



AREA DEVELOPMENT TWENTE

ACCOUNTANTSVERSLAG 2015

April 2016

Omdat mensen tellen.



T.a.v. de directie en het algemeen bestuur
van Area Development Twente
t.a.v. de heer L.J. Van der Ree
Zuidkampweg gebouw Z31
7524 PJ ENSCHEDE

Hengelo, 13 april 2016
Kenmerk: WJ/PG/EMV/1019298/005

Geachte directie en leden van het algemeen bestuur,

Hierbij bieden wij u ons accountantsverslag 2015 aan. Conform de aan ons verstrekte opdracht hebben wij de jaarrekening 2015 van de Gemeenschappelijke Regeling Area Development Twente (hierna te noemen 'ADT' of 'onderneming') gecontroleerd. In dit verslag brengen wij u onder meer de belangrijkste bevindingen en conclusies van de jaarrekeningcontrole. Dit verslag vormt de rapportage over de controle zoals bedoeld in artikel 2:393 BW. Wij hebben dit verslag uitsluitend voor u bestemd en daarom mag deze niet zonder onze schriftelijke toestemming verder worden verspreid of voor andere doeleinden worden aangewend. Het concept van dit verslag hebben wij met de directeur, projectcontroller en planeconoom op 22 maart 2016 besproken. De uitkomsten van deze bespreking zijn in dit verslag verwerkt. Dit verslag is tevens besproken met het dagelijks bestuur op 11 april 2016.

Wij starten dit accountantsverslag met het bespreken van de jaarrekening van ADT over de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. In het daaropvolgende hoofdstuk doen wij verslag van de belangrijkste uitkomsten van de controle en eventuele verschillen van inzicht met het management. In een apart hoofdstuk behandelen wij de controle van de rechtmatigheid en de interne beheersingsomgeving. Tenslotte leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij de accountantscontrole hebben aangepakt en over onze onafhankelijkheid.

Wij vertrouwen er op u met dit verslag van dienst te zijn. Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid om een nadere toelichting op de inhoud te geven.

Hoogachtend,

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



W.M. Jacobs RA

INHOUDSOPGAVE

1	BESPREKING JAARREKENING	3		
	ALGEMEEN	3		
	SCHATTINGEN	3		
	ANALYSE RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2015	3		
	WEERSTANDSVERMOGEN ULTIMO 2015	5		
2	CONTROLEBEVINDINGEN	6		
	ALGEMEEN	6		
	AANVAARDBAARHEID PARAMETERS	6		
	NOORDELIJK GEBIED	6		
	VERWACHTE UITGAVEN	7		
	REGIONALE WONINGBOUW AFSPRAKEN	7		
3	RECHTMATIGHEID EN INTERNE BEHEERSING	8		
	ALGEMEEN BEELD	8		
	NORMENKADER EN PROGRAMMA VAN EISEN	8		
	INTERNE AUDIT	8		
	INKOOP EN AANBESTEDINGSBELEID	8		
	TREASURY	9		
	BEGROTINGS RECHTMATIGHEID	9		
	WNT	9		
4	ALGEMENE ONTWIKKELINGEN	10		
	WIJZIGINGEN IN HET BBV	10		
	INVOERING VPB-PLICHT OVERHEIDSBEDRIJVEN PER 1 JANUARI 2016	11		
	VERVALLEN VAR	11		
5	INFORMATIE UIT HOOFDE VAN ONZE FUNCTIE ALS EXTERNE ACCOUNTANT	12		
	OPDRACHT EN CONTROLEAANPAK	12		
	CONTROLEVERKLARING	12		
	ONAFHANKELIJKHEID	12		
	VERSLAGGEVINGS-GRONDSLAGEN	13		
	VERSCHILLEN VAN INZICHT MET HET MANAGEMENT	13		
	FRAUDE EN NON-COMPLIANCE	13		
	GEAUTOMATISEERDE GEGEVENSVERWERKING	14		
	CONTINUITEIT	14		
	CONTROLEVERSCHILLEN	14		

1 BESPREKING JAARREKENING

<p>1.1 ALGEMEEN</p>	<p>In dit hoofdstuk gaan wij in op de belangrijkste (financiële) ontwikkelingen bij ADT in het jaar 2015. Samengevat kenmerkten de gebeurtenissen zich als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Plan van aanpak opgesteld op basis van advies commissie Wientjes. Voor Noordelijk deelgebied voorbereidingen gestart voor ontwikkeling Technology Base Twente.• Met vestiging van Aero Nextlife (AXL) wordt vanaf 2016 invulling gegeven aan Technology Base Twente.• Aanleg ecologische hoofdstructuur (EHS) in 2015 afgerond.• Kaveluitgifte binnen bestemmingsplan 't Vaneker (Zuidkamp) en Fokkerweg gestart. Realisatie in 2015 loopt achter op ramingen. Voorlopig geen impact op uitkomsten van de grondexploitatie.• Bestemmingsplan Prins Bernhardpark onherroepelijk geworden, verkoop kavels en bestaande panden kan worden opgestart.• Door invulling (externe) controlfunctie versterking van adviserende en toetsende rol van control binnen ADT. <p>In de rest van dit verslag zullen wij onder andere op enkele van deze ontwikkelingen ingaan</p>
<p>1.2 SCHATTINGEN</p>	<p>Inherent aan het opmaken van een jaarrekening is dat ADT schattingen moet maken. Bepaalde schattingen zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en het risico dat toekomstige gebeurtenissen significant afwijken van de verwachtingen van ADT. Een goed inzicht in de jaarrekening vereist kennis van deze posten.</p> <p>De meest substantiële jaarrekeningpost waar een schatting aan ten grondslag ligt en die uitgebreide aandacht heeft gehad in onze controle betreft de opmaak van de herziene Grex per 11 februari 2016. Op totaalniveau is het resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar niet gewijzigd. Binnen de diverse deelcomplexen zijn wel verschillen te onderkennen. De netto contante waarde van de totale grondexploitatie per 31 december 2015 bedraagt € 18,3 miljoen negatief (2014: € 18,0 miljoen negatief).</p> <p>De mutatie bestaat met name uit een combinatie van de volgende ontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• opnieuw “in exploitatie nemen” van Deelgebied Noord (per saldo neutraal);• hogere plankosten projectorganisatie (negatief effect € 0,5 miljoen);• hogere inkomsten kavels Prins Bernhardpark en bestaande panden ‘t Vaneker op basis van uitgevoerde taxaties kavels en bestaande panden en (positief effect € 0,2 miljoen);• lagere inkomsten kavels ‘t Vaneker en bestaande panden Prins Bernhardpark op basis van uitgevoerde taxaties en aanpassing van de kaveloppervlaktes (negatief effect € 0,2 miljoen);• lagere beheeruitgaven doordat deel wordt ondergebracht in luchthaven exploitatie, dit betreft materiële vaste activa, en geen grondexploitatie, daardoor ook minder uitgifte gronden (per saldo neutraal);• overige effecten, per saldo € 0,2 miljoen positief. <p>Als onderdeel van de controle hebben wij de aanvaardbaarheid van de schattingen beoordeeld. Hierop komen wij in hoofdstuk 2 terug.</p>
<p>1.3 ANALYSE RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2015</p>	<p>De programmarekening van ADT bestaat uit één programma, dat betreft de gebiedsontwikkeling en grondexploitatie van het vliegveldterrein Twente. Indien sprake is van een ‘neutrale’ Grex is het saldo van baten en lasten nihil. Op basis van de meest recente Grex (februari 2016) wordt ten opzichte van de vorige exploitatiebegroting een groter tekort verwacht van circa € 282.000, dit komt voornamelijk door indexering. Dit is voor 2015 dan ook het negatief saldo in de staat van baten en lasten over 2015.</p>

Over 2015 zijn de werkelijke kosten ad € 10,6 miljoen (2014: € 6,7 miljoen) met € 3,1 miljoen (2013: € 5,3 miljoen) achtergebleven bij de gewijzigde begroting. Het saldo van baten en lasten (inclusief rente) bedraagt voor het boekjaar 2015 € 0,3 miljoen negatief, waar een negatief resultaat ad € 6,1 miljoen was begroot. De belangrijkste oorzaak voor dit verschil komt doordat ADT actief stuurt op het voorkomen van kosten die kunnen worden uitgesteld naar latere maanden c.q. jaren. Kosten worden niet eerder dan strikt noodzakelijk gemaakt. Door de gefaseerde verkoop van kavels en bestaand vastgoed, vallen de verwervingskosten, slooepkosten en kosten voor milieu en saneren lager uit dan geraamd. Ook de geraamde kosten voor de hoofdinfra en het bouw- en woonrijpmaken van de kavels is door de vertraagde uitgifte lager dan geraamd.

Ook de opbrengsten zijn lager dan geraamd. Werd in de begroting rekening gehouden met een opbrengst van circa € 7,4 miljoen, in 2015 is € 4,2 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. De belangrijkste verklaring voor deze onderschrijding is dat ADT een relatief lange optieperiode hanteert voor potentiële kopers. Als rekening wordt gehouden met opties en getekende verkoopopbrengsten zouden de opbrengsten circa € 4,9 miljoen hoger zijn.

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie 2016 tot en met 2029 is als volgt:

	GREX 2016	GREX 2015
	X € miljoen	X € miljoen
Totaal raming uitgaven (inclusief indexatie)	150,9	128,0
Totaal inkomsten (inclusief indexatie)	141,9	115,3
Rente	21,0	18,1
Verwacht tekort ultimo 2029 inclusief rente (saldo eindwaarde)	-30,1	-30,8
Verwacht tekort ultimo 31 december (NCW)	-18,3	-18,0

Relatief veel afwijkingen, voorspellend vermogen kan verbeterd worden

Het valt ons op dat in het resultaat 2015 zowel de lasten als de baten aanzienlijk afwijken van de primitieve en gewijzigde begrotingen. Ook uit de toelichting op de programma's blijkt dat soms nog sprake is van aanzienlijke afwijkingen. Naar onze mening kan het voorspellend vermogen van ADT nog wel verder worden verbeterd. Wij adviseren om de voor- en najaarsnota van de directie aan het dagelijks en algemeen bestuur te onderbouwen met financiële analyses over het lopende boekjaar. Wij hebben overigens geconstateerd dat dit met name zit in het verschuiven in de tijd in plaats van het inschatten van de hoogte van de bedragen in euro's.

Herinrichting planning & control documenten

Nu is vastgesteld dat ADT verder gaat met de ontwikkeling van het concept Technology Base Twente en het tijdelijke beheer van het voormalige luchthaventerrein gaat voeren, is in de jaarrekening 2015 een wijziging doorgevoerd ten aanzien van dit deelgebied Noord. De waarde van de gronden en opstallen die betrekking hebben op de toekomstige luchthavenexploitatie zijn in de jaarrekening 2015 afzonderlijk gepresenteerd onder de materiële vaste activa en niet meer binnen de grondexploitatie.

Deze bezittingen van ADT worden namelijk langdurig gebruikt voor de bedrijfsvoering en zijn geen gronden meer die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

Omdat bij de oorspronkelijke aankoop dit gebied als niet renderend gebied werd gezien, wordt de waarde voor dit gebied ingeschat op € 0,-. Vanwege administratieve redenen zijn deze gronden in de balans voor € 1,- opgenomen. Met het eerste luchtvaart-gerelateerde bedrijf AXL is in 2015 een huurovereenkomst gesloten. In de beide door AXL te huren hangars worden in 2016 door ADT investeringen gedaan ten behoeve van de marktconforme verhuurbaarheid. De hiermee gemoeide investeringen zullen ook geactiveerd worden. Wij adviseren de programma indeling in toekomstige begroting en de jaarrekening te heroverwegen op basis van deze gewijzigde strategie en hier de inrichting van de planning & control documenten op aan te passen.

1.4 WEERSTANDSVERMOGEN ULTIMO 2015

De analyse van het weerstandsvermogen is een onderdeel van het jaarverslag (paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing). Vanuit onze controlerende rol hoeven wij alleen vast te stellen of het jaarverslag (en dus deze paragraaf) niet strijdig is met de jaarrekening. Omdat de omvang en inschatting van het weerstandsvermogen voor de continuïteit en toekomst van ADT van groot belang is, besteden wij (vanuit onze natuurlijke adviesfunctie) in dit accountantsverslag hier uitgebreid aandacht aan.

Het weerstandsvermogen bestaat uit de weerstandscapaciteit in samenhang met de aanwezige risico's. De weerstandscapaciteit bestaat uit de algemene reserves en overige reserves die ter vrije beschikking staan. Voor de algemene risico's dient normaliter een algemene reserve te worden aangehouden van een zodanige omvang dat de bufferfunctie toereikend is voor het opvangen van incidentele mee- en tegenvallers. Het weerstandsvermogen en weerstandscapaciteit van ADT wordt feitelijk gevormd door de 100% dekking die de deelnemende partijen aan de gemeenschappelijke regeling hebben afgegeven.

Uit de door ADT uitgevoerde initiële integrale risicosimulatie blijkt dat de netto contante waarde per 1 januari 2016 van de 90% zekerheidswaarde € 27,9 miljoen (per 1 januari 2015: € 24,5 miljoen) negatief bedraagt. Dit houdt in dat wanneer de beschreven risico's zich voordoen, met 90% zekerheid geconcludeerd kan worden dat de netto contante waarde per 1 januari 2016 niet meer dan € 27,9 miljoen negatief zal bedragen. Ten opzichte van de basis grondexploitatie (-/- € 18,3 NCW) geeft dit een verschil van -/- € 9,6 miljoen. Dit betekent dat additioneel een risicoreserve nodig is van € 9,6 miljoen op NCW 01-01-2016 om het resultaat van de grondexploitatie met 90% zekerheid te kunnen halen. Deze risicoreservering wordt bij de deelnemers van de Gemeenschappelijke Regeling - beiden voor 50% - in de balans opgenomen. ADT acht het verstandig de risicoreservering van € 9,8 miljoen, die ultimo 2013 was berekend bij de deelnemers, in stand te houden in verband met de onzekerheden binnen het Noordelijk plangebied. U heeft aangegeven dat beide deelnemers ieder € 5 miljoen hebben voorzien.

De risico's met de grootste impact betreffen een daling van de grondprijzen in deelgebied Noord alsmede wijziging in de kostenindex en opbrengstenindex. Ten opzichte van vorig jaar is nu tevens het risico opgenomen dat geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in het deelgebied Noord. De hiervoor genoemde risico's hebben de grootste impact en daarmee ook de verhoogde aandacht in het kader van risicomanagement binnen ADT.

2 CONTROLEBEVINDINGEN

<p>2.1 ALGEMEEN</p>	<p>In dit hoofdstuk rapporteren wij u over de belangrijke bevindingen van de controle.</p>
<p>2.2 AANVAARDBAARHEID PARAMETERS</p>	<p>Voor het verwachte tekort op de Grex 2016-2019 van € 18,3 miljoen (NCW 01-01-2016) is een verliesvoorziening gevormd. Deze verliesvoorziening is conform het BBV als waardecorrectie gepresenteerd op de post “Onderhanden Werk - waaronder bouwgronden in exploitatie”. De parameters en volatiliteitsanalyse die ten grondslag liggen aan deze berekening zijn opgenomen in de grondexploitatie 2016. In de jaarrekening, bladzijde 65 en 66, zijn de belangrijkste parameters uiteengezet en is de volatiliteit van de uitkomst van de grondexploitatie in tabelvorm weergegeven.</p> <p>De parameters welke in de grondexploitatie 2016 zijn gehanteerd, zijn in overeenstemming met de parameters van de gemeente Enschede, met uitzondering van de omslagrente/discontovoet. De gemeente hanteert een langjarige gemeentelijke rekenrente van 4%. De directie van ADT geeft aan dat zij in lijn met voorgaande jaren afwijkt van de omslagrente/discontovoet omdat zij een specifiek project ten uitvoer brengt. Daarmee zijn specifieke projectrisico's gemoeid welke ingekaderd kunnen worden waardoor de geldende rente op financiering voor ADT voordeliger gerealiseerd kan worden dan dat de gemeente dat kan ten behoeve van haar algemene taakuitoefening. Omdat ook de huidige financieringsvoorwaarden van ADT daarop aansluiten, zijn wij akkoord met de verwerking van deze parameters.</p> <p>De belangrijkste wijzigingen in de parameters ten behoeve van de grex 2016 ten opzichte van vorig jaar zijn als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de parameter kostenontwikkeling korte termijn is verhoogd van 1% naar 2%; • de parameter voor opbrengstijging is niet gewijzigd ten opzichte van 2015 maar is wel een jaar naar achteren geschoven. De eerste stijging is nu meegenomen vanaf 2018 voor woningbouw (1%) en 2019 voor bedrijventerreinen (1%).
<p>2.3 NOORDELIJK GEBIED</p>	<p>In 2014 is besloten dat er geen commerciële burgerluchthaven wordt gerealiseerd. Inmiddels is besloten dat Technology Base Twente gerealiseerd moet worden. Ten tijde van de jaarrekeningcontrole 2014 was hiervoor nog geen grondexploitatie beschikbaar. In de huidige grondexploitatie per 01-01-2016 is voor dit gebied een grondexploitatie opgesteld uitgaande van ontwikkeling van AMM bedrijvigheid en de exploitatie van het luchthavengebied.</p> <p>Het ‘in exploitatie nemen’ van Deelgebied Noord heeft geresulteerd in een forse toename van de opbrengsten (verkoop, verhuur) en kosten (plankosten, bouwrijp maken, hoofdinfra, nutsvoorzieningen), maar ‘per saldo’ heeft dit niet geleid tot een verandering van het totale resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2016. De uitkomsten van de grondexploitatie voor dit deelgebied bedraagt € 1.824 positief. Ten opzichte van de totaal nog te maken kosten (€ 27,8 miljoen) en opbrengsten (€ 33,4 miljoen) is dit een zeer kleine marge waarmee het risico voor dit deelgebied groot is. Dit standpunt wordt ook door de directie van ADT onderkend. De directie geeft aan dat de grondexploitatie deelgebied Noord uitgaat van een organische ontwikkeling waarbij zo weinig mogelijk geïnvesteerd wordt en zoveel mogelijk van de bestaande elementen (verharding, groen, bestaande panden etc.) in het gebied worden gehandhaafd en hergebruikt.</p> <p>Ten behoeve van de beoogde invulling met AMM/HTSM realiseert ADT zich dat hieraan de nodige risico's zitten als het gaat om de markttechnische haalbaarheid (afzet bedrijfskavels) en de inrichting van het gebied (o.a. sanering, explosieven, ondergrondse infrastructuur). ADT anticipeert hierop door in de risicoreservering eveneens een bedrag voor deelgebied Noord op te nemen.</p> <p>Op basis van voorstaande kunnen wij instemmen met de huidige verwerking van het deelgebied Noord maar vragen verhoogde aandacht voor het monitoren en bijsturen van de ontwikkelingen in dit deelgebied.</p>

2.4 VERWACHTE UITGAVEN

Naast de onzekerheden ten aanzien van de verwachte inkomsten, is sprake van onzekerheden inzake de verwachte uitgaven. In de Grex zijn conform voorgaande jaren diverse kostenposten opgenomen waarin een hoge mate van onzekerheid schuilt. Bij onze controle hebben wij de aanvaardbaarheid van de door de directie gemaakte schattingen beoordeeld. Hieronder zullen wij een nadere toelichting geven op onze controlebevindingen inzake enkele belangrijke schattingsposten die zijn opgenomen in de Grex.

Kosten asbestsanering Zuidkamp

Voor het deelgebied Zuidkamp is de Grex 2016 net als vorig jaar voor ruim € 1,0 miljoen aan uitgaven inzake het slopen van opstallen en het saneren van asbest begroot. U heeft vorig jaar reeds aangegeven dat u de intentie heeft om de bestaande panden zoveel mogelijk in de huidige staat te verkopen zonder dat asbestsanering door u wordt uitgevoerd. In 2015 is een overeenkomst gesloten met een externe partij inzake Park Wonen waarbij een bijdrage vanuit ADT is overeengekomen voor asbestsanering. Mede op basis van deze ontwikkelingen is het nog te onzeker om te veronderstellen dat ook bij de overige panden geen asbestsanering hoeft plaats te vinden. Daarom heeft u besloten om deze verwachte uitgaven niet naar beneden bij te stellen.

Ontbreken van actuele gedetailleerde ramingen

Tenslotte merken wij op dat met name in het deelgebied Noord van bepaalde begrote significante uitgavenposten geen actuele gedetailleerde ramingen c.q. onderbouwingen beschikbaar zijn. U heeft voor enkele van deze uitgavenposten toegelicht dat er op dit moment nog geen mogelijkheden zijn dan wel aanleiding is om nieuwe ramingen op te stellen. Dit komt mede doordat de planvorming voor dit deelgebied op dit moment nog niet gedetailleerd is uitgewerkt.

Wij kunnen ons verenigen met de door de directie gemaakte schattingen.

2.5 REGIONALE WONINGBOUW AFSPRAKEN

Op 29 januari 2016 is de “Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente” getekend door de Twentse gemeenten. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van intenties en afspraken tussen de gemeenten en de provincie Overijssel over verschillende thema’s waaronder programmering en zuinig ruimtegebruik.

Alle gemeenten in Twente hebben hun zogenaamde “harde plannen” geïnventariseerd en doorgegeven. Daarbij is verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht. Ons is door de directie aangegeven dat onder de harde plannen van de gemeente Enschede ook ‘t Vaneker, zowel Zuidkamp als De Schil, zijn meegenomen. De gemeente is op dit moment bezig in het proces Richting en Ruimte om het eerder vastgestelde beleidsdocument Stedelijke Koers te herijken. Uit de eerste bevindingen wordt duidelijk dat grote behoefte is aan zogenaamde groene woonmilieus waaronder ook ‘t Vaneker valt. Tot 2030 is nu het beeld dat er met de huidige ‘harde’ bestemmingsplannen ten opzichte van de verwachte behoefte een tekort is aan bestemmingsplancapaciteit. Derhalve zijn er op basis van deze afspraken geen belemmeringen voor ADT om de ontwikkeling van deze gebieden door te kunnen zetten.

Wij adviseren u wel deze afspraken schriftelijk vast te leggen. En daarbij tevens de ontwikkelingen mee te nemen rondom het herijken van de regionale bedrijventerreinvisie waarbij de gemeente Enschede zich heeft uitgesproken om de 16 hectare bedrijventerrein voor het deelgebied Noord elders in de regio te compenseren.

3 RECHTMATIGHEID EN INTERNE BEHEERSING

3.1 ALGEMEEN BEELD	Wij hebben in het accountantsverslag 2014 enkele bevindingen en aanbevelingen opgenomen. Hierna wordt puntsgewijs de opvolging per bevinding weergegeven.
3.2 NORMENKADER EN PROGRAMMA VAN EISEN	Onze controle is uitgevoerd overeenkomstig het in 2014 vastgestelde programma van eisen. In 2015 is het normenkader geactualiseerd en door het dagelijks bestuur vastgesteld op 18 december 2015. Dit normenkader is conform voorschriften uit de kadernota ter kennisgeving aangeboden aan het algemeen bestuur. Daarmee is invulling gegeven aan ons advies uit 2014 om het normenkader jaarlijks te actualiseren en vast te laten stellen door het dagelijks bestuur.
3.3 INTERNE AUDIT	<p>Evenals in voorgaande jaren heeft ADT door een onafhankelijke controller diverse audits laten uitvoeren. Hoewel bij de interne audit geen onvolkomenheden zijn geconstateerd, zijn wel enkele aandachtspunten onderkend. De belangrijkste aandachtspunten in het kader van de jaarrekeningcontrole zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• inkopen en aanbestedingen: Bij de uitgevoerde controle is alleen getoetst aan de Europese drempelbedragen en niet aan de drempelbedragen uit het eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid van ADT. Omdat dit ook onderdeel uitmaakt van het normenkader vragen wij u hier in het kader van de controles over 2016 aandacht aan te besteden;• opbrengsten: Er is geen leegstandscontrole uitgevoerd en de functiescheiding bij nieuwe of gewijzigde huurcontracten en de correcte verwerking in het standenregister is niet in alle gevallen geborgd. Deze bevinding hangt mede samen met de relatief geringe omvang van uw (project)organisatie en heeft daarom geen impact op ons oordeel omtrent de getrouwheid en de rechtmatigheid. <p>Wij adviseren u opvolging te geven aan deze bevindingen. Op voorstaande punten hebben wij in het kader van onze controle zelf aanvullende werkzaamheden uitgevoerd om de rechtmatigheid vast te stellen. Hierbij zijn geen tekortkomingen geconstateerd.</p>
3.4 INKOOP EN AANBESTEDINGSBELEID	<p>In het kader van onze controle 2014 hebben wij vastgesteld dat in 2014 een externe functionaris is ingehuurd, waarbij de volledige opdrachtwaarde (2014 en 2015) de drempelwaarde van Europese aanbestedingen overschrijdt. Aangezien de dienst kwalificeert als een zogenaamde 2B-dienst bestaat er alleen een verplichting om de gunning te publiceren. Deze publicatie heeft niet plaatsgevonden, waardoor sprake is van een procedurele fout. Vanwege de aard van de fout (procedureel) heeft deze bevinding geen impact op ons oordeel omtrent de rechtmatigheid.</p> <p>In 2015 heeft ADT gebruikt gemaakt van het lichtere aanbestedingsregime voor deze zogenaamde 2B-diensten (na verlening ontheffing inkoop- en aanbestedingsbeleid door het algemeen bestuur). Het onderscheid tussen A- en B-diensten komt door de nieuwe Europese richtlijnen te vervallen. Het vervallen van dit onderscheid kan mogelijk gevolgen hebben voor ADT. Wij adviseren u deze impact te bepalen en waar noodzakelijk maatregelen te treffen. Daarnaast hebben wij geconstateerd dat in het huidige inkoop- en aanbestedingsbeleid nog geen rekening wordt gehouden met de grensbedragen vanuit de gids proportionaliteit. Op basis van deze ontwikkelingen adviseren wij u om uw interne inkoop- en aanbestedingsbeleid te actualiseren/herzien.</p>

<p>3.5 TREASURY</p>	<p>Als follow up op ons accountantsverslag 2014 heeft u met ingang van 2015 alle ophogingen van de leningportefeuille vooraf middels zichtbare autorisatie (per mail) laten goedkeuren door de directeur. In het treasurystatuut wordt echter gesproken over autorisatie door de directeur van 'treasurytransacties'. In de verklarende woordenlijst van het treasurystatuut wordt niet verduidelijkt wat wordt verstaan onder treasurytransacties. Wij zijn van mening dat een verlening van een lening tevens een treasurytransactie betreft. U heeft ons aangegeven dat u alleen een ophoging ziet als een treasurytransactie. Op basis van deze bevinding heeft u alsnog schriftelijk akkoord gekregen van de directeur op deze verleningen waardoor geen sprake meer is van financiële onrechtmatigheid.</p> <p>Daarnaast hebben wij geconstateerd dat er een tekstuele discrepantie kan bestaan tussen artikel 2 lid 5 en de toelichting verderop in dit artikel ten aanzien van de taken en verantwoordelijkheden van de directeur. Conform artikel 2 lid 5 dient verplicht advies ingewonnen te worden van het treasurycomite bij het aangaan van leningen met een looptijd van 3 maanden of meer en een omvang van meer dan € 10 miljoen. Conform de verdere toelichting op pagina 4 van het statuut is geen verplicht advies nodig bij financieringen met een looptijd van minder dan 3 maanden en een omvang van minder dan € 10 miljoen. Tekstueel betekent dit dat conform artikel 2 lid 5 er bij een lening van € 11 miljoen en een looptijd van 3 maanden geen verplicht advies noodzakelijk is. Volgens de verdere toelichting op pagina 4 is dit echter wel noodzakelijk (lening is max. 3 maanden maar wel groter dan gestelde richtlijn van 10 miljoen).</p> <p>Wij adviseren u het statuut op deze twee aspecten te verduidelijken.</p>
<p>3.6 BEGROTINGS RECHTMATIGHEID</p>	<p>De toe te passen normen voor het begrotingscriterium zijn gebaseerd op de artikelen 189, 190 en 191 van de Gemeentewet en moeten door het algemeen bestuur zelf nader worden ingevuld en geconcretiseerd.</p> <p>Dit gebeurt door middel van de goedgekeurde begroting en via de verordening op het financieel beheer ex artikel 212 van de Gemeentewet. Het systeem van budgetbeheer en -bewaking moet waarborgen dat de baten en lasten binnen de begroting blijven en dat belangrijke wijzigingen of dreigende overschrijdingen tijdig worden gemeld aan het algemeen bestuur, zodat het algemeen bestuur hierover tijdig (binnen het begrotingsjaar) een besluit kan nemen.</p> <p>Het begrotingscriterium is verder verfijnd en uitgewerkt in de kadernota van de commissie BBV (voorheen het Platform Rechtmatigheid Provincies en Gemeenten). Een overschrijding van de begroting is altijd onrechtmatig, maar hoeft niet in alle gevallen te worden meegenomen in ons oordeel. Essentieel is dat het algemeen bestuur nadere regels kan stellen wanneer kostenoverschrijdingen die worden gecompenseerd door direct gerelateerde opbrengsten (1), kostenoverschrijdingen passend binnen het beleid (2) en kostenoverschrijdingen bij opneinderegelingen (3) moeten meewegen bij het oordeel van de accountant.</p> <p>Daarnaast moeten wij in het verslag van bevindingen deze kostenoverschrijdingen, waarvan het dagelijks bestuur in de jaarrekening moet aangeven dat ze nog dienen te worden geautoriseerd, aan de orde stellen. Binnen ADT is op het totaal niveau geen sprake van overschrijdingen omdat slechts 1 programma wordt gehanteerd. Binnen de verschillende pijlers zijn een aantal overschrijdingen (nadelen) geweest, echter worden deze op totaalniveau gecompenseerd met onderschrijdingen. De diverse producten welke binnen de programma's overschrijdingen kennen worden voldoende toegelicht in de toelichting.</p>
<p>3.7 WNT</p>	<p>De WNT is op 1 januari 2013 in werking getreden. Dit betekent dat ADT in haar jaarrekening de bezoldigingen van haar topfunctionarissen dient te vermelden. Op basis van de wet wordt de functie van directeur samen met de leden van het dagelijks- en algemeen bestuur aanwezen als topfunctionaris. In de jaarrekening van ADT voldoet de toelichting omtrent de WNT aan de daaraan te stellen vereisten.</p> <p>In 2015 is voor geen van de topfunctionarissen en overige medewerkers sprake van een overschrijding van de grensbedragen.</p>

4 ALGEMENE ONTWIKKELINGEN

4.1 WIJZIGINGEN IN HET BBV

Het afgelopen jaar hebben meerdere wijzigingen plaatsgevonden in de verslaggevingsvoorschriften voor gemeenten, Het Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten en provincies (kortweg BBV).

De belangrijkste wijzigingen zijn in het kort:

- In juni 2015 heeft het Ministerie van BzK een brochure uitgebracht 'Hoofdpijnen vernieuwing BBV'. Middels deze brochure wordt een overzicht gegeven van de voorgenomen wijzigingen in het BBV. De belangrijkste zijn:
 - er zullen voorstellen worden gedaan om met ingang van de begroting 2017 / 2018 de uitvoeringsinformatie van gemeenten onderling beter vergelijkbaar te maken (I4All);
 - in het herziene BBV zal een basisset aan beleidsindicatoren worden voorgeschreven;
 - er is inmiddels een aantal financiële indicatoren voorgeschreven om de toekomstbestendigheid van de begroting te kunnen onderbouwen (zie verderop);
 - de informatie over verbonden partijen zal worden gewijzigd (opnemen bij beleidsprogramma's en een kortere paragraaf verbonden partijen);
 - om het inzicht in overhead, rente en kosten te verbeteren zal in de gewijzigde BBV deze overhead onder één taakveld moeten worden verantwoord.
- Op 15 mei 2015 is een wijzigingsbesluit genomen in verband met het opnemen van kengetallen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Met ingang van de begroting 2016 moeten enkele kengetallen inzake de financiële positie (schuldquote, solvabiliteit, grondexploitatie, begrotingsruimte en belastingcapaciteit) worden opgenomen in de bovengenoemde paragraaf in de begroting.
- Op 10 juli is het voornemen gepubliceerd voor de herziening van de verslaggevingsvoorschriften inzake grondexploitaties. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de looptijd van projecten (>10 jaar) in relatie tot de indexering van de opbrengsten, aanpassen regels rondom toerekening rente en gehanteerde percentages en het verplicht opnemen van uitgangspunten en parameters ten aanzien van de waardering. In principe gaan deze regels gelden vanaf begroting en jaarrekening 2016 waarbij er diverse overgangsbepalingen zijn.
- Er is medio 2015 een nieuw memo met Vragen & Antwoorden (V&A) uitgebracht.

Wij vragen u de impact van voorstaande wijzigingen voor ADT te bepalen en mee te nemen in de geadviseerde heroverweging van de planning & controldocumenten en grondexploitatie.

4.2
INVOERING VPB-PLICHT
OVERHEIDSBEDRIJVEN PER
1 JANUARI 2016

Omdat de feitelijke belastingplicht pas ingaat met ingang van het boekjaar dat begint op of na 1 januari 2016, kan 2016 worden gebruikt om (indien nodig) een fiscale administratie op te zetten en het fiscale proces in kaart te brengen, te structureren en in vooroverleg te treden met de Belastingdienst. Na 2016 dient daadwerkelijk aangifte te worden gedaan.

ADT heeft door een externe fiscalist (PWC) een quick scan laten uitvoeren van de mogelijke impact van de vennootschapsbelasting. Uit de eerste inventarisatie blijken drie activiteiten binnen ADT. Vanuit fiscaal perspectief is de adviseur van mening dat sprake is van één (cluster van) activiteiten, gezamenlijk het grondbedrijf.

Omdat sprake is van een negatief totaalresultaat is de adviseur van mening dat geen sprake is van Vpb-plicht per 1 januari 2016 voor deze activiteiten. Wij onderschrijven het advies om de fiscale positie voor de Vpb van ADT voor te leggen aan en af te stemmen met de Belastingdienst om zo zekerheid te verkrijgen over de Vpb-plicht.

4.3
VERVALLEN VAR

De Eerste Kamer heeft op 2 februari 2016 met grote meerderheid het wetsvoorstel Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties aangenomen. Daarmee verdwijnt de VAR per 1 mei 2016 definitief. Het wordt voor organisaties die met ZZP-ers werken nu de hoogste tijd om passende (en goedgekeurde) overeenkomsten met hen af te sluiten.

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Wet deregulering arbeidsrelaties heeft de staatssecretaris (behalve het verdere uitstel van het afschaffen van de VAR van 1 april naar 1 mei 2016) nog enkele toezeggingen gedaan:

- hij wil de fictieve dienstbetrekking van de commissaris afschaffen;
- er komt een “soort van consultatie” over de nieuwe regels waarbij ook arbeidsrechtsdeskundigen worden betrokken;
- de door de Belastingdienst in de maak zijnde interne “Handleiding beoordeling modelovereenkomsten” zal openbaar worden gemaakt.

Wij adviseren te inventariseren wat de impact hiervan is voor ADT en tijdig maatregelen te nemen.

5 INFORMATIE UIT HOOFDE VAN ONZE FUNCTIE ALS EXTERNE ACCOUNTANT

5.1 OPDRACHT EN CONTROLEAANPAK	<p>Het algemeen bestuur heeft ons op 26 januari 2015 opdracht gegeven voor de controle van de jaarrekening 2014 en 2015 van ADT. Voor een uitleg van de opdracht en reikwijdte verwijzen wij naar onze opdrachtbevestiging.</p> <p>Tevens hebben wij de verenigbaarheid van de overige gegevens en het jaarverslag met de jaarrekening vastgesteld. Voor iedere controle gelden inherente beperkingen, die uiteen zijn gezet in de opdrachtbevestiging.</p>
5.2 CONTROLEVERKLARING	<p>Wij machtigen het algemeen bestuur van de Area Development Twente onze controleverklaring d.d. 13 april 2016 bij de jaarrekening 2015 van Area Development Twente op te nemen.</p> <p>Omdat de gehanteerde aannames, uitgangspunten en parameters bij de totstandkoming van de Grex van significante invloed zijn op de berekende netto contante waarde van de Grex per 1-1-2016 zullen wij, conform vorig jaar, in onze controleverklaring tevens een 'Paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden' opgenomen. Daarin hebben wij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen risicoparagraaf, waarin de meest belangrijke onzekerheden worden benoemd die een significante invloed kunnen hebben op de verliesvoorziening.</p> <p>Wij hebben gecontroleerd of de balans, de staat van baten en lasten en de toelichting op beide een getrouwe weergave geven van de financiële positie en van de baten en lasten van de gemeenschappelijke regeling ADT. Tevens hebben wij vastgesteld dat het jaarverslag en de jaarrekening 2015 in overeenstemming met het BBV ingericht. De in het jaarverslag opgenomen beleidsgegevens, prestatiegegevens en de toelichting daarop, hebben wij niet integraal gecontroleerd. Wel hebben wij vastgesteld dat het jaarverslag verenigbaar is met de jaarstukken.</p> <p>De goedkeurende strekking van de controleverklaring voor zowel het getrouwheids- als het rechtmatigheidsoordeel betekent dat de jaarrekening met een redelijke mate van zekerheid geen fouten of onzekerheden bevat die in totaliteit de voor de jaarrekeningcontrole gehanteerde goedkeuringstolerantie overschrijden.</p>
5.3 ONAFHANKELIJKHEID	<p>Nederlands recht en overige beroepsregels, zoals de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO), vereisen dat wij onafhankelijk zijn ten opzichte van onze controlecliënten. Wij concluderen dat door ons is voldaan aan deze eisen.</p> <p>Wij bevestigen dat we geen giften > € 100 hebben gegeven aan dan wel aangenomen hebben van de corporatie of haar personeel. Wij hebben de overige dienstverlening naast de controle van de jaarrekening beoordeeld aan de hand van onze beroepsregels en hebben geconcludeerd dat het type dienstverlening en de vergoeding onze onafhankelijkheid niet beïnvloeden.</p> <p>Om alle schijn van afhankelijkheid te vermijden, kunnen de externe accountant en overige controle-executives in het team maximaal zeven achtereenvolgende jaren in het team actief zijn. Bij ADT zijn wij met ingang van het boekjaar 2011 betrokken.</p>

	<p>Wij hebben u geïnformeerd over onze controleaanpak en de belangrijke aandachtsgebieden hierin. Wij hebben gedurende onze controle geen veranderingen doorgevoerd ten opzichte van ons plan. Wij voeren onze controle uit met een mix van vaste teamleden en ingeschakelde experts. Daarnaast beschikken wij als organisatie over verschillende kwaliteitsborgingsmaatregelen. Dit geheel tezamen leidt tot een kwalitatief goede controle. Waar relevant hebben wij in dit verslag de kernpunten in onze controle beschreven die hebben bijgedragen aan de kwaliteit in onze controle.</p>
<p>5.4 VERSLAGGEVINGS- GRONDSLAGEN</p>	<p>De jaarrekening en het jaarverslag dienen door de directie van ADT te worden opgemaakt in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Wij hebben vastgesteld dat de jaarrekening 2015 van uw organisatie geen materiële afwijkingen vertoont ten opzichte van de voorschriften van het BBV. Daarnaast is door ons nagegaan of het jaarverslag de minimale wettelijke voorgeschreven informatie bevat en of de inhoud van dit verslag geen tegenstrijdigheden bevat met de door ons gecontroleerde jaarrekening. Wij hebben vastgesteld dat de inhoud van het jaarverslag niet in strijd is met de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben de aanvaardbaarheid van de gehanteerde waarderingsgrondslagen, de consistente toepassing daarvan alsmede de duidelijkheid en volledigheid van de jaarverslaggeving beoordeeld en besproken met de directie van de onderneming. ADT heeft gedurende 2015 geen wijzigingen doorgevoerd in de keuze of de toepassing van belangrijke verslaggevingsgrondslagen.</p> <p>Wij concluderen dat de door de directie gekozen waarderingsgrondslagen aanvaardbaar zijn en dat de toepassing daarvan, samen met de in de jaarrekening opgenomen toelichtingen, een getrouw beeld geeft van de financiële positie en het resultaat van ADT.</p>
<p>5.6 VERSCHILLEN VAN INZICHT MET HET MANAGEMENT</p>	<p>Er bestaan geen verschillen van inzicht met het management over de waarderingsgrondslagen, de financiële administratie, de verslaggeving of onze controlewerkzaamheden.</p>
<p>5.7 FRAUDE EN NON- COMPLIANCE</p>	<p>De directie van ADT is primair verantwoordelijk voor het functioneren van het interne beheersingssysteem en voor de kwaliteit en volledigheid van de jaarrekening. Deze verantwoordelijkheid omvat mede het voeren van beleid dat is gericht op het voorkomen en ontdekken van fraude en overtredingen van wet- en regelgeving en overige bepalingen. Tevens dient de directie zorg te dragen voor een cultuur van eerlijkheid en ethisch verantwoord gedrag.</p> <p>Onze controle is niet specifiek gericht op het ontdekken van fraude. Maar bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden voor de jaarrekeningcontrole houden wij rekening met het risico dat de jaarrekening als gevolg van fraude onjuistheden van materieel belang zou kunnen bevatten en met het risico van onrechtmatige onttrekking van middelen. Een van de door ons uitgevoerde maatregelen is het bespreken van de mogelijke frauderisico's en mogelijke fraudesituaties op verschillende niveaus binnen de onderneming. Hiertoe hebben wij de mogelijke frauderisico's en de mogelijke fraudesituaties besproken met de directie en functionaris(sen). Deze besprekingen en onze controlewerkzaamheden hebben geen aanwijzingen voor materiële fraude opgeleverd.</p>

**5.8
GEAUTOMATISEERDE
GEGEVENSVERWERKING**

Ingevolge artikel 2:393, lid 4 BW, dient de accountant in zijn verslag aandacht te besteden aan de bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking.

Onze jaarrekeningcontrole is gericht op het geven van een oordeel omtrent de jaarrekening zelf en is niet primair gericht op het doen van uitspraken omtrent de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of van onderdelen daarvan.

Wij hebben de automatiseringsorganisatie van de onderneming uitsluitend in het kader van de jaarrekeningcontrole beoordeeld. De jaarrekeningcontrole heeft geen tekortkomingen in de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking aan het licht gebracht.

**5.9
CONTINUÏTEIT**

De waarderingen in de jaarrekening zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de organisatie als geheel in continuïteit zal worden voortgezet. Als de omstandigheden zodanig zijn dat duurzame voortzetting onmogelijk is, dan kan niet van dit continuïteitsbeginsel worden uitgegaan. In dat geval worden de activa en passiva tegen liquidatiewaarde opgenomen. De inschatting of een duurzame voortzetting mogelijk is, is de wettelijke verantwoordelijkheid van de directie. Als accountant beoordelen wij de aanvaardbaarheid van de door de directie ingeschatte mogelijkheden tot een duurzame voortzetting. Wij vinden deze inschatting aanvaardbaar.

**5.10
CONTROLE VERSCHILLEN**

Er is geen sprake van ongecorrigeerde controleverschillen in de jaarrekening 2015 van ADT.

WWW.BDO.NL