019

Gemeente Amsterdam



Managementletter 2017
Cluster Ruimte en Economie



31 januari 2018
700.003.17-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 Inleiding 3

2 Investeren en inkopen 4
2.1 Impact van nieuwe BBV notitie "Materiële vaste activa (december 2017) wordt verwerkt in de administratie 4
2.2 Assetmanagement in ontwikkeling, nog geen integraal inzicht in activa mogelijk 4
2.3 Inkopen buiten leadbuyers om is nog mogelijk, nog onvoldoende inzicht in bestedingen per contract 5
2.4 Scherp de naleving aan van aanmaken verplichtingen, gebruik van de juiste bedrijfseenheden en prestatieakkoordverklaringen 6
2.5 Transitie van rve Metro en Tram is onderhanden, (verdere) integratie met gemeentelijke processen is te verwachten 7

3 Grondzaken 8
3.1 Harmonisatie op het terrein van grondexploitaties is voortgezet, ontwikkel een éénduidige visie op de positie van de stadsdeelorganisaties 8
3.2 Kaderstelling en spelregels rondom grondexploitaties (en gebiedsontwikkeling) nog nader te verfijnen 8
3.3 Let op een zorgvuldige koppeling tussen AFS en Planex 11

4 Borgen volledigheid huuropbrengsten gemeentelijk vastgoed, nog stevige vervolgstap te maken 12

5 Lening- en garantieverstrekking door rve Wonen 13
5.1 Breng functiescheidingen aan bij het toekennen van energieleningen en bij de inkomenstoets AMH 13
5.2 Stel kaders op en/of voer vierogen-principe in bij de beoordeling van gegevens voor de inkomenstoets AMH 13
5.3 Inventariseer risicoprofiel directe garantstellingen rve Wonen en richt passend beheer in 14

6 Ga door met het implementeren van de verbetermaatregelen ter beheersing van parkeeropbrengsten en -terreinen 15

7 Interne beheersmaatregelen bij het fietsdepot nog aan te scherpen 17



1 Inleiding

Geachte heer Loeven,

Hierbij ontvangt u de managementletter van het cluster Ruimte en Economie waarin opgenomen de bevindingen en aanbevelingen voortvloeiend uit onze interim-controlewerkzaamheden tot en met 31 december 2017. Zoals u bekend, kent de controle van ACAM sinds 2015 een andere aanpak dan in voorliggende jaren. De controle is gericht op de oordeelsvorming over de gemeenterekening als geheel en niet meer op de oordeelsvorming over de rekeningen van de afzonderlijke organisatieonderdelen. De door ons te verrichten controlewerkzaamheden voor het cluster Ruimte en Economie zijn daarom bepaald vanuit dit overall perspectief.

In de interim-controle hebben wij bij uw cluster met name aandacht gegeven aan de getroffen interne beheersmaatregelen in de primaire processen die aan de belangrijkste financiële stromen ten grondslag liggen. Deze beheersmaatregelen moeten een getrouwe en rechtmatige verantwoording van de financiële stromen borgen. De bevindingen en aanbevelingen over de getroffen beheersmaatregelen vindt u terug in hoofdstukken 2 t/m 8 van deze managementletter. De bevindingen en aanbevelingen hebben in een aantal gevallen een relatie met de door ons verrichte audits vanuit het concern auditprogramma (CAP).Deze relatie is zoveel mogelijk in de tekst aangegeven.

Naast de clustermanagementletters brengen wij ook een gemeentebrede managementletter uit. Deze managementletter bevat behalve de belangrijkste bevindingen uit de clustermanagementletters ook de bevindingen en aanbevelingen met een gemeentebreed karakter. Voor deze bevindingen en aanbevelingen verwijzen wij u dan ook naar de gemeentebrede managementletter.

De specifieke passages zijn veelal apart voorgelegd aan de verantwoordelijke rve-directeuren en/of de rve-businesscontroller. Reacties zijn daar waar nodig verwerkt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht en zijn graag bereid tot nadere toelichting.

[redacted]RE
drs. [redacted]RA
Auditdienst ACAM







2 Investeren en inkopen

2.1 Impact van nieuwe BBV notitie "Materiële vaste activa (december 2017) wordt verwerkt in de administratie

In het kader van de controle van de jaarrekening 2017 richten wij onze aandacht bij het cluster Ruimte en Economie vooral op de investeringen in de openbare ruimte en de railinfrastructuur. Deze investeringen kwalificeren zich in de jaarrekening vooral als materiele vaste activa met maatschappelijk nut. Deze investeringen worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van verschillende rve's. Binnen het cluster Ruimte en Economie zijn dat met name V&OR en Metro en Tram.

Voor investeringen met maatschappelijk nut zijn de verslaggevingsrichtlijnen (BBV) gewijzigd. Deze wijziging betreft vooral het verplicht activeren van investeringen met maatschappelijk nut en het hierover afschrijven gedurende de verwachte looptijd. Daarnaast is het niet meer mogelijk om reserves in mindering te brengen op het investeringsbedrag. Tenslotte is het niet meer toegestaan om resultaatafhankelijk af te schrijven voor investeringen vanaf 2017.

De wijzigingen in het BBV hebben hun weerslag gekregen in de beleidsnota activeren, waarderen en afschrijven (AWA) van de gemeente. De AWA geeft het kader voor hoe te handelen bij investeringen ten aanzien van het aspect activeren en de daarmee samenhangende vraagstukken van afschrijven en waarderen.

In de jaarrekening 2017 zal het effect van de wijziging BBV worden verwerkt. Dit betreft vooral het activeren van de investeringen over 2017 met betrekking tot het project Noord/Zuidlijn. De afschrijving hierover zal plaatsvinden in het jaar na ingebruikname (vanaf 2019). Besluitvorming over de aan de Noord/Zuidlijn gekoppelde reserve in relatie tot de reeds geactiveerde investeringen en (toekomstige) afschrijvingen zal naar verwachting plaatsvinden bij de voorjaarsnota 2018.

2.2 Assetmanagement in ontwikkeling, nog geen integraal inzicht in activa mogelijk

Een ander aspect met betrekking tot investeringen is het bestaan van activa. In ons accountantsverslag van mei 2017 met betrekking tot de jaarrekening 2016 hebben wij aandacht gevraagd voor een beter inzicht in de (fysieke) aanwezigheid (en gebruik) van activa in relatie tot de waardering in de jaarrekening. Door middel van assetmanagement geeft de gemeente invulling aan een integraal beheer van activa in de openbare ruimte. Hiertoe is inmiddels het gisib-systeem (geografisch informatie systeem) geïmplementeerd. Naar verwachting is medio 2018 het systeem



gevuld met alle aanwezige activa in de openbare ruimte die binnen de scope vallen van het programma. Op dit moment wordt nog gewerkt aan de ontwikkeling van een check tussen de assetregistratie in gisib en de activamodule in de financiële administratie.

Daarmee bestaat er per balansdatum 2017 nog geen integraal inzicht in activa welke mogelijk niet meer bestaan, maar wellicht nog wel een boekwaarde hebben.

2.3 Inkopen buiten leadbuyers om is nog mogelijk, nog onvoldoende inzicht in bestedingen per contract

Als onderdeel van het beoordelen van investeringen beschouwen wij het inkoop- en aanbestedingsproces als belangrijke pijler. Gemeente breed betrekken wij alle lead buyers in onze controle. Daar waar het gaat om investeringen in de openbare ruimte en railinfrastructuur zijn met name de lead buyers fysiek en personeel van belang.

Wij constateren een verdere professionalisering van het proces rondom deze lead buyers. Voor zover een inkoop wordt aanbesteed via de lead buyer zien wij tot nu toe dat dit conform de nota inkoop en aanbesteding van de gemeente Amsterdam plaatsvindt.

Tegelijkertijd kan er nog sprake zijn van inkopen- en aanbestedingen buiten de lead buyer om. Aangezien de koppeling tussen bestedingen en inkoop-/contractnummers in AFS nog niet is afgedwongen (dit is binnen AFS nu facultatief) biedt de spendanalyse nog onvoldoende mogelijkheden om de aanbestedingen buiten de lead buyer om, goed in beeld te krijgen. Op dit moment onderzoekt Concern Inkoop ook de contractmodule in AFS. Hiermee is het in de toekomst wellicht wel mogelijk om de bestedingen op een contract te kunnen volgen.

Vanwege de (tot nu toe) bijzondere status van rve Metro en Tram (MET) is deze rve, evenals in voorgaande jaren, afzonderlijk beoordeeld op het inkoop- en aanbestedingsproces. De controle op dit onderdeel leidt niet tot bevindingen bij de rve MET.

Wij benadrukken het belang om juist op dit onderdeel de inspanningen te intensiveren om het (centrale) contractbeheer te verbeteren met een volledig contractbestand, gekoppeld aan de bestedingen.



2.4 Scherp de naleving aan van aanmaken verplichtingen, gebruik van de juiste bedrijfseenheden en prestatieakkoordverklaringen

In het afgelopen jaar heeft de gemeente het financiële systeem AFS 2.0 als opvolger van AFS 1.7 geïmplementeerd. Daarmee zijn alle afzonderlijke administraties opgeheven en ondergebracht in één (uniforme) administratie. Tegelijkertijd is een gemeente breed proces van 'Van Bestellen tot en met Betalen' (BTMB) vastgesteld, waar elk organisatieonderdeel (stadsdelen, stafdienst Bestuur en Organisatie en rve's) mee moet werken en zich aan dient te houden. In dat kader merken wij het hierna volgende op.

Het aanmaken van verplichtingen is binnen de gemeente nog geen gemeengoed. In veel gevallen wordt, in tegenstelling tot de procesafspraken volgens het BTMB, geen verplichting aangemaakt als er sprake is van een inkoopbehoefte. Ook de onderliggende inkooporders zijn in veel gevallen niet opgenomen in AFS. Binnen de rve (MET) is dit onderdeel overigens op een andere wijze georganiseerd en het gebruik van verplichtingen vrijwel zonder uitzondering wordt gehanteerd.

Voor een zinvolle analyse op de uitputting van het budget adviseren wij het gebruik van verplichtingen te intensiveren, waarmee ook wordt voldaan aan de afspraken omtrent het gebruik van verplichtingen.

Met betrekking tot het verwerken van inkoopfacturen in AFS constateren wij dat deze niet altijd op de juiste plaats (bedrijfseenheid) in AFS worden geboekt. Tegelijkertijd zien wij wel dat na interne controle, posten worden gecorrigeerd en alsnog op de juiste bedrijfseenheid terecht komen. Eén van de oorzaken van een onjuiste boeking is het gevolg van de keuzemogelijkheden bij het inboeken van facturen en het feit dat geen sprake is van een daaraan gekoppelde centrale inkoopfunctie en/of opgenomen verplichting. Dit vraagt daarom goede kennis bij de crediteurenadministratie over de bestedingen die uit de facturen blijken en in het bijzonder als verplichtingen in AFS ook nog eens ontbreken.

Naar wij hebben begrepen is een notitie in ontwikkeling welke voorziet in het concreet maken van de respectievelijke boekingsgangen in relatie tot uitgevoerde activiteiten en gerelateerde kosten die zijn gemaakt en waarvoor ook budget beschikbaar is.

Daarnaast zien wij dat op sommige bedrijfseenheden kosten worden geboekt terwijl daar geen budget voor is opgenomen. Dit heeft betrekking op zowel posten in de exploitatie als op posten die gerelateerd zijn aan investeringen en projecten (bedrijfseenheden beginnend met 8). Voor investeringen en/of projecten bij de respectievelijke rve's is de begroting vaak in andere systemen of extracomptabel opgenomen. Het voorgaande is een uitvloeisel van keuzes die zijn gemaakt voor de inrichting van AFS vanuit het project Doorontwikkeling AFS (DFA).
Het heeft ons inziens de voorkeur om de begroting ook integraal te verwerken in AFS, mede gelet op de functie en toepassing van LIAS in het begrotingsbeheer. Dit leidt tot efficiency in het verwerken van begrotingen, maar komt ook de analyse van realisatie ten opzicht van begroting ten goede.



Uit het 'Auditrapport van bestellen tot betalen' van Interne Audit i.o. over de periode januari t/m april 2017 blijkt dat in veel gevallen de prestatieverklaring ontoereikend is. Ook uit onze controle blijkt dat het vaststellen van de prestatie soms een moeizaam proces is en nog niet eenduidig wordt uitgevoerd en vastgelegd. In veel gevallen is extra informatie en/of toelichting nodig om vast te kunnen stellen dat de prestatie daadwerkelijk intern (door prestatieverklaarder) is vastgesteld. Medio november 2017 is een (concept) kader opgesteld door DMC om dit probleem op te lossen. De toepassing hiervan zal naar verwachting medio 2018 zichtbaar worden.

2.5 Transitie van rve Metro en Tram is onderhanden, (verdere) integratie met gemeentelijke processen is te verwachten

Sinds enige jaren heeft rve MET een enigszins unieke positie binnen de gemeente Amsterdam. Met de reorganisatie in 2015 is ten behoeve van de nieuwe ambtelijke organisatie van het concern Amsterdam een governance structuur uitgewerkt in een bevoegdhedenbesluit met bijbehorende budgethoudersregeling. In de mandaatregeling (januari 2015) is dit verder uitgewerkt in bevoegdheden, checks and balances en administratieve organisatie en interne beheersing. Volgens de mandaatregeling zal het voorgaande in beginsel gelden totdat de Noord/Zuidlijn in dienst zal worden gesteld. In verband met de verwevenheid en afhankelijkheid van de Noord Zuidlijn met de projecten bestaande net en de afdeling Eigendom en Beheer geldt deze positie ook voor die onderdelen van de rve MET.

Het project Noord/Zuidlijn is recent (11 januari) overgedragen aan de afdeling Eigendom en Beheer en wordt op 22 juli in gebruik genomen. Daarmee komt in principe ook een eind aan de mandaatregeling zoals hiervoor genoemd. Rve METram heeft in de afgelopen periode ook niet stil gezeten. In de laatst gehouden najaarsconferentie stond de toekomst van MET centraal en de transitie die daarvoor moet worden gemaakt. Daaruit blijkt dat een concreet plan wordt opgesteld voor de transitie naar MET 2.0. Wat naar verwachting op 1 januari 2019 operationeel moet zijn. In 2017 heeft rve MET onderzoek laten doen naar het belang en de organisatie van het openbaar vervoer in de Amsterdamse regio. Daaruit blijkt dat de focus eerst zou moeten liggen op de inhoudelijke uitdagingen rondom het OV en in een later stadium het aanpassen van de organisatie. De rve MET geeft aan dat gelet op de uitkomst van dit onderzoek de aandacht in 2018 zal uitgaan naar de voorbereiding van de transitie en met behoud van kennis en kunde.

Gelet op het voorgaande komt het belang aan de orde in hoeverre de unieke positie van rve MET op het onderdeel bedrijfsvoering in tact kan blijven. Met name voor processen rondom personeel, inkopen en aanbesteden, maar ook het proces 'van bestellen tot betalen' en de interne auditfunctie verwachten wij een verdere integratie in/met het gemeentelijk beleid en uitvoering hiervan. Wij zijn dan ook benieuwd hoe deze transitie het komende jaar gestalte gaat krijgen.



3 Grondzaken

3.1 Harmonisatie op het terrein van grondexploitaties is voortgezet, ontwikkel een éénduidige visie op de positie van de stadsdeelorganisaties

De afgelopen jaren is een traject in gang gezet om het beleid en beheer rondom grondexploitaties bij de rve's GenO en Zuidas én bij de stadsdelen te harmoniseren. In 2017 zijn in dit traject verdere stappen gezet zoals het integreren van de voorjaars- en najaarsactualisatie, het ontwikkelen van een (nieuw) uniform denkkader rondom tussentijdse winstneming, het komen tot één boekingssystematiek met een uniforme uitrol naar de jaarrekening en ook de korte(re) lijnen tussen de organisatieonderdelen waardoor eenheid van denken wordt bevorderd.

Ten aanzien van het verder harmoniseren van het beleid en het beheer rondom grondexploitaties bij de stadsdelen(2017: circa 120 actieve meer kleinschalige plannen) lijkt het ons van belang dat een heldere visie wordt ontwikkeld en uitgedragen over de positionering van het ambtelijk opdrachtgeverschap en van het financieel beheer (al dan niet overdragen aan rve GenO). Het éénduidig beleggen van het ambtelijk opdrachtgeverschap en het financieel beheer geeft de mogelijkheid om de rollen en verantwoordelijkheden van betrokken actoren scherper te formuleren waardoor de harmonisatie een verder vervolg kan krijgen. De door ons bij de interim gevoerde gesprekken geven aan dat deze visie op dit moment ontbreekt, dat keuzes over het al dan niet overdragen van het ambtelijk opdrachtgeverschap en financieel beheer ad-hoc worden ingevuld en de verantwoordelijkheden soms diffuus zijn. In het éénduidig beleggen heeft het GMT ons inziens een sturende rol.

Het ontwikkelen van een duidelijke, éénduidige visie op de positie van de stadsdelen ten aanzien van het ambtelijk opdrachtgeverschap en het financieel beheer moet natuurlijk in samenhang gezien worden met de komende veranderingen in het bestuurlijk stelsel op het terrein van taken en bevoegdheden.

3.2 Kaderstelling en spelregels rondom grondexploitaties (en gebiedsontwikkeling) nog nader te verfijnen

In 2016 is als gevolg van wijzigingen in de BBV en van de (mogelijke) belastingplicht voor de vennootschapsbelasting, het financiële stelsel voor grondexploitaties nader bezien. De besluitvorming hierover is vastgelegd in een tweetal raadsbesluiten (juni en november 2016). In het verlengde van deze besluitvorming willen wij naar aanleiding van onze interimcontrole aandacht vragen voor transformatieprojecten, bovenwijkse voorzieningen, systematiek van tussentijdse winstneming en de besluitvorming rondom grote voorinvesteringen.







Leg de wijze van verantwoorden over transformatieprojecten bestuurlijk vast

In de besluitvorming door de raad in 2016 wordt niet specifiek ingegaan op transformatieprojecten. Transformatieprojecten doen zich voor in verschillende vormen, in combinatie met herinrichting van de openbare ruimte, al dan niet met uitgifte van nieuwe grond of de gemeente in een faciliterende rol. Transformaties gaan vaak gepaard met herziening van bestaande erfpachtrechten.

De vraag is hoe de transformatieprojecten in de jaarrekening verantwoord moeten worden. Nu er recent over grotere transformatieprojecten door de raad is besloten (Cruquiusgebied, Amstel III, ArenaPoort Oost), wordt deze vraag urgenter. De verslaggevingsvoorschriften BBV geven hierover geen uitsluitsel. Het veronderstellen dat transformatieprojecten (veelal) als een grondexploitatie zijn aan te merken, is ons ziens een te snelle aanname. Wij adviseren daarom om in 2018 voor deze complexe materie afzonderlijk uit te werken, zienswijzen/interpretaties indien nodig af te stemmen met de commissie BBV en de uitwerking door de raad te laten bekrachtigen.

Expliciteer de toerekening van bovenwijkse voorzieningen

Aan een grondexploitatie kunnen kosten van voorzieningen worden toegerekend die het betreffende grondexploitatiegebied overstijgen (is conform Besluit Ruimtelijke Ordening). Veelal betreffen deze voorzieningen investeringen in de openbare ruimte zoals de aanleg van bruggen en wegen. Bij de toerekening van de kosten van deze zogenaamde bovenwijkse voorzieningen moet in lijn met de BBV 2016 de causaliteit, de proportionaliteit en het profijtbeginsel in acht worden genomen. Met andere woorden de toerekening van een bovenwijkse voorziening aan een grondexploitatie moet zorgvuldig zijn onderbouwd, waarbij ook de afweging tussen het profijt voor de grondexploitatie en het algemene nut moet worden gewogen (en evt. gedeeltelijk worden toegerekend). De BBV geeft aan dat de uitkomst van deze weging door de raad moet worden vastgesteld.

De gemeente Amsterdam onderschrijft de uitgangspunten opgenomen in de notitie BBV 2016. Uit recente raadsbesluiten is het nog lastig om af te leiden of dan wel welke bovenwijkse voorzieningen aan de grondexploitatie zijn toegerekend, of proportionaliteit in acht is genomen en welke weging met algemeen nut heeft plaatsgevonden. Wij adviseren de toerekening van bovenwijkse voorzieningen explicieter in de raadsbesluiten op te nemen, bijvoorbeeld om in de flap bij de raadsvoordracht dit onderwerp in een aparte paragraaf op te nemen.

In 2017 een nieuwe wijze van tussentijdse winstneming, in 2018 stevig verankeren

In 2017 is overgestapt op een andere wijze van tussentijdse winstneming. De nieuwe wijze van tussentijdse winstneming is gebaseerd op de door de BBV voorgestane POC-methode (Percentage of Completion) waarbij de tussentijds gerealiseerde opbrengsten én kosten worden gerelateerd aan het verwachte plansaldo. Deze POC-methode is vervolgens passend gemaakt voor de Amsterdamse situatie waarin ruimte blijft om daar waar gewenst de berekende tussentijdse winst uit voorzichtigheid naar beneden bij te stellen (beargumenteerd), en waarin ook de



verantwoordelijkheden van de projectmanagers worden benadrukt. Wij achten dit een passende methodiek. De gewijzigde methodiek zal in het (integrale) MPG 2017 worden beschreven en ter bekrachtiging aan de raad worden voorgelegd.

Deze nieuwe wijze van tussentijdse winstneming is nog niet in al zijn facetten uitgewerkt, ook ontbreken nog de onderliggende instructies en procesbeschrijvingen (Handboek grondexploitatie). Dit zal in 2018 een vervolg krijgen Wij adviseren om bij de verdere uitwerking/beschrijvingen verdere aandacht te geven aan hoe om te gaan met eerder genomen tussentijdse winsten, aan de werkwijze bij aan de grondexploitatie gerelateerde functionele deelplannen, aan het omgaan met optievergoedingen en harde verplichtingen. Hiermee zal het proces van tussentijdse winstneming stevig verankeren.

Grote voorinvesteringen, onderbouw raadsbesluit in lijn met vastgesteld financieel stelsel
In 2016 is in het door de raad vastgesteld financieel stelsel gebiedsontwikkeling opgenomen dat bij grote voorinvesteringen er voor gekozen kan worden de grondexploitatie te splitsen en de voorinvestering in een aparte (negatieve) grondexploitatie op te nemen. Deze fasering is bijvoorbeeld gewenst bij versnellingslocaties waar voorinvesteringen moeten gaan plaatsvinden. Zonder dat het Stedenbouwkundig plan is uitgewerkt. De raad beslist dan sec over de voorinvestering, onderbouwd met een businesscase, vooruitlopend op het gehele grondexploitatiecomplex. Gelijktijdig kan de raad besluiten om uit prudentie voor deze voorinvestering een voorziening te vormen (tlv VEF), waarbij de soort investering, de terugverdientijd en het risicoprofiel worden gewogen.

In 2017 heeft de raad een besluit genomen over het landmaken (fase 1 IJburg II), een grote voorinvestering ten behoeve van een belangrijke versnellingslocatie. De besluitvorming in de raad had een langdurig voortraject, in het uiteindelijke investeringsbesluit had een recapitulatie met daarin de scenario's van uitgiften/uitgifteprijzen, de impact van bovenwijkse voorzieningen op de totale gebiedsontwikkeling (fase1 IJburg II) en het overall risicoprofiel de businesscase sterker neergezet. De vorming van een voorziening voor het volledige investeringsbedrag is niet expliciet onderbouwd. Wij adviseren om in het vervolg de raadsbesluiten rondom de grote investeringen strakker in lijn met het vastgesteld financieel stelsel gebiedsontwikkeling neer te zetten.

Bij deze afspraken over de in acht te nemen prudentie is het ons overigens nog onduidelijk of/wanneer een voorinvestering onderdeel gaat worden van de gehele grondexploitatiecomplex en de impact hiervan op de getroffen voorziening. Mogelijk dat dit punt in de voorgestane evaluatie van het financieel stelsel kan worden verduidelijkt.



3.3 Let op een zorgvuldige koppeling tussen AFS en Planex

In de CAP-audit naar het proces grondexploitatie is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor een zorgvuldige koppeling tussen AFS en het grondexploitatiesysteem Planex. In 2017 bleek dat, als gevolg van onjuiste combinatie van bedrijfseenheid (grondexploitatie) en werkorder, de realisatiegegevens uit AFS niet tijdig en juist in Planex konden worden verwerkt. Hierdoor waren bij (tussentijdse) actualisaties de actuele realisatiecijfers niet beschikbaar. De problemen zijn inmiddels opgepakt en naar verwachting zal in de loop van 2018 wekelijks de kosten grondexploitatie op werkkostenniveau uit AFS op een juiste wijze in Planex kunnen worden ingelezen. Wij adviseren om op een juiste koppeling tussen AFS en Planex te blijven toezien.

Een bijkomstig probleem van de onjuiste combinatie van bedrijfseenheid en werkorder was dat kosten niet altijd een juist BTW-label kregen en mogelijk automatisch op kostprijsverhogend en daarmee in de lasten van de grondexploitatie werden geboekt. Deze foutieve boekingen in 2017 zijn hersteld en verwerkt in de BTW/BCF-aangiften



4 Borgen volledigheid huuropbrengsten gemeentelijk vastgoed, nog stevige vervolgstap te maken

In ons accountantsverslag 2016 (clusterverslag) hebben wij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de te treffen beheersmaatregelen die er zorg voor moeten dragen dat de verhuuropbrengsten juist en volledig worden verantwoord. In 2017 is een eerste goede slag gemaakt, in 2018 zal nog wel een stevige vervolgslag moeten plaatsvinden. Onderstaand benoemen wij een aantal belangrijke aandachtspunten bij het op orde krijgen van de interne beheersing rondom de juiste en volledige verantwoording van de huuropbrengsten:

- Inventariseer of voor alle vastgoedobjecten, en per vastgoedobject de verhuurbare eenheden, de huurcontracten aanwezig zijn en registreer deze systematisch. In 2017 is een migratietraject gestart om alle contracten in Docwerker vast te leggen, rond dit traject op korte termijn af.
- Contractmutaties moeten juist, tijdig en volledig in het huursysteem HCBS zijn ingevoerd. Op dit moment vindt geen check op de juistheid van de invoer plaats. Ga na of de controle door de assetmanager op de invoer op een meer systematische, gedocumenteerde en bij voorkeur op geautomatiseerde wijze plaats kan vinden.
- Richt een procedure in waarbij periodiek de volledigheid van de indexeringen wordt getoetst, bijvoorbeeld op basis van signaleringslijsten uit HCBS.
- Leg maandelijks het verband tussen de verhuurbare eenheden per pand en de in AFS verantwoorde huuropbrengsten en verklaar en documenteer de verschillen. In 2017 is hier een start meegemaakt, nog te structuren als onderdeel van de budgetgesprekken met de assetmanagers (met duidelijke vastleggingen).
- Verricht leegstandscontrole. Stel vast dat daar waar leegstand wordt verantwoord, de VHE inderdaad niet in gebruik zijn. Op dit moment is deze controle nog onvoldoende uniform en ontbreekt een systematische vastlegging.
- Maak elke maand de aansluiting tussen HCBS (te factureren) en AFS (gefactureerd). Kom hierbij tot nadere afspraken met DMC/rve Fin over de interne verrekening van de binnengemeentelijke verhuur.

Een aantal onderwerpen heeft te maken met de ontwikkeling naar toegesneden/actuele periodieke informatie voor de verschillende echelons (assetmanagers, afdelingshoofden, directie) afkomstig uit verschillende informatiebronnen, zoals HCBS en Vastgoedmaps. In het project Verbetering Informatievoorziening zijn knelpunten in kaart gebracht en is de gewenste inrichting van de informatievoorziening gedefinieerd. Implementatie en borging zullen in 2018 moeten plaatsvinden.



5 Lening- en garantieverstrekking door rve Wonen

5.1 Breng functiescheidingen aan bij het toekennen van energieleningen en bij de inkomenstoets AMH

De rve Wonen verstrekt leningen voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. De beoordeling van de aanvraag voor een dergelijke energielening bestaat uit een inhoudelijke beoordeling door rve Wonen en een krediettoets door een externe partij, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN). Bij een positieve inhoudelijke beoordeling meldt de rve Wonen de aanvrager dat deze een toekenningsbesluit zal ontvangen na een positieve krediettoets door het SVN. Met deze toezegging is de rve Wonen dus gebonden.
De inhoudelijke beoordeling en het verzenden van de toezegging aan de aanvrager gebeurt door één medewerker van de rve Wonen, er is geen functiescheiding in deze fase van de toekenning. Ook geldt er geen limiet aan het bedrag waarvoor deze medewerker toezeggingen mag doen. Pas bij het ondertekenen van het definitieve toekenningsbesluit is een tweede medewerker (afdelingsmanager) betrokken.
Wij adviseren al functiescheiding aan te brengen bij het doen van de eerste toezegging aan de aanvrager, zodat eventuele onjuistheden/onrechtmatigheden in de beoordeling van de aanvraag tijdig aan het licht kunnen komen.

Bij de driejaarlijkse inkomenstoets voor in het verleden verstrekte Amsterdamse Middensegment Hypotheken (AMH), speelt een vergelijkbare volgorde in afhandeling. De begunstigde moet driejaarlijks met documentatie de hoogte van zijn/haar inkomen aantonen. Als dit inkomen niet voldoet aan de gestelde inkomenseisen, worden de voorwaarden van de lening aangepast. De rve Wonen verzamelt de inkomensgegevens, een externe partij (Quion) voert de toets uit. De rve Wonen neemt de beslissing aan de hand van het advies van Quion en meldt de uitkomst aan de begunstigde met een zienswijzebrief. Bij uitblijven van een reactie van de begunstigde wordt de zienswijzebrief omgezet in een definitief besluit. De rve Wonen is dus gebonden met de zienswijzebrief. Deze wordt opgesteld en ondertekend door één medewerker van de rve Wonen, zonder dat sprake is functiescheiding. Ook hier is de afdelingsmanager pas bij het definitieve besluit betrokken. Ook hier adviseren wij al functiescheiding aan te brengen bij het doen van de eerste toezegging aan de aanvrager, of tenminste een andere medewerker vooraf mee te laten kijken naar de afwegingen, zodat eventuele onjuistheden/onrechtmatigheden in de inkomenstoets tijdig aan het licht kunnen komen.

5.2 Stel kaders op en/of voer vierogen-principe in bij de beoordeling van gegevens voor de inkomenstoets AMH

Zoals hiervoor vermeld, moet bij de inkomenstoets AMH de cliënt met documentatie de hoogte van zijn/haar inkomen aantonen. Er is geen beleid of richtlijnen welke documentatie hiervoor vereist of acceptabel is. De beoordeling gebeurt door één persoon, er kijkt geen andere medewerker mee (vierogen-principe). Dat betekent dat persoonlijke afwegingen van de beoordelaar een belangrijke rol spelen.



Wij adviseren hetzij iemand mee te laten kijken bij deze afwegingen, hetzij hiervoor een (objectiever) houvast mee te geven door richtlijnen op te stellen (hetzij beide).

5.3 Inventariseer risicoprofiel directe garantstellingen rve Wonen en richt passend beheer in

De rve Wonen beheert naast de omvangrijke achtervangposities voor WSW en WEW een aantal garantstellingen die rechtstreeks zijn verleend aan zorginstellingen en corporaties. Deze directe garantstellingen hebben een omvang van € 3,2 miljoen (jaarrekening 2016). Op dit moment worden geen risicobeheersmaatregelen uitgevoerd, zoals het screenen van tussentijdse rapportages/jaarrekeningen van de instellingen, opvragen prognoses en het volgen van de bepalingen in de garantieovereenkomst. Er bestaat dan ook onvoldoende zicht op de exacte omvang van de verleende garantstellingen en het risicoprofiel ervan. Wij adviseren om op korte termijn dit inzicht wel te verkrijgen, de verantwoordelijkheden duidelijk te beleggen en een passend beheer in te richten.



6 Ga door met het implementeren van de verbetermaatregelen ter beheersing van parkeeropbrengsten en -terreinen

Rve Parkeren is verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van het parkeren in parkeergarages of -terreinen (samen Garageparkeren) en parkeren op straat. Binnen Garageparkeren onderscheiden wij voor de opbrengsten de hoofdprocessen Kort Parkeren (Parkeergarages en -terreinen), Abonnementen, Waardekaarten en Evenementenparkeren.

Aan de hand van de reactie van rve Parkeren op de verbeterpunten uit onze managementletter 2016 en aanvullende vraaggesprekken stelden wij vast dat met het doorvoeren van wijzingen in de opbrengstprocessen Garageparkeren een aantal grote stappen voor een betere beheersing van deze opbrengsten zijn genomen. Deze wijzigingen zijn onder andere het verbeteren en het beschrijven van de inrichting van (een gedeelte van) de processen. Daarnaast zijn verbeteringen doorgevoerd in de functiescheiding (voornamelijk in de processen Abonnementen en Waardekaarten) en het implementeren en uitvoeren van interne controles, zoals verbandscontroles en deelwaarnemingen. De volgende verbeterpunten uit onze Managementletter 2016 zijn in ontwikkeling zijn of moeten nog worden opgepakt:

- **Beschrijven resterende opbrengstprocessen**. De procesbeschrijving van de primaire processen Kort Parkeren, Abonnementen en Parkeerplan zijn nog onder handen. De verwachting van rve Parkeren is dat deze procesbeschrijvingen begin 2018 worden opgeleverd.
- **Zichtbaar en systematisch analyseren uitzonderingsrapportages**. Uit de parkeermanagementsystemen worden uitzonderingsrapportages gedraaid. Deze uitzonderingsrapportages worden beoordeeld door coördinatoren en besproken in teamoverleggen. De uitzonderingsrapportages maken geen onderdeel uit van zichtbare systematische analyses of worden betrokken in financieel georiënteerde data- en/of cijferanalyses. Door de uitzonderingsrapportages wel zichtbaar systematisch te analyseren en te betrekken in data- en/of cijferanalyses kunnen deze analyses gedetailleerder worden uitgevoerd. Daarnaast adviseren wij managementrapportages te maken waarvan deze uitzonderingsituaties onderdeel zijn. Hierdoor kan operationeel beter gestuurd worden en wordt de voorspelbaarheid van de ontwikkeling van de (opbrengsten) parkeeracties Garageparkeren vergroot.
- **Inventarisatie parkeerautomaten.** In 2017 hebben geen inventarisaties van de parkeerautomaten plaatsgevonden. Hierbij wordt gesteund op Assetmanagement en beheer en onderhoud. De volledigheid van de geregistreerde parkeerautomaten vormt een belangrijke waarborg voor de volledigheid van de parkeeropbrengsten. Daarom adviseren wij de parkeerautomaten tenminste jaarlijks (al dan niet steekproefsgewijs) te inventariseren.
- **Aansluiting opbrengst firmarekeningkaarten (waardekaart) volgens subadministratie met de financiële administratie (AFS).** Op basis van de procesbeschrijving wordt een systematische en zichtbare aansluiting gemaakt tussen de opbrengst Firmarekeningkaarten volgens de







parkeermanagementsystemen en de opbrengst volgens AFS. Wij begrijpen dat deze aansluiting in de praktijk op dit moment technisch niet gerealiseerd kan worden. Om dit te ondervangen wordt over 2017 een deelwaarneming uitgevoerd. Wij zien dit in opzet als een voldoende adequate maatregel, maar benadrukken dat een aansluiting tussen beide genoemde administraties een efficiëntere en effectievere beheersmaatregel is. Daarom adviseren wij de mogelijkheid tot uitvoeren van deze aansluiting te blijven onderzoeken. Waar de aansluiting tussen de parkeermanagementsystemen en de opbrengsten AFS voor de firmarekeningkaarten toch niet realiseerbaar blijkt te zijn, adviseren wij de deelwaarnemingen te continueren.

- **Onderzoeken mogelijkheid vooraf bij inrijden betalen bij evenementen.** In onze managementletter 2016 adviseerden wij de mogelijkheid te onderzoeken om bij evenementen altijd vooraf bij inrijden te laten betalen. Deze maatregel beperkt het risico op onbetaald uitrijden. Rve Parkeren geeft aan dat dit risico alleen speelt bij P2-evenemententerrein, omdat hier geen parkeermanagementsysteem aanwezig is. Daarentegen wordt het risico op materiële onvolledigheden in de opbrengsten voldoende afgedekt door het uitvoeren van fysieke tellingen op P2-evenemententerrein. Eind 2017 is een 'tellus' aangelegd bij het P2-evenemententerrein. Deze 'tellus' geeft de mogelijkheid om parkeeracties op dit parkeerterrein nauwkeuriger te registreren en daarmee opbrengsten beter te beheersen doordat te allen tijde het werkelijke aantal aanwezige geparkeerde auto's is geregistreerd. Hiermee kan de controle op de volledigheid van de geregistreerde parkeeracties mogelijk efficiënter worden ingericht.



7 Interne beheersmaatregelen bij het fietsdepot nog aan te scherpen

In onze Managementletter 2016 hebben wij een aantal maatregelen geadviseerd ter verbetering van de registratie en opbrengstverantwoording van de bij het fietsdepot aangeleverde fietsen. Een van deze maatregelen, de controle door het fietsdepot zelf van de aan de opkoper uit te leveren fietsen, is in de loop van 2017 ingevoerd. Hiermee is het inzicht in en de beheersing van de verkoopopbrengst verbeterd. Volgens mededeling zal in 2018 deze controle verder worden verstevigd door gestructureerd toezicht hierop en verslaglegging hierover waardoor ook de navolgbaarheid en onderbouwing van deze controle en de resultaten daarvan achteraf wordt verbeterd.
Andere geadviseerde maatregelen ten aanzien van de registratie van de aangeleverde fietsen zijn in 2017 vooralsnog niet uitgevoerd. Aangegeven wordt dat dit mede samenhangt met de beperkingen van het huidige administratieve registratiesysteem Fris. Daarnaast speelt de mogelijke overgang naar een nieuw registratiesysteem, niet alleen voor het fietsdepot maar vanuit de ketengedachte voor het gehele traject startend bij het wegknippen/verwijderen van fietsen door de medewerkers van de stadsdelen. Overigens is het onderdeel 'het verwijderen van fietsen' ook onderwerp van Rekenkamer onderzoek. Uiteraard kunnen mogelijke bevindingen hieruit dan ook van belang zijn voor de gehele keten, de inrichting en registratie.

Evenals in 2016 benoemen wij dat een betrouwbare registratie van de bij het fietsdepot aangeleverde fietsen essentieel is voor het inzicht in de aangeleverde/aanwezige fietsen, ook ten behoeve van de burgers/eigenaren en de aansluiting met de gerealiseerde opbrengsten bij ophalen en opkopen. Hierbij passen stevige maatregelen om mogelijke onjuistheden in de registratie en opbrengstverantwoording te voorkomen. Met de hiervoor geschetste ontwikkelingen in gedachten adviseren wij, vanuit onze eerdere adviezen gebaseerd op de huidige situatie/registratie in Fris, om bij ontwikkeling van een nieuw fietsregistratiesysteem de volgende aandachtspunten in ieder geval mee te nemen:

- Controle bij de bron op de registratie en kwaliteit van de aangeleverde/verwijderde fietsen;
- Verbandscontroles om de consistentie en aansluitingen van de registratie en opbrengstverantwoording vast te stellen;
- Inrichting geautomatiseerd registratiesysteem met voldoende functiescheiding en inzicht in logging van uitgevoerde handelingen.