



Social- og Boligstyrelsen
Edisonsvej 1
5000 Odense C

Att.: Ida Jørgensen

By og Land

Juridisk afdeling, BL
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Sagsnr.: 2022-060671
Dok.nr.: 2022-060671-441

Åbningstider:
Man- onsdag 09.00-15.00
Torsdag 09.00-17.00
Fredag 09.00-14.00.

For at sikre dig en god service ved personligt fremmøde, anbefales det, at du aftaler en tid på forhånd, enten ved at ringe til os eller benytte vores selvbetjeningsløsninger på www.aalborg.dk. Telefonen er åben alle hverdage i tidsrummet 10.00-14.00.

10.01.2024

Besvarelse af Social- og Boligstyrelsens brev af 23.11.2023, jeres j.nr. 2023-5901 - Boligorganisationen Plus Bolig, Aalborg

Social- og Boligstyrelsen har ved brev af 31.10.23 samt brev af 23.11.23 anmodet Aalborg Kommune om at redegøre for forskellige forhold vedr. Boligorganisationen Plus Bolig i forbindelse med afhændelsen af 5 afdelinger. Derudover har styrelsen afgivet en vejledende udtalelse vedr. Plus Boligs økonomi og administration. Endelig har styrelsen opsummeret en række kritikpunkter af boligorganisationens administration og økonomi.

Vi skal indledningsvist beklage, at vi endnu ikke har leveret de ønskede oplysninger. Sagen udvikler sig løbende, og der kommer løbende nye oplysninger, der skal behandles.

Med udgangspunkt i styrelsens to breve, har vi disponeret vores besvarelse således:

1. Plus Boligs overordnede økonomi
2. Plus Boligs administration – herunder fordelingsnøgle for drift
3. Afslutning af forretningsførers arbejde – Organisationsbestyrelsens ansvar
4. Stade for overdragelse af de 5 afdelinger
5. Byggesagshonorar
6. Kontering af udgifter
7. Status og plan for gennemførelse af helhedsplan for Præstemarken
8. Henvendelsen fra formændene for de afdelinger der ønsker at udtræde af Plus Bolig

Plus Boligs overordnede økonomi

Styrelsen anbefalede ved skrivelse af 23.11.23 kommunen at iværksætte en undersøgelse af Plus Bolig ved hjælp af en ekstern part i h.t. § 118 i driftsbekendtgørelse. Kommunen tog efterfølgende kontakt til styrelsen og aftalte, at der ud fra proportionalitetsprincippet i stedet skulle sendes en anmodning til boligorganisationen om at redegøre for de nævnte forhold, inden evt. iværksættelse af andre tilsynsmæssige skridt.

Kommunen stillede derfor en række spørgsmål til Plus Bolig via boligorganisationens

advokatfirma - Advokatfirmaet Børge Nielsen, Aalborg (vedlagt som bilag 1). I skrivelse af 28.11.23 har advokatfirmaet besvaret kommunens henvendelse (vedlagt som bilag 2).

Kommunen modtog herefter et brev af 05.12.23 fra direktør Jørgen Henriksen, Hasseris Boligselskab (vedlagt som bilag 3), hvori der peges på problemer i Plus Bolig vedr. økonomi og drift samt visse konkrete forhold i 2 afdelinger. Hasseris Boligselskab er en af de to boligorganisationer, der er på tale til at overtage afdelinger fra Plus Bolig.

Bl.a. på baggrund af denne henvendelse sendte kommunen endnu en henvendelse ved mail af 14.12.23 til Plus Bolig (vedlagt som bilag 4) med en anmodning til boligorganisationen om at forholde sig til indholdet af brevet fra Hasseris Boligselskab. Denne henvendelse blev besvaret af Plus Boligs revisor ved brev af 05.01.24 (vedlagt som bilag 5).

På baggrund af besvarelserne af de stillede spørgsmål ser kommunen ikke, at der er behov for yderligere eksterne undersøgelser af Plus Boligs økonomi. Kommunen baserer især denne afgørelse på svaret fra revisorfirmaet, som er et anerkendt revisionselskab med stor erfaring på det almene område. Revisoren afgiver som bekendt revisionserklæringer m.v. under ansvar.

Der har desuden ikke tidligere været kritiske udtalelser i forbindelse med revisionen af boligorganisationens årsregnskaber, ligesom der ikke i forbindelse med de afholdte styringsdialogmøder er kommet forhold frem, der indikerer at boligorganisationens økonomi er kritisabel. Endelig skal det nævnes, at heller ikke Landsbyggefonden har haft bemærkninger til regnskaberne.

Uden at gengive alle bemærkninger fra revisoren i svarbrevet til kommunen, skal vi fremhæve følgende sekvenser:

"Det er vores opfattelse at opgørelserne omkring likviditet i brevet fra Jørgen Henriksen ikke er korrekte,

idet der særligt mangler indregning af stående kreditter i bankerne. Brevet fra Jørgen Henriksen medregner

ikke alle relevante oplysninger, hvorfor likviditetssituationen i Jørgen Henriksens fremstilling er mere negativ.

Opsummerende for vores konklusion på revisionen kan vi bekræfte, at Plus Boligs evne til at fortsætte

driften er et central forhold i revisionen, hvilket vi har konkluderet positivt på i vores revisionspåtegning såvel som i revisionsprotokollatet.

Den økonomiske fremtid er naturligvis påvirket af de aftaler, der skal forhandles om overdragelse til andre

boligorganisationer. Det er vores forståelse baseret på drøftelser med ledelsen, at den økonomiske

engangsramme og mandat, der er givet af organisationsbestyrelsen ved overdragelse af afdelingerne,

ikke vil udgøre en økonomisk risiko for organisationens økonomiske fremtid, henset til de ikke ubetydelige

ressourcer og omkostninger til rådgivere, som klagerne fra de 5 afdelinger til stadighed udløser.

Med udgangspunkt i budget 2024 og langtidsprognosen for dispositionsfonden er det vores vurdering,

at den økonomiske fremtid for Plus Bolig, uden de fem afdelinger, vil være sund.

Vi er således ikke i vores drøftelser med ledelsen samt i forbindelse med udførte revisionsbehandlinger,

kommet i besiddelse af viden, der skaber tvivl om Plus Boligs likviditet eller evne til at fortsætte driften.

Tværtimod understøtter budget 2024, at de fem afdelinger udgør en ubetydelig del af Plus Bolig, men

de vedvarende klager har haft uforholdsmæssig stort ressourcetræk økonomisk såvel som menneskeligt”.

På dette grundlag konkluderer kommunen således, at der ikke er grund til at antage, at Plus Boligs økonomi vil blive påvirket negativt efter en overdragelse af de 5 afdelinger. Denne konklusion er naturligvis under forudsætning af de betingelser, der vil blive aftalt i forbindelse med overdragelsen – se senere – hvilket kommunen er opmærksom på, og som kommunen vil følge tæt.

Plus Boligs administration

Styrelsen ønsker en *redegørelse* for, hvilke tilsynsmæssige skridt kommunen har og vil tage for at sikre, at Plus Boligs afdelinger drives på en effektiv og forsvarlig måde.

Kommunen har løbende dialog med Plus Bolig via styringsdialogmøder, og styringsrapporten lægges til grund for drøftelser om effektivitet m.v. Kommunen har indhentet dokumentation fra boligorganisationen i form af politikker og principper for driften. Kommunen har desuden indhentet oplysninger om lønudgifter, som er taget til efterretning. Tilsynet har påset, at der er forelagt ovennævnte og har ikke yderligere bemærkninger til de forelagte materialer, da de følger gældende lovgivning og organisationsbestyrelsens beslutninger.

Styrelsen anmoder i brev af 31.10.23 kommunen om en redegørelse for, hvordan tilsynet har sikret, at forholdet vedr. fejlagtig bogføring af udgifter mellem organisation og afdelinger er løst, samt om der er vedtaget en ny fordelingsnøgle.

Med hensyn til fordelingsnøglen, kan vi oplyse, at den er udarbejdet af Plus Boligs administration og efterfølgende vedtaget i repræsentantskabet. Afdelingsmødet i alle afdelinger har fået forelagt fordelingsnøglerne.

Plus Bolig oplyser, at alle relevante udgifter fordeles i f.t. fordelingsnøglen. Der er tilsyneladende uenighed om, hvilke udgifter, der er omfattet af fordelingsnøglen, herunder f.eks. vedligeholdelse af bygninger til maskiner og øvrigt materiel.

Kommunen har modtaget boligorganisationens udgiftsfordeling vedr. driften af afdelingerne. Der er udarbejdet en fordelingsnøgle for alle afdelinger i boligorganisationen, som er godkendt af

repræsentantskabet. Tilsynet har påset, at principperne for fordeling er objektive og tager hensyn til afdelingernes størrelse, art (tæt lav eller etagebyggeri) m.v. Fordelingsnøglen omfatter mandskabstimer, materiel og bygninger hertil.

På baggrund af aktuelle diskussioner og klager vil kommunen indskærpe overfor Plus Bolig, at der fremover skal sikres bedre gennemsigtighed for afdelingsbestyrelserne og beboerne vedr. principperne, herunder skal det konkret fremgå, hvad der er omfattet af den fælles drift, og hvordan det afregnes. Tilsynet har anmodet Plus Boligs økonomichef om at dokumentere udgifternes kontering.

Med hensyn til øvrige forhold vedr. administrationen henvises til svaret fra revisorfirmaet.

Afslutning af forretningsførers arbejde – Organisationsbestyrelsens ansvar

Styrelsen anmoder i brev af 31.10.2023 kommunen om at bekræfte, at organisationsbestyrelsen i Plus Bolig igen er indtrådt i sit ansvar for de 5 afdelingers økonomi og drift.

Kommunen kan bekræfte, at dette skete i forbindelse med, at den eksterne forretningsførers arbejde afsluttedes ved udgangen af juni 2023. Dog videreføres arbejdet med det konkrete indhold af helhedsplanen Præstemarken indtil videre, dog således, at det er Plus Bolig, der har ansvaret for afdelingens drift.

Stade for overdragelse af de 5 afdelinger

Aalborg Kommune har godkendt den beslutning, repræsentantskabet for Plus Bolig har truffet om afhændelse af 5 afdelinger til anden almen boligorganisation.

Situationen er p.t. således, at Boligselskabet Nordjylland og afdeling 1058, Agertoften er nået til enighed om overdragelse – der afventes en administrativ godkendelse af kommunen (denne har ladet vente på sig på baggrund af kommunens henvendelse til Plus Boligs revision, jf. brev af 14.12.23).

I forhold til afdeling 1029 (Hostrups Have), afdeling 1056 (K. Christensens Vej) og afdeling 1063 (Clementsvej) har der været indgående forhandlinger mellem Plus Bolig og Hasseris Boligselskab om en overdragelse. Forhandlingerne er imidlertid strandet idet parterne ikke har været i stand til at nå til enighed omkring vilkårene, herunder om finansiering af konstaterede skader i tagkonstruktionen. Der er ligeledes uenighed om, hvem der har ansvaret for skadernes opståen, og hvem der i så fald skal afholde udgiften til udbedring.

Der er ingen almene boligorganisationer, der er interesseret i overtagelse af afdeling 1013, Præstemarken. Dette skyldes angiveligt, at afdelingen står over for en større renovering, som p.t. ikke er finansieret.

Situationen er således den, at kommunen har godkendt, at Plus Bolig overdrager afdelingerne til en anden almen boligorganisation i h.t. § 27 stk. 7 i almenboligloven. Det fremgår heraf, at ved en sådan overdragelse kan anskaffelsessummen fastsættes til den indestående belåning. Efter kommunens opfattelse medfølger ud over ejendommen alt løsøre, der tilhører afdelingen samt

henlagte midler m.v. Resten aftales af parterne, herunder andelen af maskiner m.v. tilhørende den fælles drift i h.t. fordelingsnøgle.

Det antages, at der er tale om 2 selvstændige parter – overdrager og modtager. Kommunen har blot godkendt repræsentantskabets beslutning om overdragelse af de 5 afdelinger. Det skal bemærkes, at formændene for de 5 afdelinger ikke er enige i denne betragtning, idet de peger på, at den tidligere eksterne forretningsfører har angivet betingelserne for overdragelsen – konkret at der skulle følge konkrete pengebeløb med fra Plus Bolig.

Formændene mener, at kommunen skal sikre dette. Aalborg kommune mener ikke, at der er hjemmel i lovgivningen til, at kommunen kan diktere, at der skal følge bestemte beløb med en overdragelse.

Byggesagshonorar

Der har gennem længere tid været fremført klager over administrationens fastsættelse og opkrævning af byggesagshonorar i forbindelse med udførelse af arbejder i afdelingerne. Honoraret kan som bekendt opkræves ved udførelse af arbejde i afdelingerne, der ligger ud over den almindelige drift. Det opkrævede honorar skal være kostægte, det vil sige baseret de konkrete udgifter til det pågældende arbejde i afdelingerne. Honoraret kan gå til aflønning af administrationens egne medarbejdere i det omfang de arbejder på den pågældende sag eller til eksterne rådgivere.

Som det fremgår af bilag 2, hvortil der henvises, har grundlaget for opkrævning har været forelagt for boligorganisationens revisor, som har udarbejdet et notat om kostægthed (vedlagt som bilag 6). Dette er blevet forelagt repræsentantskabet og danner således baggrund for praksis. Der er herefter udarbejdet en politik for byggeadministration (vedlagt som bilag 7). Kommunen har påset, at opkrævningen af byggesagshonorar ligger inden for rammerne i lovgivningen.

Kontering af udgifter

Der henvises til bilag 5, hvoraf det fremgår, at udgifter efter revisors opfattelse sker i overensstemmelse med reglerne og praksis herfor. Der har heller ikke været bemærkninger fra Landsbyggefonden.

Status og plan for gennemførelse af helhedsplan for Præstemarken

Styrelsen efterspørger en redegørelse for status og plan for gennemførelse af helhedsplanen i afdeling 1013 Præstemarken.

Hermed en kort status:

Den oprindelige helhedsplan, som er godkendt af Landsbyggefonden blev forkastet af afdelingsmødet, og et efterfølgende forsøg fra Plus Bolig om gennemførelse ved hjælp af den såkaldte "call in" bestemmelse ikke lod sig gennemføre, idet Aalborg Kommune ikke kunne anbefale brugen af "call in" til gennemførelse af en plan, beboerne havde forkastet.

Den midlertidige forretningsfører foranledigede efter aftale udarbejdet en ny helhedsplan baseret på ny helhedsvurdering og rapport om fysiske forhold. Dette arbejde mundede ud i en helhedsplan, der var langt dyrere end den oprindelige. Planen blev præsenteret for

Landsbyggefonden, som i sidste kvartal 2023 angav at de ikke kan støtte planen. Landsbyggefonden fastholder dog det afgivne tilsagn til den oprindelige helhedsplan.

Der er desuden forlydender om, at ingen anden almen boligorganisation ønsker at overtage afdelingen med udsigten til en omfattende renovering med begrænset støtte fra Landsbyggefonden, og afdelingens egne midler er helt utilstrækkelige til at gennemføre et sådant projekt uden markant og urealistisk huslejeforhøjelse.

Situationen er således p.t. uvis. Kommunen vil kontakte dels Plus Bolig som ejer og dels den forhenværende midlertidige forretningsfører med henblik på en afklaring af, hvad der skal ske fremover, og hvordan denne proces skal forløbe.

Henvendelsen fra formændene for de 5 afdelinger der ønsker at udtræde af Plus Bolig

Kommunen er ikke ubekendt med de af formændene fremsatte klagepunkter. Som oplyst i styrelsen seneste henvendelse ses klagepunkterne at være besvaret gennem ovenstående bemærkninger.

Det skal tilføjes, at kommunen gennem flere år har været løbende i forbindelse med de pågældende afdelinger. Flere af klagepunkterne har givet anledning til spørgsmål til og handlinger mod Plus Bolig og administrationen i boligorganisationen.

Kommunen har gennem dialog mellem formændene og Plus Bolig har forsøgt at mægle mellem parterne med det formål at skabe et fungerende samarbejde med tillid til hinanden – det vil sige til beboerdemokratiet og til opdelingen mellem den politiske ledelse og administrationen, hvilket desværre ikke er lykkedes.

Kommunen har derfor imødekommet afdelingernes ønske om udtræden af Plus Bolig og at blive tilknyttet en anden almen boligorganisation, en udtræden det desværre heller ikke – indtil nu – er lykkedes at gennemføre.

Afslutning

Vi håber hermed at have imødekommet styrelsens ønske om redegørelser om, hvad kommunen har gjort til dato, og hvad kommunen agter at gøre fremover.

Hvis styrelsen på nuværende tidspunkt ønsker flere oplysninger, eller i øvrigt har kommentarer til dette brev og til processen, er styrelsen velkommen til at kontakte Tilsynet i Aalborg Kommune telefonisk eller på mail.

Venlig hilsen

Nicolai Lund Sørensen

Bilag:

Bilag 1: Brev af 23.11.23 fra Aalborg Kommune til advokatfirmaet Børge Nielsen

Bilag 2: Brev af 28.11.23 fra advokatfirmaet Børge Nielsen til Aalborg Kommune

Bilag 3: Brev af 05.12.23 fra Hasseris Boligselskab til Aalborg Kommune

Bilag 4: Mail af 14.12.23 fra Aalborg Kommune til Plus Bolig

Bilag 5: Brev af 05.01.24 fra Revisorfirmaet EY til Aalborg Kommune

Bilag 6: Memo af 21.02.21 fra Revisorfirmaet EY

Bilag 7: Plus Bolig – Politik for byggeadministration af 11.11.21

Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk.
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.