| Dienstbetrekking?   | Nee           |        | Nee           |
| Bezoldiging   |               |        |               |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen   | 14.400        |        | 31.200        |
| Beloningen betaalbaar op termijn  | 0             |        | 0             |
| <i>Subtotaal</i>  | <i>14.400</i> |        | <i>31.200</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | 16.884        |        | 45.426        |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.        |        | N.v.t.        |
| <b>Bezoldiging</b>  | <i>14.400</i> |        | <i>31.200</i> |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.        | N.v.t. | N.v.t. N.v.t. |

|   |                 |                   |
|---|-----------------|-------------------|
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t.          | N.v.t.            |
| <b>Gegevens 2019</b>  |                 |                   |
| <b>bedragen x € 1</b>                                       | <b>C. Boele</b> | <b>J. Brugman</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Directeur       | Directeur         |
| Aanvang en einde functieervulling in 2019                   | 01/01 – 31/12   | 01/01 – 31/12     |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)            | 0.083           | 0.226             |
| Dienstbetrekking?   | Nee             | Nee               |
| <b>Bezoldiging</b>  |                 |                   |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen               | 14.400          | 38.400            |
| Beloningen betaalbaar op termijn                            | 0               | 0                 |
| <i>Subtotaal</i>  | <i>14.400</i>   | <i>38.400</i>     |
|   |                 |                   |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 16.102          | 38.400            |
|   |                 |                   |
| <b>Bezoldiging</b>  | 14.400          | 38.400            |

#### **Directie gedetacheerd door de deelnemende gemeenten.**

Over het boekjaar 2020 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 € 31.200 (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Rijswijk. De bezoldiging over 2020 voor de inzet van de heer Jan Brugman ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2020.

Voor de inzet van de heer Cees Boele is € 14.400 (excl. BTW) voldaan aan de gemeente Den Haag. De bezoldiging over 2020 voor de inzet van de heer Cees Boele ligt daarmee onder de bezoldigingsnorm voor 2020.

#### *Tabel 1b: 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 2020.

Tabel 1b: DB en AB leden IPP: 1 januari 2020 t/m 31 december 2020

| <b>Naam Topfunctionaris</b> | <b>Functie</b>                                   |
|-----------------------------|--|
| 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) |
| Anne Mulder                 | AB-lid (per sep 2020)                            |
| 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)                            |
| Boudewijn Revis             | AB-lid (periode okt 2019 – sep 2020)             |

#### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 4.9 Toelichting verschillen tussen de programmarekening 2020 en de begroting 2020

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| Voor een analyse van de verschillen wordt verwezen naar het totaaloverzicht van de programmarekening.   |   |                  |
| <b><u>Algemeen</u></b>  |   |                  |
| De cijfers van de ramingen is gelijk aan de begroting 2020. Er is in 2020 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 2020 en de werkelijke cijfers over 2020 bedraagt € 832.546 voordelig. Dit verschil is als volgt berekend:  |   |                  |
| Resultaat volgens de raming   | V | € 86.638         |
| Gerealiseerd in 2020  | V | € 919.184        |
| Vershil t.o.v. de raming  | V | <b>€ 832.546</b> |
| Op programmaniveau is de samenstelling van dit saldo (afgerond op duizend euro):  |   |                  |
| Algemeen Bestuur  | N | € 105.000        |
| Doorberekening Algemeen Bestuur   | V | € 40.000         |
| Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties  | N | € 5.000          |
| Herstructurering werklocaties   | V | € 958.000        |
| Saldo programma's   | V | € 808.000        |
| Algemene dekkingsmiddelen   | V | € 24.000         |
| Saldo verschil resultaat eveneens   | V | <b>€ 832.000</b> |
| Voor de samenstelling van de verschillende saldi wordt verwezen naar de programmarekening en de toelichting hierop.   |   |                  |
| Bovenstaande saldi worden hierna toegelicht.  |   |                  |

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b><u>Programma's</u></b>              |   |           |
| <b>Algemeen Bestuur</b>                |   |           |
| Bestuurskosten                         | N | € 31.000  |
| Beheerskosten                          | N | € 74.000  |
|  | N | € 105.000 |
| Doorberekening kosten Algemeen Bestuur | V | € 40.000  |
| Saldo programma                        |   | € 145.000 |

|   |           |             |
|---|-----------|-------------|
| <b>Bestuurskosten</b>   |           |             |
| De werkelijke accountantskosten over 2020 waren circa € 20.000 hoger dan geraamd. Dit werd vooral veroorzaakt door de afrekening 2019 van circa € 20.000. Daarnaast zijn de kosten over 2020 met € 5.000 omhoog bijgesteld.   |           |             |
| <b>Beheerskosten</b>  |           |             |
| De beheerskosten zijn ten opzichte van de raming met circa € 74.000 toegenomen. Deze toename van de kosten is veroorzaakt door het meer uitvoeren van taken van het secretariaat voor taken van de directie. Hier tegenover staan minder uren die door het secretariaat zijn toegerekend aan de grex. |           |             |
| <b>Ontwikkeling en uitgifte nieuwe locaties</b>   |           |             |
| Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck   | N         | € 34.000    |
| Overige plangebieden  | V         | € 29.000    |
| <i>Totaal programma</i>   | N         | € 5.000     |
| <b>Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck</b>  |           |             |
| Volgens de grex Hoornwijck wordt een verlies verwacht van   |           | € 6.253.577 |
| Volgens de jaarrekening 2019 was een verliesvoorziening opgenomen van   |           | € 6.219.800 |
| Het verschil komt ten laste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verhoogd met afgerond   |           | € 34.000    |
| <b>Overige plangebieden</b>   |           |             |
| Betreft de stedenbouwkundige kosten en personele kosten voor de ontwikkeling van het Havengebied en afwikkeling Wateringse Veld.  |           |             |
| <b>Herstructurering werklocaties</b>  |           |             |
| Het verschil van voordelig € 958.000 ten opzichte van de begroting in dit programma laat zich verklaren door:   |           |             |
| Opbrengsten verkoop deel perceel 5  | € 495.000 |             |
| Kostprijs verkoop deel perceel 5  | € 255.466 |             |
| Voordelig resultaat   |           | € 239.534   |
| Niet toe te rekenen kosten materiële vaste activa t/m 2019  | N         | -€ 593.595  |
| Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat  | V         | € 1.312.065 |
|   |           | € 958.004   |
| <b>Verliesvoorziening Treubstraat</b>   |           |             |
| De bijstelling van de verliesvoorziening wordt als volgt berekend:  |           |             |
| Volgens grex Treubstraat wordt een nadelig eindresultaat verwacht van   |           | € 395.175   |
| Volgens de jaarrekening 2019 was een verliesvoorziening opgenomen van   |           | € 1.707.240 |
| Het verschil komt ten laste van de exploitatie en de verliesvoorziening wordt verlaagd met  |           | € 1.312.065 |
| Voor de analyse van dit bedrag wordt verwezen naar de grex van de Treubstraat.  |           |             |



|  |
|--|
| <b>Algemene dekkingsmiddelen</b>   |
| Het voordelig verschil op algemene dekkingsmiddelen t.o.v. de raming van € 24.000 is vooral ontstaan door huurverhogingen. |

## 5. Overzicht van incidentele baten en lasten

Tabel 5.1: Overzicht van incidentele baten en lasten > € 25.000

| <b>Incidentele baten x € 1.000</b>                           | <b>Gerealiseerd 2020</b> | <b>Raming 2020</b> |
|--|--------------------------|--------------------|
| Bijstelling verliesvoorziening Treubstraat                   | € 1.312                  | € 0                |
| Nagekomen baten Wateringse Veld                              | € 39                     |                    |
| Reserveringsvergoedingen                                     |                          |                    |
| Resultaat Treubstraat gedeelte locatie 5                     | € 240                    |                    |
| <b>Totaal incidentele baten</b>                              | <b>€ 1.591</b>           | <b>€ 0</b>         |
| <b>Incidentele lasten x € 1.000</b>                          | <b>Gerealiseerd 2020</b> | <b>Raming 2020</b> |
| Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck                    | € 34                     |                    |
| Niet toe te rekenen apparaatskosten locaties 1 en 5 t/m 2020 | € 738                    |                    |
| <b>Totaal incidentele lasten</b>                             | <b>€ 772</b>             | <b>€ 0</b>         |
|  |                          |                    |
| <b>Saldo incidentele baten en lasten (voordelig)</b>         | <b>€ 819</b>             | <b>€ 0</b>         |

### Baten

Bijstelling verliesvoorziening grondexploitatie Treubstraat.

De verliesvoorziening van de grondexploitatie kan voor € 1.312.000 vrijvallen door het verbeterde eindresultaat van de grex t.o.v. 2019.

Nagekomen baten Wateringse Veld.

In het oude plangebied is nog een restkavel verkocht.

In 2020 is een gedeelte van locatie 5 verkocht voor € 495.000.

De kostprijs van deze gronden bedraagt € 255.000.

### Lasten

Bijstelling verliesvoorziening Hoornwijck.

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

Niet toe te rekenen apparaatskosten locaties 1 en 5 t/m 2020.

Volgens het BBV kunnen geen apparaatskosten worden toegerekend aan materiële vaste activa.

Met ingang van 2020 worden de locaties 1 en 5 uit de grex Treubstraat gehaald en onder de materiële vaste activa verantwoord, omdat deze locaties niet door het IPP verder ontwikkeld worden.

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

## 6. Bijlagen

# Bijlage 1

## Specificatie grondexploitatie (Bouwgrond in exploitatie)

|          | Werkelijk verloop van de boekwaarde in 2020  | Hoornwijck   | Treubstraat | Sylvain Poonsstraat |
|----------|--|--------------|-------------|---------------------|
| <b>A</b> | Boekwaarde per 1-1-2020 exclusief verliesvoorziening   | € 10.700.733 | € 4.295.108 | € 0                 |
|          | Overbrenging boekwaarde naar materiële vaste activa wegens het niet langer bouwrijpmaken locaties 1 en 5 |              | € 2.345.021 | € 0                 |
|          | Boekwaarde per 1-1-2020 na overbrenging boekwaarde   | € 10.700.733 | € 1.950.087 | € 0                 |
| <b>B</b> | AF: Verliesvoorziening per 1-1-2020  | € 6.219.800  | € 1.707.240 | € 0                 |
|          | Boekwaarde per 1-1-2020 inclusief verliesvoorziening   | € 4.480.933  | € 242.847   | € 0                 |
| <b>C</b> | Mutaties 2020, exclusief mutaties verliesvoorziening   |              |             |                     |
|          | Tijdelijk beheer   |              | € 349       |                     |
|          | Aanlegkosten:  |              |             |                     |
|          | Beheer   | € 3.667      | € 10.312    |                     |
|          | Sloop en asbest  |              |             |                     |
|          | Bodemsanering  |              |             | € 3.668             |
|          | Plankosten:  |              |             |                     |
|          | Voorbereiding en toezicht  | € 6.350      |             | € 8.243             |
|          | Directe kosten   | € 26.055     | € 36.064    |                     |
|          | Indirecte kosten   | € 229.464    | € 84.832    | € 9.694             |
|          | <i>Totaal C</i>  | € 265.536    | € 131.557   | € 21.605            |
|          | Bij: C. Mutatie verliesvoorziening 2020  | € 0          |             | € 0                 |
|          | Verliesvoorziening per 1-1-2020  | € 6.219.800  | € 1.707.240 |                     |
|          | Verliesvoorziening per 31-12-2020  | € 6.253.577  | € 395.175   |                     |
|          | Mutatie verliesvoorziening 2020 (vrijval)  | -€ 33.777    | € 1.312.065 | € 0                 |
|          |  |              |             |                     |
|          | AF: Opbrengsten  |              | € 51.656    |                     |
|          |  |              |             |                     |
|          | Boekwaarde per 31-12-2020 (A+B+C)  | € 4.712.692  | € 1.634.813 | € 21.605            |

| Grondexploitatieberekening over resterende looptijd                 | Hoornwijck   | Treubstraat | Sylvain Poonsstraat |
|---|--------------|-------------|---------------------|
| Boekwaarde per 1-1-2021   | € 4.712.692  | € 1.634.813 | € 21.605            |
| Voorziening toekomstige verliezen per begin boekjaar <sup>3</sup>   | € 6.253.577  | € 395.175   | € 0                 |
| Boekwaarde exclusief jaarlijkse resultaatuitname/verliesvoorziening | € 10.966.269 | € 2.029.988 | € 21.605            |

<sup>3</sup> De verliesvoorziening is in de boekwaarde per 1 januari 2021 opgenomen.

|   |             |             |            |
|---|-------------|-------------|------------|
|   |             |             |            |
| Raming nog te maken kosten vanaf 2021                               | € 347.308   | € 104.461   | € 222.239  |
|   |             |             |            |
| Geraamde nog te realiseren opbrengsten vanaf 2021 – verkopen        | € 5.060.000 | € 1.739.274 | € 552.600  |
| Geraamd eindresultaat ('-' = voordelig, '+' = nadelig) <sup>4</sup> | € 6.253.577 | € 395.175   | -€ 308.756 |

---

<sup>4</sup> De geprognostiseerde nadelige eindresultaten zijn gedekt door verliesvoorzieningen.

## Bijlage 2

### Aanvullende informatie ingevolge de BBV jaarrekening 2020

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.

| Kosten-soort           | Omschrijving                      | Totaal jaarrekening 2020 | 2.1 Belastingen | 3.1 Grond | 351 Ingeleend personeel | 38 Overige goederen en diensten | 438 Inkomensoverdrachten | 5.1 Rente | 7.4 Toegerekende rente | 3.3 Pachten | 3.6 Huren | Verrekeningen |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------|------------------------|-------------|-----------|---------------|
| <b>Lasten taakveld</b> |                                   |                          |                 |           |                         |                                 |                          |           |                        |             |           |               |
| 0.1                    | Algemeen Bestuur                  | 459                      |                 |           | 285                     | 114                             | 8                        |           |                        |             | 52        |               |
| 8.2                    | Ontw. en uitgifte nieuwe locaties | 101                      | 0               |           | 31                      | 26                              |                          |           |                        |             |           | 44            |
| 8.2                    | Herstruc. werklocaties            | 1.040                    |                 | 255       | 11                      | 129                             |                          |           |                        |             |           | 645           |
| 0.5                    | Treasury                          | 0                        |                 |           |                         |                                 |                          |           |                        |             |           |               |
| 0.8                    | Algemene dekkingsmiddelen         | 33                       | 11              |           | 22                      |                                 |                          |           |                        |             |           |               |
| Totaal lasten taakveld |                                   | 1.633                    | 11              | 255       | 349                     | 269                             | 8                        | 0         | 0                      | 0           | 52        | 689           |
| <b>Baten taakveld</b>  |                                   |                          |                 |           |                         |                                 |                          |           |                        |             |           |               |
| 0.4                    | Algemeen Bestuur                  | 314                      |                 |           |                         |                                 |                          |           |                        |             |           | 314           |
| 8.2                    | Ontw. en uitgifte nieuwe locaties | 97                       |                 | 39        |                         |                                 |                          |           |                        |             |           | 58            |
| 8.2                    | Herstruc. werklocaties            | 1.999                    |                 | 495       |                         |                                 |                          |           |                        |             | 52        | 1.452         |
| 0.5                    | Treasury                          | 0                        |                 |           |                         |                                 |                          |           |                        |             |           |               |
| 0.8                    | Algemene dekkingsmiddelen         | 143                      |                 |           |                         |                                 |                          |           |                        | 10          | 133       |               |
| Totaal baten taakveld  |                                   | 2.553                    | 0               | 534       | 0                       | 0                               | 0                        | 0         | 0                      | 10          | 185       | 1.824         |
| Saldo baten en lasten  |                                   | 920                      | -11             | 279       | -349                    | -269                            | -8                       | 0         | 0                      | 10          | 133       | 1.135         |
| 0.10                   | Mutaties algemene reserve         | 920                      | -11             | 279       | -349                    | -269                            | -8                       | 0         | 0                      | 10          | 133       | 1.135         |
|                        |                                   | 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 2020 zijn evenals in de begroting 2020 de overheadkosten in het programma algemeen beheer opgenomen en toegerekend aan de grondexploitaties. Hierna wordt een overzicht van de cijfers opgenomen.

| Onderdeel                 | Begroting 2020<br>Lasten | gerealiseerd<br>2020 | saldo |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|-------|
| Materieel                 | 74                       | 75                   | -1    |
| Personeel                 | 211                      | 285                  | -74   |
| Totaal<br>apparaatskosten | 285                      | 360                  | -75   |
| Naar projecten            | 195                      | 360                  | -75   |
| Restant                   | 90                       | 0                    | -90   |

## 3. Taakveld Treasury

In de jaarrekening 2020 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                       | Beleids-<br>indicator | Eenheid  | Bron         | Uitkomst |
|-----|--------------------------------|-----------------------|--|--------------|----------|
| 4.  | 0. Bestuur en<br>Ondersteuning | Externe inhuur        | Kosten als percentage<br>van totale loonsom +<br>inhuur externen | jaarrekening | 100%     |
| 5.  | 0. Bestuur en<br>Ondersteuning | Overhead              | Percentage van de<br>totale<br>lasten                            | jaarrekening | 22%      |