

Revisionsprotokollat

til

Teknik- og Miljøudvalget

Vedrørende

Center for Bydesign

**Revision af Københavns Kommunes regnskab
for 2007 på byfornyelsesområdet mv.**

11. juli 2008

Indholdsfortegnelse

	Side
I. Orientering til udvalget om revisionsprotokollatet.....	2
II. Generelt.....	4
III. Center for Bydesign.....	6
Revision efter lov om byfornyelse og boligforbedring.....	6
Revision efter lov om byfornyelse	8
Aftalt boligforbedring (lovens kapitel 5).....	10
Revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.....	12
Revision af støtteberegninger efter saneringslovgivningen	14

I. Orientering til udvalget om revisionsprotokollatet

Protokollatet om revisionen af Københavns Kommunes regnskab for 2007 på byfornyelsesområdet mv. redegør for resultatet af direktoratets udførte revision ved anvendelsen af 3 følgende rubriceringer:

- Revisionsbemærkninger. Afgives fx ved væsentlige fejl i regnskabet, manglende overholdelse af lovgivning mv. samt ved væsentlig uhensigtsmæssig administration. Supplerende angives normalt revisionens opfattelse af tiltag til overvejelse.
- anbefalinger. Kan fremsættes af direktoratet til hjælp for kommunens overvejelser, når revisionen finder, at det er hensigtsmæssigt med tiltag til forbedring af administrationen.
- Kommentarer. Benyttes normalt, når den udførte revision har givet den opfattelse, at administrationen på de udvalgte områder er tilfredsstillende.

Teknik- og Miljøudvalget skal i august 2008 træffe en egentlig beslutning om, hvad der skal foretages i anledning af den enkelte revisionsbemærkning og anbefaling fra Revisionsdirektoratet.

Teknik- og Miljøudvalget skal endvidere følge op på, om de besluttede foranstaltninger bliver implementeret på rette måde og i rette tid.

Dette sker bl.a. ved Teknik- og Miljøforvaltningens forelæggelse af en midtvejsopfølgning i januar-februar 2009, hvor der tages udgangspunkt i revisionsprotokollatet og Teknik- og Miljøudvalgets beslutninger i anledning heraf samt i Revisionsudvalgets bemærkninger i Revisionsbetænkningen (behandles af Borgerrepræsentationen i december 2008).

Revisionsdirektoratet foretager opfølgning på tiltagene og rapporterer herom i revisionsprotokollatet om revisionen af byfornyelsesområdet mv. for 2008 til Teknik- og Miljøudvalget. Udvalget behandler dette i august 2009.

Revisionsbemærkning

Revisionsdirektoratet har konstateret, at relevante forretningsgange ikke foreligger i ajourført stand.

Revisionsdirektoratet skal i denne forbindelse henstille, at forvaltningen fremsender en redegørelse til revisionen om planerne for at udvikle indholdet af de grundlæggende byfornyelsesoplysninger i Center for Bydesigns ”Kæmpeark”. Der synes at være behov for en bedre mulighed for at opnå generelt overblik over byfornyelsessagernes oprettelse, behandling og status, herunder regnskabsoplysninger, så uddrag (sammenstilling af relevante sagsoplysninger) kan benyttes til ledelsesinformation i og uden for Center for Bydesign, i forhold til staten, revisionen, borgerne og andre relevante interessenter.

II. Generelt

Revisionsdirektoratet har siden revisionsprotokollat nr.13. af 17. juli 2007 vedrørende revision af Københavns Kommunes regnskab for 2006 på byfornyelsesområdet mv. afgivet erklæring på følgende opgørelser til Velfærdsministeriet:

	Dato	Kr.
Erklæring om modtaget statsrefusion efter lov om byfornyelse og boligforbedring samt lov om byfornyelse (2006)	21. december 2007	24.257.969
Opgørelse af modtaget refusion i finansåret (2006)	21. december 2007	156.480.550
Aftalt boligforbedring (skema 4R) efter lov om byfornyelse: Udgifter for finansåret 2006 (§ 95 stk. 2 og 3) Modtaget refusion for finansåret 2006 (§ 95 stk. 4)	21. december 2007	17.746.876 7.837.612
Udgifter til de enkelte projekter (skema 9R) – ombygninger, nedrivninger, nybyggeri, endeligt godkendte regnskaber med tilsagn før 1.1.2001 (lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse)	25. april 2008	-
Opgørelse for 2006 over udbetalt statsrefusion efter saneringsloven	5.maj 2008	689.356

Revisionsdirektoratet skal oplyse, at der er afgivet følgende supplerende oplysninger til Københavns Kommunes erklæring om ” Udgifter til de enkelte projekter (skema 9R) ombygning, nedrivninger, nybygning samt til endeligt godkendte regnskaber med tilsagn før 1.1.2001 (Lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse).

”Der er fortsat ikke udarbejdet nødvendige forretningsgange, der sikrer, at administrationen på dette område sker i fuld overensstemmelse med gældende bestemmelser. Desuden er der ikke etableret fornøden afstemning mellem indrapporteringer til statens edb-systemer og kommunens regnskabssystemer, hvilende på sædvanligt dokumentations- og regnskabsmateriale. Revisionen har ved sin egen afstemning konstateret uoverensstemmelser mellem systemerne.

Revisionen vil påse, at der i denne anledning foretages fornødne berigtigelser af statsrefusionen.”

Endvidere skal Revisionsdirektoratet oplyse, at der ikke i år er foretaget revision af kommunens andel af udgifter ved etablering af fælles friarealer, fællesanlæg for beboelsejendomme mv. Der henvises til de uvæsentlige udgifter i 2006, netto 16,5 mio. kr., til den tidligere konstaterede betryggende og hensigtsmæssige forretningsgang og sagsbehandling samt direktoratets ressourcemæssige situation som følge af nedlæggelsen. Assistance til revision af 2008 vil blive indhentet.

III. Center for Bydesign

Center for Bydesigns nettoudgifter på byfornyelsesområdet har udgjort følgende i 2007:

	Mio. kr.
Rammebelagte områder, drift	190,1
Rammebelagte områder, anlæg	<u>46,1</u>
I alt	<u>236,2</u>

Revision efter lov om byfornyelse og boligforbedring

Ifølge Erhvervs- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 435 af 24. maj 1996 om regnskabsgodkendelse og revision efter lov om byfornyelse og boligforbedring skal revisor hvert år, senest samtidig med afgivelsen af beretning om revision af kommunens øvrige regnskaber, afgive beretning om revisionen i henhold til denne bekendtgørelse.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Revisionsvedtægten for Københavns Kommune og nævnte bekendtgørelse.

Revisionen er således udført i overensstemmelse med god offentlig revisionskik. Revisionsdirektoratet har efterprøvet, om forretningsgangene og sagsbehandlingen inden for byfornyelses- og boligforbedringsområdet er hensigtsmæssige og betryggende.

Sagsgennemgangen har omfattet:

- Ejendommen Eskildsgade 3-5.

Ved revisionen er der lagt særlig vægt på efterprøvning af:

- 1) beslutningens lovlighed,
- 2) lovligheden af de godkendte udgifter,
- 3) fordeling af de godkendte udgifter på forbedringsdel og tabsdel,
- 4) størrelsen af "Førlejen" og den godkendte leje efter forbedring,
- 5) renteberegninger,
- 6) modregning af huslejestigning på byggelånet,
- 7) lovligheden af omfanget af de kommunale udgifter,

8) indtægter i forbindelse med salg af ombyggede ejendomme og ryddede grunde.

Revisionsdirektoratet har ved revisionen af ejendommen Eskildsgade 3-5 hæftet sig ved:

Københavns Kommune godkendte den 23. juni 1999 det af Byfornyelsesselskabet København fremsendte licitationsresultat vedrørende ovennævnte ejendom (råde -over ejendom).

Byfornyelsen af udlejningsejendommen er sket i henhold til Borgerrepræsentationens beslutning af 9. maj 1996.

De støtteberettigede udgifter blev opgjort til 16.500.000 kr., hvoraf de 7.425.000 er blevet anset for vedligeholdelsesudgifter, og de 9.075.000 blev anset for forbedringsudgifter. Der blev godkendt en foreløbig lejeforhøjelse på 430,51 kr./m².

Byfornyelsesselskabet København fremsendte i juli 2001 ansøgning om godkendelse af byggeregnskab. Kommunen anmodede i 2001 om bestemte supplerende oplysninger.

Først ved brev af 11. juli 2006 blev fremsendt supplerende materiale, som kommunen godkendte. Skæringsdatoen for arbejdernes færdiggørelse blev fastsat til 31. marts 2001.

Støtten er beregnet i overensstemmelse med Boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 om byfornyelse og boligforbedring, jf. kommunens godkendelse af 9. januar 2007.

Den værdiforøgende del blev beregnet til 6.136.000 kr., mens vedligeholdelsesdelen blev opgjort til 11.380.000 kr.

Til den værdiforøgende udgift blev der udbetalt ydelsesbidrag efter § 59 i lovbekendtgørelsen, mens støtten til vedligeholdelsesudgifterne blev udbetalt kontant.

Revisionsdirektoratet noterer med tilfredshed, at kommunen gennem hele sagen har fastholdt dokumentationskravene til byggeregnskabet.

Der er ikke yderligere kommentarer til sagen.

Revision efter lov om byfornyelse

Ifølge Økonomi- og Erhvervsministeriets bekendtgørelser nr. 596 af 22. juni 2000 og nr. 90 af 7. februar 2001 – begge om regnskab og revision efter lov om byfornyelse – skal revisor hvert år, senest samtidig med afgivelsen af beretning om revision af kommunens øvrige regnskaber, afgive beretning i henhold til disse bekendtgørelser.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Revisionsvedtægten for Københavns Kommune og ovennævnte bekendtgørelser.

Revisionen er således udført i overensstemmelse med god offentlig revisionskik.

Revisionsdirektoratet har efterprøvet, om forretningsgangene og sagsbehandlingen inden for byfornyelsesområdet er hensigtsmæssige og betryggende.

Sagsgennemgangen har omfattet:

- Ejendommen Reverdilsgade 3

Ved revisionen er der lagt særlig vægt på efterprøvning af:

- 1) beslutningens lovlighed,
- 2) lovligheden af de godkendte udgifter, jf. bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse mv. efter lov om byfornyelse,
- 3) fordeling af godkendte udgifter på forbedringsdel og tabsdel,
- 4) oplysninger, der ligger til grund for beregning af forbedringstilskud og engangstilskud, jf. lov om byfornyelse §§ 61 og 61 a,
- 5) størrelsen af "førlejen" og den godkendte leje efter forbedring,
- 6) renteberegninger,
- 7) modregning af huslejestigning på byggelånet,
- 8) lovligheden af omfanget af de kommunale udgifter,
- 9) indtægter i forbindelse med salg af ombyggede ejendomme og ryddede grunde,
- 10) værdiansættelse af kommunale ejendomme,
- 11) tilsagn efter lov om byfornyelse § 92 og § 93 om forhøjet refusion.

Derudover er det et krav til revisionen at undersøge kommunens tilrettelæggelse af kontrolprocedure ved boligens statusskift samt opgørelse af støttebortfald ved statusskift. Herom henvises til 2005-revisionsbetænkningen, side 301.

Revisionsdirektoratet har ved revisionen af ejendommen Reverdilsgade 3 hæftet sig ved:

Borgerrepræsentationen vedtog den 16. november 2000 en byfornyelsesbeslutning for Reventlowsgade – karreerne. Beslutningen gennemførtes i henhold til reglerne i lov-bekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001 om byfornyelse.

Kommunen modtog den 6. juli 2006 projektmateriale og licitationsresultat vedrørende bygningsarbejderne på ejendommen – andelsboligforening.

Den 8. september 2006 godkendte kommunen licitationen, byggende på kommunens tekniske udtalelse af 24. august 2006.

De samlede støtteberettigede udgifter beløb sig til 4.384.000 kr., hvoraf 3.422.000 kr. var vedligeholdelsesudgifter (kontant erstatning), mens det resterende beløb på 962.000 kr. var forbedringsudgifter (støtte i form af forbedringstilskud).

Kommunen godkendte byggeregnskabet den 20. december 2007.

Skæringsdatoen for arbejderens færdiggørelse blev fastsat til den 31. marts 2007.

Fyldestgørende byggeregnskab, jf. finansieringscirkulærets bestemmelser (punkt 4.6.), skal være modtaget i kommunen senest 3 måneder efter skæringsdatoen. Da byggeregnskabet først blev modtaget i kommunen den 12. juli 2007, er der foretaget et fradrag i de støtteberettigede udgifter.

Af de støtteberettigede udgifter blev andelen af forbedringsudgifterne opgjort til 14,11 % svarende i alt til 703.000 kr. Vedligeholdelsesudgifterne på 85,89 % svarer til 4.166.000 kr.

Tabsdeklaration blev anmeldt til tinglysning den 20. december 2007. Som vilkår for kommunens udbetaling af ombygningsbeløbet på 4.166.000 kr. er fastsat, at såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggeriets

afslutning den 31. marts 2007 ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning fra Københavns Kommune, Center for Bydesign, helt eller delvist kræves tilbagebetalt.

Gennemgangen af denne sag har ikke givet anledning til kommentarer.

Byfornyelse med aftalt boligforbedring (lovens kapitel 5)

Sagsgennemgangen har omfattet:

- Ejendommen Holmbladsgade 76, Østrigsgade 2-4

Ved revisionen er der lagt særlig vægt på efterprøvning af:

- 1) at kommunalbestyrelsens fordeling af investeringsramme er foretaget i henhold til de kriterier, kommunen har fastsat for prioriteringen af ansøgninger,
- 2) overholdelse af fristen for kommunalbestyrelsens viderebringelse af meddelelser, jf. bekendtgørelse om aftalt boligforbedring nr. 53 af 23. januar 2003, § 28 stk.1,
- 3) overholdelse af fristen for kommunalbestyrelsens indberetning, jf. bekendtgørelse om aftalt boligforbedring nr. 53 af 23. januar 2003, § 28, stk. 2,
- 4) om de indgåede aftaler med lejerne overholder bestemmelserne i lov om byfornyelse § 100.
- 5) at kommunens indberetning til ABF 99 er korrekt.

Revisionsdirektoratet har ved revisionen af ejendommen Holmbladsgade 76, Østrigsgade 2-4 hæftet sig ved:

Borgerrepræsentationen bemyndigede den 10. december 1998 Bygge- og Teknikudvalget inden for de af staten aftalte rammer i årene 1999, 2000 og 2001 på 178,0 mio. kr. at træffe beslutning om gennemførelse af individuelle bygningsfornyelser efter byfornyelseslovens kap.3, §11, stk.5, i Holmbladsgadekvarteret, som kvarterløft-centrene måtte anmode om beslutning for.

Bygge- og Teknikudvalget (nu Teknik- og Miljøudvalget) godkendte i august 1999 en ansøgning fra udlejningsejendommen Holmbladsgade 76/ Østrigsgade 2-4 til en gennemgribende bygningsfornyelse på 6.000.000 kr. I ejendommen udgør det samlede etageareal 2.102 m² fordelt på 27 boliger og 4 erhvervslejemål.

Den samlede udgift udgør 15.500.000 kr., idet der egenfinansieres 3.500.000 kr., og der er søgt om aftalt boligforbedring med 6.000.000 kr. Prisen pr. m² udgør således ca. 7.374 kr. for hele projektet.

Kommunen godkendte byggeregnskabet den 12. april 2007.

Skæringsdatoen for arbejdernes færdiggørelse blev fastsat til 31. december 2004. Fyldestgørende byggeregnskab forelå først den 4. oktober 2006, hvorfor fradrag i bygge-lånsrenterne er foretaget for perioden 31. marts 2005 til 4. oktober 2006.

Støtten er beregnet i overensstemmelse med lovbekendtgørelse nr. 897 af 25. september 2000 om byfornyelse med de ændringer, der følger af lov nr. 135 af 1. marts 2001 om byfornyelse for så vidt angår finansiering af ombygningstabet.

Af de maksimerede støtteberettigede udgifter på 8.932.000 kr. blev 38,43% eller 3.437.000 kr. anset for forbedringsudgifter og de 61,57% eller 5.495.000 kr. for vedligeholdelsesudgifter.

Til forbedringsudgifterne ydes støtten som ydelsesbidrag, mens der til vedligeholdelsesudgifterne ydes kontant erstatning, jf. den ny lov for 2001.

Den aftalte boligforbedring udgjorde 4.473.300 kr.

Med godkendelsen af byggeregnskabet kan en endelig lejeforhøjelse opgøres således:

• Førleje.....	490,00 kr./m ²
• Aftalt boligforbedring.....	116,25 kr./m ²
• Byfornyelse.....	<u>89,32 kr./m²</u>
I alt	<u>695,57 kr./m²</u>

Der er tinglyst deklARATION om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af tabsersstatningen.

Gennemgangen af denne sag har ikke givet anledning til kommentarer.

Revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Ifølge bekendtgørelse nr. 352 af 24. april 2006 om regnskab og revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer skal revisor hvert år, senest sammen med afgivelsen af beretning om revision af kommunens øvrige regnskaber, afgive beretning i henhold til denne bekendtgørelse.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Revisionsvedtægten for Københavns Kommune og ovennævnte bekendtgørelse.

Revisionen er således udført i overensstemmelse med god offentlig revisionskik.

Revisionsdirektoratet har efterprøvet om forretningsgangene og regnskabsbekendtgørelsen inden for byfornyelsesområdet er hensigtsmæssige og betryggende.

Sagsgennemgangen har omfattet Borgerbo-karreen:

- Kongedybet 12-16, Hollænderdybet 22-24, Bogerbo 1-7, Svinget 13-15, Under Elmene 2-4

For den udvalgte sag har vi bl.a. efterprøvet om:

- 1) beslutningens lovlighed,
- 2) lovligheden af udgifter anmeldt til refusion, jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer,

- 3) lovligheden af de af kommunalbestyrelsen godkendte ombygningsudgifter, jf. bekendtgørelse om støtteberettigede ombygningsudgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 4) tilsagn efter lovens § 96 om forhøjet refusion,
- 5) opdeling af de godkendte udgifter på forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, jf. lovens § 13,
- 6) beregning af tilskud til vedligeholdelsesudgifter, jf. lovens § 14,
- 7) beregning og udbetaling af indfasningsstøtte, jf. lovens § 15 og § 67,
- 8) beregning af tilskud til ejer- og andelsboliger, jf. lovens §§ 27 & 28,
- 9) kommunens tilrettelæggelse af kontrolprocedure ved statusskift og salg og opgørelse af støttebortfald, jf. lovens §§ 18 og 29, og

Revisionsdirektoratet har ved revisionen hæftet sig ved:

Borgerrepræsentationen har den 3. marts 2005 godkendt Bygge- og Teknikudvalgets indstilling om Borgerbo-karreer, der rummer 155 beboelseslejligheder med et samlet etageareal på 12.168 m².

De samlede ombygningsudgifter skønnedes at ville udgøre 37.900.000 kr. Den støtteberettigede ombygningsudgift på i alt 23.300.000 kr. ydes til facaderenovering og er betinget af, at ejeren egenfinansierer udgifter på i alt 14.600.000 kr. til istandsættelse af vinduer og døre mv.

Kommunen godkendte den 26. marts 2007 byggeregnskabet.

Skæringsdatoen for arbejdernes færdiggørelse blev fastsat til den 30. juni 2006. Det fyldestgørende byggeregnskab blev fremsendt den 29. september 2006.

Samtlige støtteberettigede udgifter anses for at være vedligeholdelsesudgifter, og der kan ydes støtte til samtlige i alt 23.238.247 kr.

Støtten er ydet i form af et kontant tilskud. Der blev i forbindelse med arbejdernes færdiggørelse udbetalt et aconto tilskud på 18.592.210,40 kr.

Da samtlige udgifter er vedligeholdelsesudgifter, kan der ikke varsles lejeforhøjelse. For så vidt angår de egenfinansierede udgifter kan der ske lejeforhøjelse efter de almindelige lejeretlige regler.

Der ses ikke i sagen at være taget endelig stilling til hvilken ejendomsværdi, der skal anvendes i tabsdeklarationen. Problemstillingen er, om der skal anvendes den offentlige vurdering eller ejendommens værdi i handel og vandel.

Socialministeriet har i mail af 9. oktober 2006 afgivet en fortolkning i sagen.

Gennemgangen af denne sag har ikke givet anledning til yderligere kommentarer.

Revision af støtteberegninger efter saneringslovgivningen

Erhvervs- og Boligstyrelsens cirkulære nr. 180 af 18. december 1989 om uddelegering af administrationen vedrørende afslutningen af saneringsplaner mv. fastsætter i kapitel 4.4, at revisionen af beregningen af støtte efter saneringslovgivningen sker efter samme principper som i de regler, der er fastsat for boligstøtteregnskaber.

Ifølge Erhvervs- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 816 af 3. november 1999 om regnskabsaflæggelse og revision af kommunernes boligstøtteregnskab skal revisor hvert år, senest samtidig med afgivelsen af beretning om kommunens øvrige regnskaber, afgive beretning, hvori der redegøres for den udførte revision.

Revisionsdirektoratet har den 5. maj 2008 afgivet erklæring på "Opgørelse for 2006 over udbetalt statsrefusion efter saneringsloven".

Revisionen er udført i henhold til ovennævnte bekendtgørelse og i overensstemmelse med Revisionsvedtægten for Københavns Kommune.

Revisionsbemærkning

Revisionsdirektoratet har konstateret, at relevante forretningsgange ikke foreligger i ajourført stand.

Revisionsdirektoratet skal i denne forbindelse henstille, at forvaltningen fremsender en redegørelse til revisionen om planerne for at udvikle indholdet af de grundlæggende byfornyelsesoplysninger i Center for Bydesigns ”Kæmpeark”. Der synes at være behov for en bedre mulighed for at opnå generelt overblik over byfornyelsessagernes oprettelse, behandling og status, herunder regnskabsoplysninger, så uddrag (sammenstilling af relevante sagsoplysninger) kan benyttes til ledelsesinformation i og uden for Center for Bydesign, i forhold til staten, revisionen, borgerne og andre relevante interessenter.

REVISIONSDIREKTORATET FOR KØBENHAVNS KOMMUNE

11. juli 2008

Tommy Jacobsen

/ Marianne Bauerfeld