

Aalborg Kommune
By og Land, Byudvikling
Att.: Direktør Alvaro Arriagada



Sagsnr.: 2023-5901

Dato:
23. november
2023

Vedr. boligorganisationen Plus Boligs økonomi og administration

Ved brev af den 31. oktober 2023 anmodede Social- og Boligstyrelsen, som overordnet sektormyndighed, Aalborg Kommune om en redegørelse vedrørende 3 konkrete udestående forhold i boligorganisationen Plus Bolig - set i lyset af, at den indsatte forretningsfører har afsluttet sit arbejde. Styrelsen anmodede i den sammenhæng kommunen om at tilvejebringe en vurdering af boligorganisationens økonomiske situation, før der tages evt. videre skridt i sagen.

Styrelsen har den 7. november 2023 modtaget to henvendelser fra afdelingsbestyrelsesformændene fra de afdelinger, der ønsker at udtræde af boligorganisationen.

Formændene fastholder ønsket om at forlade boligorganisationen og fremfører samtidig en række kritikpunkter af boligorganisationens administration og økonomi, der kan opsummeres, som følger:

- Mangelfulde renoveringer og opfølgning på samme.
- Mangelfulde syn af lejligheder ved fraflytning, hvor afdelingerne har betalt for udgifter (i.e. istandsættelser efter ulovlige installationer), som man burde have afkrævet fraflytter.
- Opkrævning af byggesagshonorarer for teknisk rådgivning ved renoveringer, som Plusbolig ikke har ydet.
- Opkrævning af udokumenterede byggesagshonorarer.
- Opkrævning af byggesagshonorarer for små opgaver og på arbejder afholdt af henlagte midler, der som udgangspunkt bør være dækket af administrationsbidraget.
- Byggesagshonoraret dækker ikke de faktiske udgifter ved den ydede byggesagsbistand (kostæghed, som loven foreskriver), men fastsættes efter at skulle dække Plusboligs driftsunderskud.
- Administrationsomkostninger bogføres i afdelingernes regnskaber.
- Anvendelse af forkerte fordelingsnøgler, som bl.a. fører til, at omkostninger bogføres i de forkerte afdelinger.
- Dispositionsfondsmidler bruges til at aflønne medarbejdere.
- Negativ arbejdskapital, udviklingen i dispositionsfonden, og afdelinger, der jf. Landsbyggefondens styringsdialogdata, ikke drives effektivt.

- Manglende efterlevelse af påbud fra Aalborg Kommunes tilsyn.

De to henvendelser er vedlagt dette brev.

Social- og Boligstyrelsens vejledende udtalelse vedr. Plus Boligs økonomi og administration

Plus Boligs økonomi

Styrelsen har senest i brev af 31. oktober 2023 anmodet Aalborg Kommune om at tilvejebringe en vurdering af boligorganisationens økonomiske situation forud for en evt. overdragelse af de 5 afdelinger.

I lyset af de kritikpunkter, der er rejst vedr. Plus Boligs økonomiforvaltning, skal Social- og Boligstyrelsen henstille, at Aalborg Kommune i den forbindelse ligeledes gennemfører følgende, herunder så evt. økonomiske konsekvenser kan indgå i vurderingen:

1. En analyse af boligorganisationens nøgletal og en prognose for udviklingen i boligorganisationens økonomi. Herunder skal det også vurderes, hvad udsigten er, hvis boligorganisationen afgiver de fem afdelinger.
2. En undersøgelse af boligorganisationens beregning og opkrævning af byggesagshonorarer med henblik på at fastslå, om byggesagshonorarer opkræves og anvendes i overensstemmelse med reglerne.
3. En gennemgang af Plus Boligs praksis for kontering, herunder om udgifter til administration konteres korrekt.

Såfremt undersøgelsens konklusioner viser behov herfor, bør undersøgelsen munde ud i anbefalinger til genopretning og konsolidering af boligorganisationens økonomi eller dele heraf, hvis boligorganisationen afgiver fem afdelinger.

Social- og Boligstyrelsen skal anbefale, at ovenstående afdækning gennemføres af en ekstern part. Kommunen kan hertil indhente bistand til en analyse hos andre boligorganisationer og/eller revisionsselskaber, og undersøgelsen kan tilrettelægges i samarbejde med den eksterne part. Et kommissorium for en undersøgelse kan evt. affattes med bistand fra en advokat.

Plus Boligs administration

Social- og Boligstyrelsen skal yderligere anmode Aalborg Kommune redegøre for, hvilke tilsynsmæssige skridt kommunen vil tage/har taget for at sikre, at Plus Boligs afdelinger administreres og drives på en effektiv og forsvarlig måde, herunder at der arbejdes efter fastlagte forretningsgange og politikker for centrale processer til sikring af en forsvarlig administration og drift af alle afdelinger.

Styrelsen imødeser kommunens svar senest den 10. januar 2024.

Spørgsmål vedrørende ovenstående er meget velkomne.

Side 3

Venlig hilsen

Ida Jørgensen
Chefkonsulent