

Sagsnr.:
2023-5901

Dato:
29. april 2024

Social- og Boligstyrelsens svar på Aalborg Kommunes redegørelse vedr. en række forhold i boligorganisationen Plus Bolig

Social- og Boligstyrelsen modtog den 10. januar 2024 en redegørelse fra Aalborg Kommune. Redegørelsen besvarer en række spørgsmål rejst i breve fra styrelsen fra den 31. oktober 2023 og den 23. november 2023.

Kommunen har for belysning af spørgsmålene rettet henvendelse til boligorganisationen Plus Bolig. Kommunen modtog den 28. november 2023 og den 1. december 2023 en redegørelse fra boligorganisationen ved dennes advokat.

Direktøren for Hasseris Boligselskab, der er en af de boligorganisationer, der står til evt. at overtage en eller flere afdelinger, har endvidere over for kommunen peget på problemer i Plus Boligs kapitalforvaltning og regnskabsaflæggelse, herunder udtrykt bekymring for boligorganisationens likviditet, og kommunen har derfor stillet supplerende spørgsmål til boligorganisationen.

De ses besvaret af boligorganisationens revisor den 5. januar 2024, og kommunen inkluderer en redegørelse i sin besvarelse til styrelsen.

Social- og Boligstyrelsen har tidligere henstillet til kommunen at få undersøgt forholdene i boligorganisationen og anbefalet, at dette kan ske via en ekstern undersøgelse. Styrelsen har samtidig anført, at kommunen skal iagttage proportionalitetsprincippet i sin vurdering af fremgangsmåde for undersøgelsen.

Kommunen anfører, at den har lagt proportionalitetsprincippet til grund for sit valg af fremgangsmåde for belysning af forholdene i boligorganisationen, og at den således har anmodet boligorganisationen om at redegøre for de forskellige rejste forhold fremfor at igangsætte en ekstern undersøgelse.

Plus Boligs overordnede økonomi

Boligorganisationen er af kommunen anmodet om at redegøre for boligorganisationens økonomiske situation, herunder dens mulighed for at fortsætte driften uden de fem afdelinger.

Boligorganisationens revisor har med et brev af den 5. januar 2024 bidraget til redegørelsen.

Revisors afrapportering vedr. det aflagte regnskab og boligorganisationens kapitalforvaltning

Revisor oplyser, at revisor med revisionspåtegningen vurderer, om regnskabet er aflagt i overensstemmelse med almenboliglovgivningen, og om der er tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften.

Revisor oplyser, at årsregnskabet er forsynet med en påtegning uden modifikationer.

Revisor oplyser, at det i revisionsprotokollatet konkluderes, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler, og denne konklusion baseres på oplysninger om stående kreditter, der ikke er fremgået af årsregnskabet, og derfor ikke har været tilgængelige for direktøren i Hasseris Boligselskab.

Endvidere påpeger revisor, at Landsbyggefonden tillige har gennemgået nøgletal og regnskabsmateriale for boligorganisationens regnskaber uden bemærkninger.

Social- og Boligstyrelsen noterer sig, at revisor har erklæret, at regnskabsaflæggelsen er sket i overensstemmelse med almenboliglovgivningen, og at der konkluderes positivt på boligorganisationens evne til at fortsætte driften.

Revisors bemærkning til kontering af udlån af afdelingsmidler i boligorganisationens regnskab

Direktøren for Hasseris Boligselskab påpeger, at et udlån af afdelingsmidler på ca. 25 mio. påvirker dispositionsfonden negativt, og at de pågældende lån ikke er konteret i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

Revisor anfører, at der er korrekt konteret på en konto, hvor udlånet ikke påvirker dispositionsfondens disponible del negativt i og med, at der er tale om midlertidig finansiering, og at midlerne kan frigøres med kort varsel.

Social- og Boligstyrelsen noterer, at revisor erklærer, at midlerne kan frigøres med kort varsel, og at udlånet dermed ikke påvirker dispositionsfondens disponible del negativt.

Revisors bemærkning vedr. boligorganisationens negative arbejdskapital

Vedr. boligorganisationens negative arbejdskapital anfører revisor, at det efter revisors opfattelse ikke er et problem, at arbejdskapitalen er negativ. En negativ arbejdskapital kan således stamme fra ét års underskud og skal herefter dækkes af afdrag fra afdelingerne, jf. bestemmelser i almenboligloven. Plus Bolig har budgetteret med opkrævning til dækning af underskuddet det kommende år.

Styrelsen noterer sig, at det er revisors opfattelse, at en negativ arbejdskapital ikke er udtryk for manglende likviditet.

Revisors vurdering af Plus Boligs økonomiske situation

Revisor vurderer herefter boligorganisationens økonomiske situation på baggrund af den seneste budgetopfølgning for regnskabsåret 2023.

Her konstaterer revisor en på opgørelsestidspunktet efter revisors udsagn mindre budgetafvigelse, der ikke har betydning for revisors vurdering af boligorganisationens mulighed for at fortsætte driften.

For så vidt angår den fælles kapitalforvaltning anfører revisor, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler, idet afdelingernes stående kreditter indregnes. Revisor konkluderer, at boligorganisationen er likvid.

Revisor anfører, at udlejningssituationen også er en indikator for, om boligorganisationen er i stand til at fortsætte driften. Her anfører revisor, at der er tomgang i et omfang, der ligger inden for det forventede, og som ikke belaster boligorganisationens drift (9 lejemaal i tomgang ud af 4.000).

Der næst anfører revisor, at en prognose for dispositionsfonden udviser en styrkelse af den disponible del fra 2024 frem mod 2028 - også uden de fem afdelinger, idet der er udarbejdet en simuleret prognose uden de fem afdelinger. Revisor anfører, at boligorganisationens evne til at fortsætte vil afgøres af de aftaler om evt. overdragelse til andre, der indgås.

Endelig har kommunen bedt boligorganisationen om at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften uden de fem afdelinger. Revisor konkluderer, at boligorganisationen kan fortsætte driften uden de fem afdelinger. Ifølge revisor viser budgettet for 2024, at boligorganisationens økonomi uden de fem afdelinger stort set er upåvirket.

Styrelsen noterer, at revisor på baggrund af en række indikatorer vurderer, at der ikke er problemer med Plus Boligs økonomi, og at boligorganisationen vil kunne fortsætte også uden de 5 afdelinger.

Kommunens vurdering af boligorganisationens økonomi

På baggrund af de indkomne besvarelser ser kommunen, at der ikke er behov for yderligere undersøgelser af boligorganisationens økonomi.

Kommunen lægger til grund for sin vurdering af revisors udsagn, at revisor har stor erfaring med den almene sektor og endvidere afgiver erklæringer under ansvar, og at der ikke tidligere har været kritiske udtalelser om boligorganisationens økonomi.

Kommunen lægger også Landsbyggefondens regnskabs gennemgang til grund for sin vurdering.

Kommunen anfører, at revisor konkluderer positivt på boligorganisationens evne til at fortsætte driften, også uden de 5 afdelinger – dog afhængigt af, hvilke aftaler om overdragelse, der evt. forhandles.

Styrelsen noterer sig, at kommunen på baggrund af ovenstående ikke har bemærkninger til boligorganisationens økonomi.

Plus Boligs administration

Kommunen oplyser, at den har ført tilsyn med boligorganisationen og i den forbindelse har indhentet dokumentation for politikker m.v., som kommunen vurderer følger lovgivningen og organisationsbestyrelsens beslutninger.

Vedrørende kontering af udgifter mellem boligorganisation og afdelinger har kommunen modtaget en fordelingsnøgle, der er godkendt af repræsentantskabet og er forelagt afdelingsmøderne. Kommunen har konstateret, at principperne for fordelingsnøglen er objektive og tager hensyn til afdelingernes størrelse.

Kommunen har anmodet Plus Bolig om at dokumentere, hvilke udgifter, der er omfattet af fordeling, og kommunen vil i øvrigt indskærpe over for boligorganisationen, at det tydeligt skal fremgå, hvilke udgifter, der er omfattet af fordelingsnøglen.

Social- og Boligstyrelsen konstaterer, at kommunen vil følge op på, at boligorganisationen sikrer bedre gennemsigtighed for afdelingsbestyrelserne og beboerne vedr. principperne for fordeling af udgifter, herunder at det skal fremgå hvilke udgifter, der er omfattet af den fælles drift, og hvordan disse afregnes.

Afslutning af den eksterne forretningsførers arbejde

Kommunen oplyser, at organisationsbestyrelsen igen er indtrådt i sit ansvar for de fem afdelingers drift. Hvad angår arbejdet med helhedsplanen for afdeling Præstemarken, videreføres arbejdet hermed af den tidligere eksterne forretningsfører. Plus Bolig har ansvar for alle afdelingers drift.

Social- og Boligstyrelsen konkluderer, at boligorganisationen dermed igen er ansvarlig for afdelingernes drift, og at den eksterne forretningsfører har afsluttet sin opgave.

Overdragelse af de fem afdelinger

Ifølge kommunen er der enighed om overdragelse af én afdeling, afdeling 1058, Agertoften til Boligselskabet Nordjylland.

Der har været forhandlinger om overdragelse af yderligere tre afdelinger fra Plus Bolig til Hasseris Boligselskab. Der er endnu ikke opnået enighed, bl.a. som følge af uenighed om økonomisk ansvar for udbedring af skader i taget i afdeling K. Christensens Vej. De tre afdelinger er 1029, Hostrups Have og afdeling 1056, K. Christensens Vej og afdeling 1063, Clementsvej.

For så vidt angår afdeling 1013, Præstemarken, står afdelingen over for en større renovering/helhedsplan, der p.t. ikke er finansieret, og der er ingen

boligorganisationer, der har udtrykt ønske om at overtage afdelingen. Kommunen tilkendegiver, at den vil medvirke til at finde en løsning.

Kommunen oplyser, at Landsbyggefonden fastholder sit tilsagn til den oprindelige helhedsplan i Præstemarken, der blev forkastet af beboerne, men afviser tilsagn til den mere omfattende plan, som den nu tidligere indsatte forretningsfører har udarbejdet. Ingen boligorganisation ønsker, så vidt oplyst, at overtage afdelingen.

Kommunen har tidligere godkendt overdragelse af alle afdelingerne, men vurderer, at den ikke har hjemmel til at påbyde en overdragelse, såfremt der ikke opnås enighed om betingelserne.

Kommunen vil kontakte dels Plus Bolig og den forhenværende midlertidige forretningsfører med henblik på en afklaring af den videre proces for afdeling Præstemarken.

Social- og Boligstyrelsen skal anmode om løbende at blive holdt orienteret om beslutninger af betydning for de 5 afdelingers overdragelse samt vedr. helhedsplanen i afdeling Præstemarken.

Byggesagshonorar

Kommunen henviser til, at boligorganisationens revisor i 2021 har udarbejdet et notat om fastsættelse af byggesagshonorarer. Revisors notat omhandler opgørelsesmetoden, hvor byggesagshonoraret fastsættes som en procentsats af håndværkerudgifterne, samt angiver hvilke udgifter, der kan indregnes i honoraret.

Revisor konkluderer, at metoden med at fastsætte honoraret som en procentsats er lovlige og i overensstemmelse med gængs praksis. Revisor påpeger, at det kan overvejes, om der skal være procedurer, der kan demonstrere, at procentsatserne afspejler de reelle omkostninger evt. i form af stikprøvekontroller.

Kommunen erklærer, at den har påset, at boligorganisationens opkrævning af byggesagshonorarer er inden for rammerne i lovgivningen.

Social- og Boligstyrelsen konstaterer, at kommunen har påset, at boligorganisationens opkrævning af byggesagshonorarer er inden for rammerne i lovgivningen.

Tagreoveringen i afdeling K. Christensens Vej

Kommunen har den 29. januar 2024 rettet henvendelse til Plus Bolig i sagen om udbedring af tagskaden i afdeling K. Kristiansens Vej.

Kommunen konstaterede herefter, at der er sket besigtigelse af skaderne, og at konklusionen er, at der ikke er fare for bygningens stabilitet.

Kommunen anmodede boligorganisationen om at forholde sig til de byggetekniske svigt og til det forhold, at det af en rådgiverrapport fremgår, at der bl.a. har været

manglende opfølgning i forbindelse med skader i en tagrenoveringssag og endvidere manglende vedligeholdelse af bygningen fra Plus Boligs side.

Kommunen påpegede, at omkostninger vedr. afdelingens drift og vedligeholdelse som udgangspunkt påhviler afdelingen, men kommunen vil kræve, at boligorganisationen afsøger alle muligheder for finansiering af en udbedring, herunder Byggeskadefonden, Landsbygefonden, kommunen samt boligorganisationens dispositionsfond. Dette set i lyset af boligorganisationens eventuelle ansvar i forbindelse med håndtering af tagrenoveringen.

Kommunen har anmodet boligorganisationen om en redegørelse og varsler endvidere et muligt påbud om udbedring af mangler og byggetekniske fejl.

Den 22. marts 2024 har boligorganisationen sendt en redegørelse til kommunen. Konstruktionen er besigtiget af boligorganisationen og af eksterne rådgivere, der vurderer, at der ikke er akutte problemer med konstruktionen.

Boligorganisationen afventer nu en rapport fra samme eksterne rådgiver, der kan medvirke til at belyse, hvor skaderne stammer fra.

Boligorganisationen bestrider den allerede udarbejdede rapport og afdelingsbestyrelsesformandens udsagn, der henfører bygningsskaderne til boligorganisationens håndtering af tagrenoveringen i 2017.

Social- og Boligstyrelsen konstaterer, at kommunen og boligorganisationen afventer en ekstern rapport om tagskaderne, hvorefter finansiering af udbedring kan håndteres – og styrelsen kan vejlede om, at kommunen kan opfordre boligorganisationen til at afsøge alle muligheder for finansiering af en udbedring af skaderne, herunder Landsbygefondens særlige driftsstøtte til almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer, der kan vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Konklusion

Afdelingsbestyrelsesformændene i de fem afdelinger, den eksterne forretningsfører, den tekniske rådgiver, der har udarbejdet en rapport om tagskaden i afdeling K. Christensens Vej, samt direktøren for Hasseris Boligselskab har påpeget problemer i Plus Boligs administration og/eller Plus Boligs økonomi.

Social- og Boligstyrelsen har anmodet kommunen om at få undersøgt forholdene, og kommunen tilkendegiver nu over for styrelsen, at den finder forholdene tilstrækkeligt belyst, og at de rejste problemstillinger er besvaret i tilstrækkeligt omfang.

Kommunen lægger til grund, at den har ført tilsyn med boligorganisationens administrative praksis, at boligorganisationens revisor udtaler sig under ansvar, samt at Landsbygefonden i sin gennemgang af boligorganisationens regnskaber ind til nu ikke har haft bemærkninger.

Kommunen har modtaget en redegørelse fra boligorganisationen vedrørende tagsagen i afdeling K. Christensens Vej og har varslet et påbud over for boligorganisationen. Der afventes en rapport fra en ekstern rådgiver.

Kommunen har tilkendegivet at ville medvirke til en løsning vedrørende helhedsplanen i afdeling Præstemarken, samt en evt. overflytning af afdelinger til andre boligselskaber.

Kommunen vil endvidere indskærpe over for boligorganisationen, at der skal være tydelighed om, hvilke udgifter der fordeles via den godkendte fordelingsnøgle.

Social- og Boligstyrelsen noterer sig de ovennævnte forhold.

Styrelsen skal endvidere vejledende udtale, at kommunen kan drøfte med boligorganisationen, hvordan det kan sikres og tydeliggøres, at boligorganisationen alene opkræver byggesagshonorar for de arbejder, der jf. driftsbekendtgørelsen § 33, stk. 3, kan opkræves honorar for, samt at det opkrævede modsvarer de udførte opgaver, idet der henvises til revisors bemærkninger.

Idet styrelsen lægger ovenstående gennemgang til grund, anmoder styrelsen sammenfattende om, at kommunen orienterer styrelsen om:

- Det videre forløb vedr. en evt. overdragelse af de fem afdelinger.
- Det videre forløb i sagen vedr. helhedsplanen i afdeling Præstemarken.
- Det videre forløb i tagsagen K. Christensens Vej.

Venlig hilsen

Ida Jørgensen
Chefkonsulent