

Susanne Janum

Emne: 2018-0256586-2 Notat til Niels E. Bjerrum, MB, om forløbet med tilsynssagen med Bo-Vita samt en status på den nuværende situation

Vedhæftede filer: 2018-0256586-2 Notat om forløbet med tilsynssagen med Bo-Vita samt en status på den nuværende situation.pdf

Fra: TMFKP BU Rådhuspost

Sendt: 9. oktober 2018 10:14

Til: Niels E. Bjerrum (Borgerrepræsentationen)

Emne: 2018-0256586-2 Notat til Niels E. Bjerrum, MB, om forløbet med tilsynssagen med Bo-Vita samt en status på den nuværende situation

Kære Niels Bjerrum, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Byens Udvikling, og som ønsket i mail af 26. september 2018, sendes hermed notat, "der beskriver forløbet med Bo Visa samt en status ift 'det normale samarbejde' som det ser ud pt."

Med venlig hilsen

Lone Toft Jakobsen
Sekretær
Sekretariat (Byens Udvikling)

Hejsa,

Som tilbud i dette svar - så ønsker jeg et notat der beskriver forløbet med Bo Visa samt en status ift 'det normale samarbejde' som det ser ud pt.

MED VENLIG HILSEN

NIELS E. BJERRUM
Medlem af Københavns Borgerrepræsentation samt folketingskandidat (A)



9. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0256586

Dokumentnr.
2018-0256586-2

Notat om forløbet med tilsynssagen med Bo-Vita samt en status på den nuværende situation

Indledning

Nedenfor følger en beskrivelse af forløbet med en tilsynssag med boligorganisationen Bo-Vita¹ samt en status på den nuværende situation.

Forløbet i tilsynssagen

Økonomi, ulovlige grundkøb og udokumenterede beslutningsprocesser
Ved tilsynets gennemgangen af Bo-Vitas regnskab 2015/16 udbad tilsynet sig svar på forskellige spørgsmål i skrivelse af 2. februar 2017. Tilsynet modtog svar fra Bo-Vitas administrator, Lejerbo i skrivelse af 23. februar 2017, hvoraf det fremgik, at Bo-Vita havde påtaget sig risici, som ikke fremgik af boligorganisationens regnskab. Dertil havde boligorganisationen flere byggesager, hvor økonomien var udfordret.

Samlet set var der på det pågældende tidspunkt rejst usikkerhed om boligorganisationens overlevelse grundet bl.a. ulovlige og risikofyldte grundkøb, som var gennemført, uden der kunne dokumenteres en beslutning i boligorganisationens organisationsbestyrelse.

Forvaltningen udbad sig derfor den 24. marts 2017 en revisorpåtegnet korrigeret balance for 2015/2016 regnskabet, der tog højde for de påførte risici. Situationen blev yderligere skærpet, da Bo-Vita den 26. april 2017 meddelte tilsynet, at der var usikkerhed om den økonomiske ansvarsfordeling mellem Bo-Vita og dennes administrator på bygge- og renoveringsopgaver. Revisors svar viste, at boligorganisationens likviditet burde følges nøje.

Samarbejdsvanskeligheder mellem Lejerbo og Bo-Vita

Gennem behandlingen af sagen konstaterede forvaltningen desuden, at samarbejdet mellem administrationsorganisationen Lejerbo og Bo-Vita var dårligt, og at det politiske klima i boligorganisationens bestyrelse og repræsentantskab var belastet. På Bo-Vitas repræsentantskabsmøde den 28. juni 2017 blev bestyrelsen bemyndiget til at træffe beslutning om udtræden af

¹ Bo-Vita har i marts 2018 ændret navn fra Lejerbo København til Bo-Vita. I notatet vil boligorganisationen blive benævnt "Bo-Vita". Den daværende forretningsførerorganisation vil blive omtalt som Lejerbo, mens Bo-Vitas nye administrator benævnes BO-VEST.

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

lejerbofællesskabet. Tilsynet påbød derfor den 10. oktober 2017 de to organisationer at oprette et udvalg, der skulle sikre samarbejdet og tilvejebringe sikkerhed for Bo-Vita økonomi.

Stop for nye risici

Forvaltningen meddelte i tilsynsskrivelsen af 10. oktober 2017 Bo-Vita, at man ville være tilbageholdende med at prækvalificere nye byggeprojekter eller godkende dispositioner, der ville belaste dispositionsfonden, i hvert fald indtil salgene af grundstykkerne Journalistgården og Oliebladsgade var gjort endelige.

Den 14. november 2017 meddelte Lejerbo forvaltningen, at Bo-Vita endegyldigt havde besluttet at administrationen under Lejerbo skulle ophøre, hvorefter opsigelsen trådte i kraft pr. 30. juni 2018.

Forvaltningen justerede efter Bo-Vitas beslutning de tidligere tildelte påbud og udstedte den 24. november et nyt påbud, der tog højde for, at boligorganisationens økonomiske og administrative sikkerhed ikke kunne sikres gennem administration og fællesforvaltningen ved Lejerbo. De tilrettede påbud havde samtidig til formål at sikre, at Bo-Vita blev udskilt fra Lejerbo på en måde, der minimerede værdispild og gav beboerne færrest mulige gener samt, at Bo-Vitas fortsatte drift blev sikret så godt som muligt.

Overdragelsesproces

Den 27. november 2017 fremsendte revisionen revisionsprotokollatet for regnskabet 2016/2017 for Bo-Vita. Her fremgik det, at revisionen havde bekymringspunkter vedrørende overdragelse af Bo-Vitas aktiver til en ny administrator. Revisionen påpegede flere problemstillinger, herunder konvertering af stamdata samt, at der ikke forelå en aftale med Lejerbo om assistance til overførsel af data fra det nuværende IT-system til et nyt.

Bo-Vita meddelte forvaltningen den 5. december 2017, at man indledte forhandlinger med administrationsorganisationen BO-VEST som fremtidig administrator. BO-VESTs repræsentantskab godkendte Bo-Vitas indtræden i administrationsorganisationen den 27. februar 2018, hvorefter administrationsaftalen blev indgået den 1. marts 2018.

Overdragelsen foregik under et betydeligt tidspres og med væsentlige risici, som kunne resultere i en usikker og risikofyldt administration. Der var betydelige udfordringer i forhold til overdragelsen af Bo-Vitas aktiver herunder overlevering af kritisk data om blandt andet huslejeopkrævning, venteliste og byggesager. BO-VEST og Bo-Vita sendte desuden en bekymringsskrivelse til forvaltningen den 7. februar 2018.

Anmodninger om prækvalifikationer

Forvaltningen modtog i januar 2018 to anmodninger fra Bo-Vita om prækvalifikation til nybyggeri. Forvaltningen meddelte Bo-Vita henholdsvis den 2. og 11. februar 2018, at Bo-Vita ikke var blevet prækvalificeret til grundkapital.

Den 8. februar 2018 bad Bo-Vita om, at forvaltningen genoptog en af anmodningerne om grundkapital til nybyggeri. Forvaltningen havde forinden indkaldt Lejerbo til møde den 9. februar 2018 for at håndtere BO-VESTs alvorlige bekymringskrivelse af 7. februar 2018 om overdragelsesprocessen.

Forvaltningen meddelte i skrivelse af 2. marts 2018 Bo-Vita, at man ikke fandt, at der på daværende tidspunkt var tilstrækkelig sikkerhed for, at Bo-Vita havde den fornødne organisatoriske forankring, eller den fornødne økonomiske robusthed, til at afvikle større nybyggeriprojekter eller påtage sig risici ved samme.

Forvaltningen orienterede Teknik-og Miljøudvalget den 5. april 2018 om, at man havde afvist at prækvalificere to nybyggeriprojekter fra Bo-Vita.

Forvaltningen modtog efterfølgende flere henvendelser fra BO-VEST om prækvalifikation af de ansøgte nybyggeriprojekter, mens overdragelsen af Bo-Vitas aktiviteter til BO-VEST endnu ikke var gennemførte og stadig var udfordret af flere problemstillinger herunder datamigrering og huslejeopkrævninger.

Den 1. juli 2018 overtog BO-VEST officielt administrationen af Bo-Vita. BO-VEST meddelte den 10. juli 2018, at forvaltningen ikke længere ville modtage statusskrivelser på overdragelsen. Forvaltningen er dog bekendt med at huslejeopkrævning og ventelisteopkrævningerne har været udfordret, da de skulle opkræves manuelt.

Forvaltningen besvarede den 31. august 2018 en henvendelse fra Bo-VEST om forventninger til Bo-Vita for igen at kunne blive prækvalificeret til nybyggeri i København. Efter BO-VESTs opfattelse stillede forvaltningen nye krav for at hindre Bo-Vita i at blive prækvalificeret.

Forvaltningen har gennem hele forløbet meddelt boligorganisationen, at kommunen ville være tilbageholdende med at prækvalificere Bo-Vita til nybyggeriprojekter, indtil Bo-Vita havde den fornødne organisatoriske forankring og den fornødne økonomiske robusthed til at afvikle større nybyggeriprojekter og påtage sig risici ved dem.

Samarbejde

Kommunen har et lovpligtigt ansvar for at føre tilsyn med Bo-Vita for at sikre en forsvarlig drift i organisationen. I en række henseender er kommunens mellemværende med Bo-Vita upåvirket. Det følger dog af en så alvorlig tilsynssag, at det ordinære tillidsbaserede tilsyn skærpes og boligorganisationen derfor må tåle en særlig opmærksomhed. Samtidig med de ovennævnte udfordringer er boligorganisationen omfattet af en tilsvarende alvorlig tilsynssag omkring driften af den boligsociale helhedsplan i boligafdelingen i Mjølnerparken.

Nuværende status

Forvaltningen har af flere omgange og senest den 31. august 2018 meddelt BO-VEST og Bo-Vita begrundelsen for, hvorfor Bo-Vita ikke kan blive prækvalificeret til grundkapital til alment byggeri i Københavns Kommune. I forhold hertil udestår:

Forvaltningen mangler dokumentation for at de økonomiske mellemværender mellem organisationerne er afklaret

BO-VEST har oplyst, at de har bedt revisionselskabet BDO udarbejde en opgørelse. Bo-Vita og BO-VEST mener dermed, at kravet om afklaring af de økonomiske mellemværender må anses for opfyldt. Forvaltningen har ikke modtaget den nævnte opgørelse og kan derfor ikke vurdere, om kravet om afklaring af økonomiske mellemværender er opfyldt.

Der skal fremsendes retvisende regnskab for 2017/2018

Det er et lovkrav, at der udarbejdes og fremsendes et regnskab til kommunen inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Ifølge de statusopdateringer, som tilsynet har modtaget, har BO-VEST gjort opmærksom på, at der kan være udfordringer i forhold til at få udarbejdet et regnskab for Bo-Vita for 2017/2018, som er uden forbehold.

Et retvisende regnskab forventes fremsendt i december måned. Dvs. inden for tre måneder.

Overdragelsen af Bo-Vitas data fra Lejerbo til BO-VEST skal være veloverstået, og boligorganisationen skal være i normal drift

BO-VEST har flere gange været redegjort for problemer med dataoverdragelsen.

Under disse omstændigheder fandt forvaltningen det velbegrundet at kræve, at overgangen til BO-VEST skulle være veloverstået, og boligorganisationen skulle være i normal drift.

Forvaltningen vil anse dette krav for opfyldt, hvis der ikke i løbet af de næste tre måneder fremkommer efterretninger om særlige problemer.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør