


BYRÅDET

REFERAT

Mødedato: 23. juni 2011

Cirius-sag nr.: 2010/32580

Sagsbehandler: JC (EM)

Tilsyn med boligselskabernes regnskaber for 2009

Forvaltningen har gennemført den administrative del af tilsynet med boligorganisationernes regnskaber for 2009.

Tilsynet har bestået af 3 elementer:

- 1)
En kritisk gennemgang af revisionsprotokollater, bestyrelsernes årsberetning til årsregnskab 2009 samt regnskaberne i øvrigt, jf. driftsbekendtgørelsen.
- 2)
Opstilling af nøgletal. Formålet er at få et fyldestgørende sammenligningsgrundlag, således at tallene kan sammenholdes med andre boligorganisationer, landsgennemsnit m.m.
- 3)
Tilsyn med forvaltningsrevision.

Kritisk gennemgang af revisionsprotokollater mm.

Forvaltningen har foretaget en kritisk gennemgang af revisionsprotokollater mm. Mindre ting, som bør påpeges overfor boligselskaberne, har været medtaget i brevvexlingen mellem Forvaltningen og boligselskaberne. Mere alvorlige forhold medtages i afsnittet nedenfor om særlige problemområder.

Nøgletal

På hovedorganisationsniveau vedlægges en nøgletaloversigt, der belyser centrale dele af boligselskabernes økonomi, jf. bilag nr. 1.

Det drejer sig om:

- Udgiftsniveau, både i alt og med hensyn til administration
- Indtægter
- Egenkapitalen
- Dispositionsfondens størrelse
- Afdelingernes henlæggelser.

Endvidere er der udarbejdet en teknisk beskrivelse af nøgletallene, jf. bilag nr. 2. Gule og røde markeringer er et udtryk for betydelige afvigelser fra gennemsnitsniveauet. I bilaget er nærmere beskrevet grundlaget for gule og røde markeringer.

Forvaltningen har også udarbejdet nøgletal på afdelingsniveau, som administrativt er blevet brugt til at vurdere de enkelte afdelingers økonomi.

Nøgletallenes udformning har været drøftet med Boligselskabet Viborg og Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg-Kjellerup, der repræsenterer samtlige boligselskaber i Viborg Kommune. Der er enighed om, hvilke nøgletal, der er mest relevante. Nøgletallene er endvidere sendt til de enkelte boligorganisationer, således at de også har haft mulighed for at kommentere dem.

De vedlagte nøgletal er kun et udtryk for resultatet i 2009. Resultatet for et enkelt år kan være påvirket af mange ting. Afvigelser i form af gule eller røde markeringer må som udgangspunkt forventes på forskellige udgiftsområder fra år til år. Hvis afvigelse er på samme udgiftsområder over flere år, forventes/afkræves en redegørelse.


BYRÅDET

REFERAT

Mødedato: 23. juni 2011

Cirius-sag nr.: 2010/32580

Sagsbehandler: JC (EM)

Det er tidligere besluttet, at Byrådet som udgangspunkt behandler boligselskabernes regnskaber på grundlag af de udarbejdede nøgletal. Hvis revisor ikke har fundet anledning til at fremsætte kritiske bemærkninger, kan regnskabet i almindelighed tages til efterretning af Byrådet på baggrund af nøgletalene.

Først hvis der er forhold, som ikke kan afklares i en dialog mellem boligorganisation, revisor og Forvaltningen, er det påkrævet i en konkret sag at forelægge spørgsmålet om meddelelse af eventuelle henstillinger for Byrådet - jf. reaktionsmulighederne i driftsbekendtgørelsens §§ 114 og 115 – med henblik på eventuel efterfølgende opfølgning med meddelelse af påbud og/eller indberetning til Ministeriet.

Problemområder

Mindre spørgsmål vedrørende regnskaberne for 2009 er som nævnt blevet afklaret ved brevveksling mellem Forvaltningen og boligselskaberne. I det omfang der har været større problemer, har det været drøftet på dialogmøderne med boligselskaberne.

Bjerringbro Boligselskab arbejder aktivt på at mindske boligselskabets økonomiske sårbarhed. De største problemer er i afdeling 25, Brokbakken. Den har efter 2009 et akkumuleret underskud på ca. 161.000 kr. Efter et underskud i 2008 på ca. 120.000 kr., var der i 2009 kun et underskud på ca. 20.000 kr. Afdelingen er bygget i 1995. Pga. dårligt byggeri har man 3 gange fået støtte fra byggeskadefonden. Afdelingen har endvidere fået støtte i henhold til 1/5-modellen, som betyder, at boligorganisationen bidrager med 1/5, Realkreditinstitutionen med 1/5, Landsbyggefonden med 2/5 og kommunen med 1/5. Der er dog stadig problemer i afdelingen. Administrationsselskabet Domea har udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, som man sendte til landsbyggefonden med henblik på økonomisk støtte. Landsbyggefonden bad i første omgang Domea om at afklare om afdelingen kan få yderligere støtte fra byggeskadefonden. Domea meddelte i april 2011 at byggeskadefonden havde været på besøg, men at der ikke forelå nogen afgørelse. Det kan også forventes, at der sendes en ansøgning til Viborg Kommune vedrørende økonomisk støtte. Viborg kommune har afsat et rådighedsbeløb på 400.000 kr. i 2014 til deltagelse i en 1/5 delordning vedrørende Brokbakken.

I forbindelse med gennemgangen af regnskab 2010 har revisionen fundet situationen så alvorlig, at de har lavet en straksindberetning. Der fremgår her bl.a. at revisionen tager forbehold overfor afdelingens videre drift. Ved en telefonisk henvendelse gav revisor udtryk for, at han var i tvivl om afdelingen kunne betale den næste termin.

Administrationen henvendte sig herefter til Domea, der administrerer Bjerringbro Boligselskab, for at få deres vurdering af situationen.

Domea skriver at de er helt enige i revisionens vurdering og at afdelingens fortsatte overlevelse afhænger af om den får støtte fra Landsbyggefonden. Domea vil prøve at lave en aftale med kreditforeningen om at afdelingen betaler efter evne – Domea plejer at kunne lave sådanne aftaler, da kreditforeningen vil være sikre på tab i forbindelse med en konkurs, hvorimod støtte fra Landsbyggefonden vil sikre deres penge.

Lejerbo Møldrup har besluttet at afdelingen i Hvilsom skal gå på tvangsauktion som følge af store udlejningsproblemer. Afdelingen i Hvilsom er beliggende i Mariagerfjord Kommune, hvorfor Viborg kommune ikke risikerer tab i den forbindelse. Hovedselskabet Lejerbo Møldrup hæfter for et driftstabslån på 500.000 kr. Ifølge Lejerbo kommer Lejerbo Møldrup ikke til at lide tab som følge af afdelingens afvikling, idet underskuddet dækkes af administrationsselskabet.



Mødedato: 23. juni 2011

Cirius-sag nr.: 2010/32580

Sagsbehandler: JC (EM)

BYRÅDET

REFERAT

Derudover har Lejerbo Møldrup store problemer i afdelingen i Låstrup, jf. anden sag på dagsordenen i dag ("Lejerbo Møldrup, afd. 361-0, Låstrup - Budgettvist (almenboliglovens § 42)"). Ved udgangen af regnskab 2008/2009 havde afdelingen i Låstrup (der har 11 lejligheder) et akkumuleret underskud på 424.000 kr. samt et driftstabslån på 847.000 kr. Det akkumulerede underskud plus driftstabslånet er tilsammen på ca. 1,3 mio. kr. Revisionen har i revisionsprotokolatet taget forbehold for afdelingens fortsatte overlevelse.

Driftstabslånet er fra før 2001, og det akkumulerede underskud er stort set skabt fra og med regnskab 2007/2008. En væsentlig årsag til det akkumulerede underskud siden 2007/2008 er store vedligeholdelsesudgifter som følge af behov for renovering af vinduer, døre og tage. Der er ifølge Lejerbo behov for ca. 2,5 mio. kr. til finansiering af dette.

Lejerbo Møldrup er en lille boligorganisation med en begrænset kapital, og vil derfor ikke være i stand til at finansiere renoveringen af vinduer, døre og tage. Der skal derfor skaffes andre finansieringskilder.

Både Lejerbo og Forvaltningen er af den opfattelse, at afdelingen vil være økonomisk stabil, hvis der kan skaffes penge til renoveringen, og man kan opnå en konstant lav lejeledighed. Administrationen ved Viborg Kommune har meddelt Lejerbo, at administrationen ved en politisk behandling af en sag om økonomisk støtte til renoveringen, vil indstille, at Lejerbo først søger støtte hos Landsbyggefonden. Lejerbo har på den baggrund søgt Landsbyggefonden om støtte. Man rykker jævnligt Landsbyggefonden for en afgørelse, men en mulig støtte er på nuværende tidspunkt rykket frem til 2013.

Ifølge Lejerbo forventes der stort set ligevægt mellem budget og regnskab for 2009/2010. Det er endvidere oplyst at alle lejligheder i april 2010 er udlejet. Den økonomiske situation i afdelingen er dog ustabil, da vinduer, døre og tages tilstand gør, at der hurtigt kan opstå et stort finansieringsbehov. Det er endvidere aftalt at Lejerbo vil kontakte Viborg Kommune, hvis der skulle opstå en situation, hvor man overvejer at lade afdelingen gå på tvangsauktion.

Forvaltningen havde i forbindelse med tilsynet med regnskab 2008 et møde med Fjends Boligselskab, og de redegjorde på mødet for, hvordan de ville forbedre boligselskabets økonomi. Det var Forvaltningens vurdering, at de tiltag Boligselskabet arbejdede med var hensigtsmæssige i forhold til de økonomiske udfordringer Boligselskabet har.

Fjends Boligselskab har dog ikke løst de økonomiske problemer. I 2009 kom alle afdelinger undtagen én ud med underskud.

Boligselskabet Sct. Jørgen har overtaget administrationen af boligorganisationen fra 1. oktober 2010. Sct. Jørgen har orienteret Forvaltningen om, at den økonomiske situation i Fjends Boligselskab er særdeles alvorlig. Der er en dialog i gang mellem boligselskabet Sct. Jørgen og Forvaltningen om dette emne.

Forvaltningsrevision

Forvaltningen har aftalt principper for forvaltningsrevision med Boligselskabet Viborg og Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg-Kjellerup.

Forvaltningsrevision omfatter en bedømmelse af, om enkeltdispositioner, aktiviteter, programmer eller en institutions samlede opgaver er gennemført på en økonomisk hensigtsmæssig måde, og om resultaterne svarer til de mål, der er sat for institutionens samlede virksomhed. Udgangspunktet er, at tilsynet bør fokusere på fremadrettede, proaktive opgaver, frem for bagudrettede kontrollerende opgaver.



Mødedato: 23. juni 2011

Cirius-sag nr.: 2010/32580

Sagsbehandler: JC (EM)

BYRÅDET
REFERAT

Der er enighed om, hvilke typer af oplysninger Kommunen har brug for i tilsynet med boligselskabernes forvaltningsrevision.

Der er endvidere enighed om, at boligselskaberne bør udarbejde en handleplan for hvilke emner man det enkelte år vil underkaste forvaltningsrevision.

Forvaltningen finder især følgende område interessant mht. forvaltningsrevision:

- Henlæggelser, da man ikke i alle afdelinger har henlagt nok, hvilket kan komme til at koste kommunen penge i form af driftstilskud til genopretninger.

Det er dog bestyrelsen for det enkelte boligselskab, der sætter målene for forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevision vil fremover indgå i dokumentationspakken, der er et led i styringsreformen vedrørende den almene boligsektor.

Bilag

Bilag nr. 1: Nøgletal for boligselskabernes hovedorganisationer, 2009.

Bilag nr. 2: Teknisk beskrivelse af nøgletal på hovedorganisationsniveau.

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller,

- at** de i bilag nr. 1 anførte boligorganisationers revisionspåtegnede regnskaber, revisionsprotokollater og bestyrelsernes årsberetninger for 2009 tages til efterretning uden bemærkninger, og
- at** redegørelsen for Forvaltningens drøftelse af forvaltningsrevision med boligselskaberne tages til efterretning.

BESLUTNING:

Indstillingen fra Økonomiudvalget godkendes.

Jon Pugholm, Gregers Laigaard, Per Møller Jensen, Katrine Ørnebjerg Larsen, Mette Nielsen og Gudrun Bjerregaard deltog ikke i Byrådets behandling af sagen.