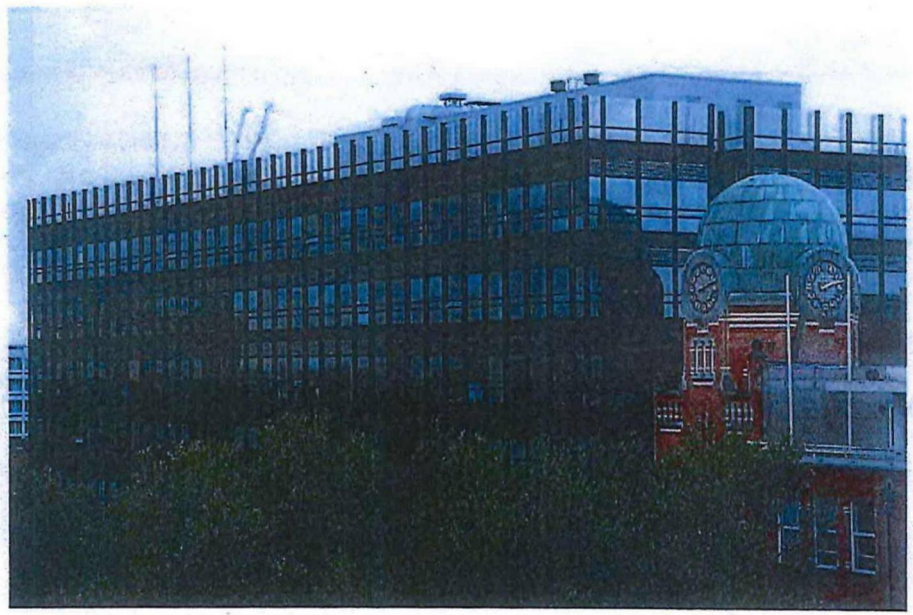
012

Gemeente Amsterdam



Managementletter 2014
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam



27 augustus 2015
260.000.14-M

Auditdienst ACAM – Jodenbreestraat 25, etage 3A, 1011 NH Amsterdam – Postbus 1078, 1000 BB Amsterdam – Telefoon (020) 2549000 – Email info@acam.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam



Inhoud

1 Aanbieding 3

2 (Financieel) erfpachtbeheer toe aan een update 4
2.1 Herijk de beschreven beheersmaatregelen 4
2.2 Bewaak de (tijdige) uitvoering van beheersmaatregelen 4

3 Borg adequate vastleggingen in het grondexploitatieproces 6

4 Aandacht voor de (stuur)informatie uit de financiële administratie 7
4.1 De inhoudelijke verbinding tussen de administratie en de jaarrekening mist 7
4.2 Aandacht voor oplopende post zakelijke lasten 8

5 Uitgangspunten voorziening bodemsanering nazorg nader te concretiseren 9

Gemeente Amsterdam



1 Aanbieding

Geachte directie,

Hierbij ontvangt u de managementletter over de jaarrekeningcontrole 2014. Zoals uit het moment van verschijnen van deze managementletter blijkt zijn er geen urgente, niet eerder gerapporteerde, bevindingen te melden. In het proces van de controle zijn de belangrijkste bevindingen al met elkaar gedeeld. In die zin bevat deze brief, naar wij hopen, geen verrassingen. De belangrijkste uitdagingen, zoals de invoering VPB, het nieuwe erfpachtstelsel en de (on)mogelijkheden van kavelsturing voor de grondexploitaties staan op de agenda en zullen in 2015 naar verwachting de benodigde aandacht krijgen. De voorliggende bevindingen en aanbevelingen vormen vooral een aanvulling/verduidelijking op wat is vermeld in de gesprekken en het verslag van controle bij uw jaarrekening over 2014.

Gezien de overgang van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) naar de rve Grond en Ontwikkeling en de overgang naar een topdown controle van de gemeentelijke jaarrekening is deze managementletter gelijk de laatste in deze vorm. Vanaf 1 januari 2015 is veel veranderd in de stad. Dit betekent dat u mogelijk niet meer (alleen) verantwoordelijk bent voor alle in deze brief genoemde processen. Omdat u zeker belang heeft bij een goed verloop van de processen willen wij deze toch een plaats in deze brief geven. Voor de goede orde wijzen wij erop dat onze bevindingen van toepassing zijn op de stand van zaken rond maart/april 2015.

Wij willen de medewerkers van het OGA hartelijk bedanken voor de prettige samenwerking en zijn graag bereid tot een nadere toelichting.

drs
Auditdienst ACAM



2 (Financieel) erfpachtbeheer toe aan een update

2.1 Herijk de beschreven beheersmaatregelen

Vanuit onze rol focussen wij in het erfpachtproces vooral op het financiële beheer. Hoewel vanzelfsprekend ook andere aspecten, waaronder juridische aspecten, van belang zijn, vindt u hier dan ook uitsluitend bevindingen en adviezen die samenhangen met dat financiële beheer. Voor het financiële beheer zijn vooral de geautomatiseerde controles en het beheer van de tussenrekeningen van belang.

De beschreven IB-maatregelen voor het erfpachtproces vragen om een herijking, dit met het oog op de recente organisatorische wijzigingen en de ingebruikname van het financiële systeem AFS. Een aantal beschreven controles wordt niet meer of niet meer met de beschreven frequentie uitgevoerd, zoals de controle op de toepassing van het 4-ogenprincipe. Wij adviseren u daarom de bestaande proces- en procedurebeschrijvingen, evenals het daarop gebaseerde interne controleplan te actualiseren en toe te spitsen op de huidige situatie.

2.2 Bewaak de (tijdige) uitvoering van beheersmaatregelen

In voorgaande jaren bestonden grote achterstanden in de afwikkeling van de balansrekeningen (tussenrekeningen) van Bureau Erfpacht. In recente jaren is hier een grote verbetering in gerealiseerd. Het is nu van belang dat de aandacht hiervoor niet gaat verslappen. In het jaar 2014 zien we dat goede balansspecificaties aanwezig zijn, maar tijdige afwikkeling soms beter kan. Overigens komen ook op andere, niet aan Bureau Erfpacht gekoppelde, tussenrekeningen in de administratie een aantal erfpacht gerelateerde posten voor. Het risico bestaat daardoor dat de bewaking op tijdige afwikkeling van deze posten niet voldoende in beeld blijft bij Bureau Erfpacht. Ook ten behoeve van het vaststellen van de volledigheid van de opbrengsten in de grondexploitaties is het belangrijk dat de afstemming met de corresponderende erfpachtuitgiften tijdig plaatsvindt.

Wij constateerden een toename van de werkvoorraden van Bureau Erfpacht. Oorzaken zijn onder meer het toenemende aantal transacties en de opstartproblemen bij de invoering van AFS. Daarnaast lijken de verschillen tussen OGAGIS en het erfpachtbeheersysteem Hermes toe te nemen. Niet direct duidelijk is of aan deze achterstanden financiële consequenties verbonden zijn.



Ook bij de beoordeling van de diverse signaleringslijsten en aansluitingen ontstonden in 2014 achterstanden. Deze signaleringslijsten zijn overzichten uit het erfpachtbeheersysteem gericht op het onderkennen van mogelijke afwijkingen. Bij het opmaken van de jaarrekening waren deze achterstanden nagenoeg geheel ingelopen. Toch willen wij uw aandacht hiervoor vragen, omdat deze signaleringslijsten een instrument vormen voor goed erfpachtbeheer en niet (uitsluitend) zijn gericht op de jaarafsluiting.

Uw organisatie heeft het technisch beheer voor onder meer het erfpachtbeheersysteem uitbesteed. Het is voor ons en voor u niet zichtbaar of en hoe beheersmaatregelen met het oog op een ongestoorde bedrijfsvoering worden uitgevoerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de uitvoering van back- up en recovery procedures (van belang bij calamiteiten) en het proces van toekennen van autorisaties voor zover dat centraal is belegd. Wij adviseren u met de rve ICT in overleg te treden, zodat u het gewenste inzicht op deze gebieden kunt verwerven.



3 Borg adequate vastleggingen in het grondexploitatieproces

De rode draad bij de uitvoering van de controle op grondexploitaties is dat veel mondelinge toelichting nodig is om de verbanden tussen informatie (vaak spreadsheets) te begrijpen. De kennis zit daarbij veelal in het hoofd van een beperkt aantal medewerkers. Het ontbreekt te veel aan "papieren" vastleggingen. Dit maakt het gehele beheerproces kwetsbaar. Wij noemen een aantal voorbeelden:

De basis voor de waardering van het onderhanden werk zoals opgenomen in de jaarrekening bestaat uit een spreadsheet met geen of beperkte toelichting. Om vast te kunnen stellen of deze waardering voldoet aan de verslaggevingseisen is veel toelichting noodzakelijk. Hoewel de basis daadwerkelijk aanwezig is krijgt het proces om tot een juiste waardering te komen op deze manier een ad-hoc karakter. Een structurele wijze van vastleggen met ook voldoende aandacht voor toelichtingen op papier draagt bij aan een transparante en daardoor eenvoudig herhaalbare (controleerbare) aanpak en voorkomt afhankelijkheid van de kennis van enkele medewerkers.

Volgens de spelregels is tussentijdse winstneming toegestaan. Ook bij tussentijdse winstneming geldt dat de onderbouwing niet expliciet is vastgelegd. Ook hierbij geldt dat met behulp van spreadsheets en mondelinge toelichtingen de aanvaardbaarheid kan worden vastgesteld. Temeer omdat het bedrag aan tussentijdse winstneming in 2014 significant is, adviseren wij u expliciet vast te leggen op grond waarvan tussentijds winst wordt genomen en wat de onderbouwing is van de hoogte.

De voorziening onvermijdbare uitgaven is niet vastgelegd in de financiële administratie. De verantwoording/het beheer van de gemaakte kosten vindt ook plaats door middel van spreadsheets. Wij adviseren u de voorziening vast te leggen in de financiële administratie zodat de mutaties door middel van boekstukken onderbouwd wordt. Bij een aantal kavels zijn meer kosten gemaakt dan voorzien, deze kavels staan nu negatief in de voorziening. Om te beoordelen of dit leidt tot toekomstige tegenvallers was ook weer mondelinge informatie gecombineerd met informatie uit spreadsheets benodigd om vast te stellen dat dit niet het geval was.



4 Aandacht voor de (stuur)informatie uit de financiële administratie

4.1 De inhoudelijke verbinding tussen de administratie en de jaarrekening mist

De administratie van het OGA heeft een hoog routinematig karakter. Daarbij mist een schakel die de verbinding maakt tussen individuele boekingen en/of posten en de impact daarvan op het beeld van de jaarrekening. Als gevolg van boekhoudkundig processen kunnen posten derhalve afwijkend van verslaggevingsvoorschriften of specifiek Amsterdamse uitgangspunten in de jaarrekening worden verwerkt. Met de wisseling van de wacht als gevolg van de reorganisatie van de financiële functie is het nu een mooi moment om daar (extra) aandacht aan te besteden. Voorbeelden van dergelijke boekingen/posten zijn:

- de voorziening "Borgstelling leningen Triodosbank aan broedplaatsen" is in uw jaarrekening over 2014 aangemerkt als belegde voorziening;
- de vordering op de Triodosbank is in de jaarrekening opgenomen onder vlottende activa (overige vorderingen). Het betreft een financieel vast actief;
- in uw jaarrekening 2014 is een aantal te betalen respectievelijk vooruit ontvangen bedragen (als negatief bedrag) onder de overlopende activa gerubriceerd. Het gaat om een totaalbedrag van € 3,9 miljoen;
- onder de jaarrekeningpost "Vorderingen op openbare lichamen" wordt de terugvordering van betaalde inkoop-BTW verantwoord. Op deze jaarrekeningpost is ook één van de BTW rekeningen van Bureau Erfpacht opgenomen. Deze rekening heeft echter niets te maken met de van de fiscus terug te vorderen BTW;
- de post "Waarborgsommen" in de jaarrekening heeft het karakter van een schuld. Deze post bestaat uit ontvangen waarborgsommen van derden, hoofdzakelijk gerelateerd aan erfpacht en aan verhuringen. In 2014 is op deze post ook een door OGA (nu rve Vastgoed) betaalde waarborgsom ten bedrage van € 0,3 miljoen opgenomen. Deze heeft echter het karakter van een vordering.



4.2 Aandacht voor oplopende post zakelijke lasten

Naast bovengenoemde aan de financiële verantwoording gerelateerde bevindingen, vragen wij uw aandacht voor de tijdige doorbelasting van zakelijke lasten aan binnengemeentelijke organisaties. Het OGA heeft in voorgaande jaren de zakelijke lasten voor de gemeente betaald en het is de bedoeling dat deze worden doorberekend aan de relevante organisaties. De betaalde lasten worden tot dat moment geparkeerd op een tussenrekening in uw administratie. In 2013 is een opschoonactie uitgevoerd, waarbij het saldo van deze rekening deels ten laste van de exploitatierekening van uw organisatie is geboekt. In 2014 zien wij het saldo van de betreffende rekening weer oplopen. Deze toename wijst op het risico van nieuwe achterstanden. Gezien de gemeentelijke reorganisatie zal de afwikkeling van deze posten er naar verwachting niet eenvoudiger op worden.



5 Uitgangspunten voorziening bodemsanering nazorg nader te concretiseren

De voorziening Bodemsanering bestaat uit twee delen. Het onderdeel Bodemsanering nazorg is vooral bedoeld voor het dekken van toekomstige grootschalige bodemsaneringsprojecten, vooral de nog te saneren gasfabrieksterreinen. De omvang van dit deel bedraagt eind 2014 ruim € 38 miljoen. Uitgaven zijn er tot nu nog nauwelijks, omdat de saneringen pas zullen worden uitgevoerd op het moment dat de ontwikkeling van het betreffende terrein wordt gestart en hier in 2014 nog geen sprake van is geweest. De verwachting is dat de omvang van de voorziening zal oplopen tot circa € 100 miljoen. Daarnaast zijn in het ISV nog budgetten voor deze saneringen beschikbaar voor circa € 24 miljoen.

Hoewel duidelijk is dat er nog een aantal zeer grote projecten in het verschiet ligt, is de stand en uiteindelijke omvang van de voorziening niet concreet onderbouwd. De ramingen zijn gebaseerd op veronderstelde bodemverontreiniging en oude saneringsmethodieken. Ook zijn er nog geen (formeel vastgelegde) richtlijnen voor deze voorziening, er is geen afspraak over de maximale omvang en geen vaste methodiek voor doteren of onttrekken. Wij adviseren u in 2015 aandacht te besteden aan een nadere concretisering van de onderbouwing van de voorziening (stand en benodigde omvang) en de wijze van onttrekken/doteren.