

REFERAT Miljø- og teknikudvalget 2012 - 2021 d. 18-02-2013

Mødedato Mandag d. 18. februar 2013 kl. 15:00

Mødested Byrådssalen på det gamle rådhus

Indholdsfortegnelse

Orientering om boligorganisationernes regnskaber og styringsdialog.....	3
Kommunegaranti og kapitaltilførsel til Møllevænget & Storgaarden i forbindelse med omdannelse :	5
Boligforeninger - ansøgning om tillægsbevilling.....	8

Punkt 14: Orientering om boligorganisationernes regnskaber og styringsdialog.

03.11.00-K00-1-12

Resume

Forvaltningen har afholdt dialogmøder med boligorganisationerne i Randers Kommune. Dialogmøderne har taget udgangspunkt i boligorganisationernes regnskaber. Nogle boligorganisationer har en fornuftig økonomi, mens økonomien i andre boligorganisationer skal forbedres væsentligt.

Sagsfremstilling

Randers Kommune skal som tilsynskommune foretage en kritisk gennemgang af boligorganisationernes regnskaber med henblik på at påse, om boligorganisationerne og deres afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, og i øvrigt opfylder de herom gældende regler.

Tilsynet med almene boliger skal hvert år afholde dialogmøder med boligorganisationerne som led i den årlige styringsdialog.

Byrådet tog i januar 2011 årsregnskaberne for 2007/08 og 2008/09 for boligorganisationerne i Randers til efterretning, dog med forbehold. Randers Kommune indgik i februar 2012 aftale med Århus Kommune om gennemgang af boligorganisationernes regnskaber for 2009/10 og 2010/11, hvorefter Århus Kommune i maj 2012 afgav en rapport om regnskaberne for boligorganisationerne i Randers, dog ikke for Randersegnens Boligforening. Denne rapport blev fremlagt for miljø- og teknikudvalget på møde den 12. juni 2012. Miljø- og teknikudvalget godkendte på dette møde, at styringsdialogen skulle afholdes, inden regnskaberne blev taget endeligt til efterretning. Med udgangspunkt i rapportens konklusioner har forvaltningen i efteråret gennemført dialogmøder med boligorganisationerne. Denne sag er således den endelige sag, hvor regnskaberne, orienteringen om de afholdte dialogmøder med de heri indgåede aftaler tages til efterretning.

Ved dialogmøderne kunne forvaltningen konstatere, at boligorganisationerne havde taget hånd om nogle af problemerne. Andre problemer var imidlertid ikke løst, hvorfor tilsynet med almene boliger finder det nødvendigt at sikre, at boligforeningerne tager tilstrækkeligt hånd om problemerne. Derfor har tilsynet med almene boliger indkaldt flere boligorganisationer til opfølgende dialogmøder.

Boligorganisationernes regnskaber, styringsdialogen og den foreløbige opfølgning herpå har efterladt tilsynet med den opfattelse, at der er boligforeninger, der har været administreret og drevet på ikke tilfredsstillende vis. Det har resulteret i, at nogle boligorganisationer har store økonomiske vanskeligheder.

Forholdene i administrationsselskabet RandersBolig har været kritisable. Tilsynet er dog af den opfattelse, at RandersBoligs samarbejdsaftale med DAB om daglig ledelse, indgået i marts 2012, er afgørende for at rette op på økonomien og sikre en forsvarlig administration af boligorganisationerne på længere sigt. Tilsvarende har tilsynet gennem dialogmødet og øvrig korrespondance, fået et positivt indtryk af den ny forretningsfører i Lejerbo og tilsynet mener, forretningsføreren vil være til gavn for afdelingerne i Lejerbo Randers.

Der tegner sig et billede af, at boligorganisationerne gennem årene har undladt at hæve huslejen tilstrækkeligt, til trods for at der er gennemført flere forbedringer og vedligeholdelsesarbejder. Da boligorganisationerne ikke har sørget for tilstrækkelige henlæggelser til forbedringer og vedligehold i afdelingerne, har boligorganisationen stillet midlerne til rådighed for afdelingerne. På den måde har afdelingerne undgået de huslejestigninger, der skulle finansiere vedligeholdelse og forbedringer. Det har belastet likviditeten i boligorganisationerne. Det er nødvendigt at øge henlæggelserne og derfor gennemføre huslejestigninger i flere afdelinger for at sikre likviditeten i boligorganisationerne. Lejeniveauet må forventes at skulle stige de kommende år, for at økonomien generelt kan forbedres i sektoren.

Tilsynet vil i den kommende tid afholde opfølgende dialogmøder med flere boligorganisationer. Udgangspunktet for møderne er problemerne beskrevet i referaterne fra efterårets dialogmøder som nu følges op. Dagsordenerne til de opfølgende dialogmøder er vedlagt som bilag. Referaterne fra efterårets dialogmøder er ligeledes vedlagt som bilag og kan desuden findes på kommunens hjemmeside. Forud for de opfølgende dialogmøder skal boligforeningerne indsende redegørelser, tidsplaner og handleplaner og på møderne fremlægge status for bestemte forhold. En nærmere gennemgang af de forhold, der gør sig gældende for hver boligorganisation, kan ses af vedlagte notat.

Tilsynet med almene boliger vil tage initiativ til at orientere ministeriet om udfordringerne vedrørende boligorganisationerne i Randers Kommune.

Økonomi

Forholdene i boligorganisationerne har ingen konsekvenser for kommunens økonomi på nuværende tidspunkt. Det kan dog forventes, at genopretning af økonomien i nogle afdelinger kan medføre udgifter til kapitaltilførsel som led i helhedsplaner. Som led i den igangværende opfølgning arbejder tilsynet på at få et overblik over omfanget af eventuelle helhedsplaner og tilhørende økonomi.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til byrådet, via miljø- og teknikudvalget og økonomiudvalget,

at regnskaberne og orienteringen om de afholdte dialogmøder med de heri indgåede aftaler tages til efterretning, og

at forvaltningen orienterer byrådet, når der er afholdt opfølgende dialogmøder.

Beslutning

Indstilles tiltrådt.

Afbud: Lone Donbæk Jensen (L), Malte Larsen (A) og Lars Søgaard (V).

Bilag

Notat vedrørende gennemgang af regnskaber for almene boligorganisationer i Randers Kommune

Notat vedrørende forhold drøftet under styringsdialogen

referater og indkaldelser dialogmøder

Punkt 15: Kommunegaranti og kapitaltilførsel til Møllevænget & Storgaarden i forbindelse med omdannelse af afdeling 30, Flyvervej 5 til afdeling 56

03.02.00-G01-1-12

Resume

Møllevænget & Storgaarden har færdiggjort ombygningen af Flyvervej 5, afdeling 30 og skal hjemtage realkreditlån. Randers Kommune skal yde garanti for lånet og BRFKredit kræver 100 % garanti. Derudover indstiller Landsbyggefonden, at Randers Kommune yder 835.000 kr. i kapitaltilførsel til afdelingen som led i 1/5-delsordning.

Sagsfremstilling

I 2009 vedtog byrådet skema A for ombygning af Møllevænget & Storgaarden, afdeling 30, Flyvervej 5. Baggrunden var, at de døgnbemandede plejeboliger i bygningen ønskedes nedlagt og efter drøftelse med Møllevænget & Storgaarden blev det besluttet at indrette Flyvervej 5 til familieboliger – ny afdeling 56. Byrådet havde forud i 2008 i forbindelse med beslutningen om nedlæggelse af de døgnbemandede boliger besluttet at bevilge 3 mio. kr. til kapitaltilførsel med henblik på at indfri den gamle gæld i afdelingen, som led i en 1/5-delsordning.

Ved behandling af skema A godkendes et kommunalt grundkapitaltilskud på 3,1 mio. kr. samt en anlægsbyggesum på ca. 45 mio. kr., hvoraf kommunen yder en garanti i henhold til gældende regler som på tidspunktet for beslutningen forventes at være 12,1 mio. kr.

Skema B godkendes af forvaltningen i sommeren 2010.

Garanti

Forvaltningen bliver under styringsdialogmødet med Møllevænget & Storgaarden i efteråret 2012 opmærksom på, at boligforeningen ikke har hjemtaget byggekredit til ombygningen, men i stedet har valgt at finansiere arbejdet via foreningens dispositionsfond – i alt ca. 40 mio. kr.

Forvaltningen har overfor Møllevænget & Storgaarden og RandersBolig givet udtryk for, at kommunen finder det yderst uacceptabelt, at der ikke er optaget byggekredit forud for igangsætningen af ombygningen.

RandersBolig, som administrerer Møllevænget & Storgaarden, er på tidspunktet for styringsdialogen i gang med at hjemtage lånetilbud fra BRFkredit for at få bragt tingene i orden. BRF's kreditvurdering af ejendommen medfører krav fra BRFkredit om 100 % kommunegaranti, idet BRFkredit vurderer at ejendommens handelsværdi er faldet siden 2009.

Kommunen er efter loven forpligtet til at yde garanti, når skema A og B er godkendt. Garantien beregnes som den del af lånebeløbet, som ligger udover 60 % af ejendommens handelsvurdering fratrukket beboerindskud og grundkapital. Handelsvurderingen fastsættes af kreditforeningen på tidspunktet for lånoptagelse. Sagen er omfattet af de nye regler om offentligt støtte til almennyttige boliger. Hvor staten før lovændringen i 2008 medvirkede til at yde garanti gennem statsgaranterede realkreditlån, er det nu alene kommunen som stiller garanti for realkreditbelåningen.

Forvaltningen og kommunens advokat har siden afholdelse af dialogmødet med Møllevænget & Storgaarden forholdt BRFkredit, at det er usædvanligt at der kræves 100 % kommunegaranti og har i den forbindelse stillet spørgsmålstejn ved BRFkredit's garantiberegning. BRFkredit's begrundelse for den høje garanti skyldes, at ombygningsudgiften på 40 mio. kr. er væsentlig højere end den aktuelle handelsvurdering af ejendommen, hvilket medfører, at den andel af lånet, som kommunen normalt skal garantere for kommer til at udgøre 100 %. Det gælder også, selvom den eksisterende gæld, som BRFkredit allerede har kommunalgaranti på, fradrages.

Kapitaltilførsel

Sideløbende med ombygningen indstiller Landsbyggefonden i 2009 at der indgås aftale om en 1/5-delsordning med henblik på at afvikle gammel gæld i afdeling 30/56. Landsbyggefonden indstiller at Randers Kommune og BRFkredit hver skal betale 1/5 svarende til 3 mio. kr., mens Landsbyggefonden bidrager med 2/5 og Møllevænget & Storgaarden selv betaler 1/5. Ved afviklingen af den gamle gæld ville den tilknyttede kommunegaranti på 9,5 mio. kroner tilsvarende være bortfaldet. Imidlertid afviser BRFkredit Landsbyggefondens indstilling.

Landsbyggefonden har løbende søgt at finde frem til en ny indstilling som kommunen nu har modtaget i december 2012. Heri indstilles at Randers Kommune skal yde en kapitaltilførsel på 835.000 kr. Med den reducerede kapitaltilførsel afvikles den eksisterende gæld med kommunegaranti imidlertid ikke. BRF har tilkendegivet, at de godkender indstillingen fra Landsbyggefonden.

Møllevænget & Storgaarden økonomi

Møllevænget & Storgaarden's økonomiske situation er kritisk, som forvaltningen har redegjort for i sagen vedrørende gennemgangen af boligforeningernes regnskaber. En væsentlig årsag til den kritiske økonomiske situation er, at ombygningen af Flyvervej 5 er finansieret via dispositionsfonden, hvorved en væsentlig del af hovedforeningens likvide midler er bundet i den ny afdeling 56. Revisionen stiller således spørgsmålstegn ved, om der er god og uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler, og om disse er likvide.

Møllevænget & Storgaarden har kort før jul 2012 måtte øge sin kassekredit fra 5 til 10 mio. kr. for at sikre den fortsatte likviditet. Trækket på kassekreditte er nu steget til et niveau, der modsvarer obligationsbeholdningens værdi, hvorfor kassekreditte ikke kan øges yderligere. Opstår der et yderligere behov for træk på kassekreditte vurderer RandersBolig at der er betydelig risiko for at banken ikke fortsat vil tilstille yderligere likviditet, hvorved risikoen for konkurs opstår. RandersBolig vil derfor være nødsaget til at bede finansielle kreditorer om henstand for betaling af terminsydelser senest midt i februar for at beskytte hovedforeningen og afdelingen mod en konkurs. Aktuelt vil hovedforeningen i normalsituation skulle have en likviditet på ca. 89 mio. kr.

Med finansieringen af de 40 mio. kr. vil hovedforeningens likviditet herefter udgøre ca. 55 mio. kr. og vil i højere grad opfylde revisors bemærkning om, hvorvidt der er god og uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler, og om disse er likvide.

RandersBolig har iværksat nødvendige tiltag i Møllevænget & Storgaarden med henblik på at forhindre et yderligere træk på likviditeten i hovedforeningen og genoprette økonomien. Tilsynet er forelagt tiltagene og følger løbende op på at tiltagene gennemføres.

Afdeling 56

I forhold til afdeling 56 udviser afdelingens regnskab et fornuftigt driftsresultat, når der tages højde for den nødvendige kapitaltilførsel. Udlejningen af boliger i afdelingen er stabil og tilfredsstillende, om end der er enkelte boliger i nederste etage som er svære at leje ud og generere et lejetab. RandersBolig har her udarbejdet plan for, hvordan lejetabet på de konkrete boliger begrænses.

Forvaltningen har i samarbejde med kommunens advokat undersøgt, hvorvidt der er sket fejl i forbindelse med behandlingen af skema A og B ligesom det er undersøgt, om der er begået handlinger eller mangel på samme i Møllevænget & Storgaarden, som kan være ansvarspådragende.

Afklaringen af finansieringen samt størrelsen af kommunens garantiforpligtelse burde som udgangspunkt være afklaret umiddelbart efter behandlingen af skema B i sommeren 2010, da kommunen ved godkendelsen af skema B samtidig forpligter sig til at yde garanti for belåningen. Det er imidlertid ikke sket, idet BRFkredit forkastede Landsbyggefondens indstilling til oprindelig 1/5-delsordning, som indgik i byrådets behandling af skema A i 2009. Landsbyggefondens manglende afklaring af 1/5-delsordningen har efterfølgende afholdt Møllevænget & Storgaarden i at indhente lånetilbud fra BRF eftersom Møllevænget & Storgaarden har afventet afklaring af 1/5-delsordningen.

Kommunens advokat vurderer, at den udviste passivitet i hjemtagelse af lånetilbud og endelig afklaring af finansiering indtil nu, ikke er ansvarspådragende for Møllevænget & Storgaarden.

Økonomi

På det tidspunkt hvor skema A behandles i Byrådet i marts 2009 forventes kommunegarantien at udgøre 12,1 mio. kr., men endelig omfang af garantien vil først være kendt på tidspunktet for endelig hjemtagelse af lån.

Med BRFKredits krav om 100 % kommunegaranti vil kommunens samlede garantistillelse herefter beløbe sig til 49,5 mio. kr., da der udover det nye lån på 40 mio. kr. er eksisterende garanti for tidligere lån i afdelingen på 9,5 mio. kr.

Landsbyggefonden indstiller, at der samlet tilføres 4,2 mio. kr. til afdeling 56, hvoraf kommunen betaler 1/5 svarende til 835.000 kr. Kapitaltilførslen foreslås finansieret af de 3 mio. kr., som byrådet har bevilget i 2008, hvor beslutningen om at nedlægning af de døgnbemandede boliger blev taget.

De 3 mio. kr. blev i den forbindelse besluttet finansieret ved overførsel af 2 mio. kr. fra sundhed og ældreudvalgets budget til socialudvalgets samt via en kompenserende besparelse på 1 mio. kr. på fremtidens forsamlingshus.

På grund af den manglende afklaring af 1/5-delsordningen er beløbene ikke blevet overflyttet til socialudvalgets budget, hvorfor de indgår i indefrosne overførsler på sundhed og ældreudvalgets område. Forvaltningen foreslår derfor, at udgiften på 835.000 i første omgang finansieres af rammen til almene boliger og at tilsvarende beløb efterfølgende flyttes fra sundhed og ældreudvalgets budget til miljø og teknikudvalgets budget ved behandling af sag om frigivelse af indefrosne midler.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til byrådet via miljø- og teknikudvalget og økonomiudvalget,

at Randers Kommune stiller 100 % garanti for realkreditlån fra BRFkredit på 40 mio. kr. optaget af Mølløvænget & Storgaarden med henblik på endelig finansiering af ombygning af afdeling 56, Flyvervej 5,

at Randers Kommune yder kapitaltilskud på 835.000 kr. til afdeling 56 som indstillet af Landsbyggefonden,

at udgiften på 835.000 kr. i første omgang finansieres rammen til almene boliger, og

at tilsvarende beløb efterfølgende flyttes fra sundhed og ældreudvalgets budget til miljø og teknikudvalgets budget ved behandling af sag om frigivelse af indefrosne midler.

Beslutning

Indstilles tiltrådt, dog således at garantiprocenten evt. reduceres fra 100% til 89,52% af lånet.

Forvaltningen oplyser, at BRF Kredit telefonisk har oplyst, at de vil ændre garantikravet fra 100% til 89,52%, men oplysningen er endnu ikke bekræftet skriftligt.

Jørgen Bruno Andersen (A) tog forbehold.

Afbud: Lone Donbæk Jensen (L), Malte Larsen (A) og Lars Søgaard (V).

Bilag

6 - Genopretningsplan for MS og økonomi og budget for afd 56.pdf

Punkt 16: Boligforeninger - ansøgning om tillægsbevilling

03.11.00-P19-6-12

Resume

Der ansøges om tillægsbevilling til dækning af udgifter forbundet med sagen om Randersegnens Boligforening under konkurs samt tilsynet med almene boliger. Der forventes udgifter i 2013 til fortsat ekstern bistand i sagen samt dækning af merforbrug til ekstern bistand i 2012. Endvidere ansøges om tillægsbevilling til finansiering af en ekstra medarbejder i tilsynet med almene boliger for en 3 årig periode.

Sagsfremstilling

Arbejdet med at udrede sagen om Randeregnens Boligforening under konkurs forventes at fortsætte i 2013 med udgifter til ekstern advokatbistand til følge. Aktuelt mangler konkursboet fortsat at klargøre de berørte afdelinger til overdragelse til nye boligforeninger ligesom der fortsat mangler udarbejdelse af regnskab for 2011. Endvidere mangler der at blive fundet en løsning for lovliggørelse af Sportscollege. Senest har kuratorerne tillige meddelt, at de vil rejse retssag mod Randers Kommune for svigtende tilsyn. På den baggrund vil det fortsat være nødvendigt at afholde udgifter til ekstern advokatbistand i sagen vedrørende Randersegnens Boligforening under konkurs. Det er vanskeligt at vurdere hvor store udgifter der må forventes i 2013, men på baggrund af forbruget i 2012, foreslås afsat 3 mio. kr. til ekstern bistand i 2013. Udgiften foreslås finansieret af rammen til almene boliger.

I alt er der anvendt 3,4 mio. kr. til ekstern bistand i 2011 og 2012 i forbindelse med sagen. Der er givet bevilling til udgifter på i alt 3 mio. kr. i 2011 og 2012. Derfor mangler bevilling til dækning af 420.000 kr. Årsagen er en ekstraordinær høj regning i december 2012 fra kommunens advokat, dels som følge af sagen om Sportscollege, dels som følge af at kuratorernes arbejde med at klargøre afdelingerne til overdragelse trækker ud. Forvaltningen foreslår at 420.000 kr. finansieres af rammen for almene boliger i 2013.

Tilsynets arbejde med boligforeningerne i Randers har afdækket en række økonomiske udfordringer i flere af boligforeningerne. Generelt er der tale om udfordringer, som både kræver tiltag her og nu, men som i lige så høj grad vil kræve en stram økonomisk styring i boligforeningerne i en årrække. For at sikre, at de nødvendige tiltag besluttet og gennemføres i boligforeningerne er der behov for at forstærke tilsynet med økonomisk og regnskabsmæssig kompetence, som kan varetage det tætte og vedvarende tilsyn med at boligforeningerne gennemfører de nødvendige tiltag. Forvaltningen foreslår derfor, at der bevilges midler til ansættelse af en ekstra medarbejder i tilsynet for en 3-årig periode. Udgiften hertil er 540.000 kr. pr. år.

Økonomi

Rammen for almene boliger udgør 8 mio. kr. årligt i perioden i 2013-16. I 2012 er der et mindreforbrug på 4,5 mio. kr., som foreslås overført til 2013. Der er således i 2013 en samlet ramme til almene boliger på 12,5 mio. kr.

Forvaltningen foreslår, at der gives tillægsbevillinger til dækning af ikke bevilget forbrug i 2012 til ekstern

advokatbistand på 0,4 mio., udgift til ekstern advokatbistand i 2013 på 3,0 mio. kr. og til opnormering af tilsynet i en 3-årig periode på 0,5 mio. kr. årligt i perioden 2013-15, det vil sige i alt 3,9 mio. kr. i 2013. Tillægsbevillingerne foreslås finansieret af rammen for almene boliger.

Der resterer herefter 8,6 mio. kr. af budgettet til almene boliger i 2013. Heraf må det forventes, at der skal anvendes midler til retssager og driftsstøtte. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt overblik over udgifterne hertil.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til byrådet via miljø- og teknikudvalget og økonomiudvalget,

at der gives tillægsbevilling til dækning af udgifter til ekstern bistand på 3,0 mio. kr. i 2013,

at der gives tillægsbevilling til styrkelse af tilsynet med almene boliger på 0,5 mio. kr. årligt i perioden 2013-15,

at der gives tillægsbevilling til dækning af merforbrug til ekstern bistand i 2012 på 0,4 mio. kr. i 2013, og

at

mindreforbruget af rammen for 2012 på 4,5 mio. kr. overføres til rammen for 2013.

Beslutning

For forvaltningens indstilling stemte John Dybdal Madsen (C) og Jens Peter Hansen (V).

Kasper Fuhr Christensen (U) stemte imod, idet han ikke kan tiltræde at rammen til nye almene boliger anvendes til finansiering af tillægsbevillingen.

Jørgen Bruno Andersen (A) tog forbehold.

Afbud: Lone Donbæk Jensen (L), Malte Larsen (A) og Lars Søgaard (V).