

Status - selvejende ungdomsboliginstitutioner

Sagsnr.: 19/10338

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé

De to selvejende ungdomsboliginstitutioner, Kraches Gaard i Vendersgade (bag frivilligcenteret) og Kronfelds Gaard i Købmagergade er begge økonomisk trængt, og Kronfelds Gaard er tillige i bygningsmæssig dårlig vedligeholdelsesstand. Kraches Gaard risikerer indenfor en kort tidshorisont at gå konkurs. Derfor beder forvaltningen om politisk stillingtagen til institutionernes fremtid.

Sagsbeskrivelse:

Op gennem 1980'erne og 1990'erne blev der bygget selvejende ungdomsboliginstitutioner i mange byer. I Fredericia blev det til Møllebo i Erritsø (som senere er gået konkurs), Kraches Gaard i Vendersgade (bag frivilligcenteret) og Kronfelds Gaard i Købmagergade. Flere steder i landet er disse selvejende institutioner økonomisk trængte. Det er også tilfældet for Kronfelds Gaard og Kraches Gaard. Kronfelds Gaard er især berørt af at ejendommen er utidssvarende og i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand. Begge institutioner er økonomisk nødlidende – og Kraches Gaard i særdeleshed. Boli.nu er indsat som administrator af Fredericia Kommune – og de ser med stor alvor på situationen i Kraches Gaard og Kronfelds Gaard.

Herunder er oplistet de vigtigste økonomiske nøgletal for det senest aflagte regnskab:

ØKONOMISKE NØGLETAL	<i>Kronfelds Gaard 2018/19</i>	<i>Kraches Gaard 2018/19</i>
Tab ved tomgangsleje	-200.000 kr.	-268.000 kr.
Tab ved fraflytning udgør		-80.000 kr.
Årets underskud udgør	-226.000 kr.	-898.000 kr.
Akkumuleret underskud udgør	-693.000 kr.	-1.999.000 kr.
Opsparede midler/ henlæggelser i alt udgør	1.825.000 kr.	2.691.000 kr.

Begge institutioner oplever udlejningsvanskeligheder og har betydelige tab ved tomgangsleje. De kører med driftsunderskud og har – lejemålenes stand taget i betragtning – en høj husleje. Derfor har administrator af boligerne, Boli.nu, også vurderet at det ikke har været muligt at skabe balance i huslejen fordi det ville kræve betydelige huslestigninger.

Fredericia Kommune har tilsynsforpligtelse med de selvejende institutioner. For begge institutioner er det gældende, at de gennem flere år ikke har haft en bestyrelse. Fredericia Kommune agerer derfor de facto bestyrelse for institutionerne.

Tilsynet er i dialog med administrator og som det fremgår af regnskabstallene er den økonomiske status – især for Kraches Gaard – kritisk. Boli.nu vurderer, at Kraches Gaard ved uændret udlejningsmønster vil være illikvid i løbet af 6-12 mdr.

Sammen med Boli.nu har tilsynet været til møde i Landsbyggefonden for at spørge ind til erfaringer og mulige løsningsmodeller for selvejende institutioner.

Økonomiske konsekvenser

I Kronfelds Gaard er realkreditlånet udløbet. Der består blot et statsindskud fra institutionens opførelse på ca. 1,3 mio.kr. Dermed er der heller ingen kommunale garantier forbundet med driften af institutionen.

I Kraches Gaard er der et oprindeligt kommunalt indskud på 466.000 kr. samt et indekslån med en indfrielse på ca. 11 mio. kr. Den kommunale garanti udgør ca. 3,5 mio. kr. Det betyder, at der er overhængende risiko for at Fredericia Kommune kommer til at hæfte for en del af restgælden i ejendommen hvis institutionen går konkurs. Det er der udsigt til såfremt det ikke er muligt at finde alternative løsningsmodeller for den videre drift indenfor en kort tidshorisont.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der er behov for at handle – særligt for Kraches Gaard, for at mindske institutionens - og dermed også kommunens - økonomiske risiko bedst muligt. Derfor ønsker Fællessekretariatet en politisk stillingtagen til fremtidsmulighederne for de to institutioner.

Kraches Gaard

Det vurderes, at boligerne i Kraches Gaard er af rimelig bygningsmæssig standard, men de er også udfordret af forholdsvis høj husleje og er i perioder ramt af tomgang og dermed tab ved manglende huslejeindtægt.

Med de lån der er i ejendommen kan det ikke udelukkes at et salg af ejendommen ved likvidation vil føre til tab – og dermed at den kommunale garanti for lånene bliver bragt i spil. Derfor foreslås i stedet at den selvejende institution bliver omdannet til en boligafdeling under Boli.nu, og at der efterfølgende arbejdes med en driftsgenopretning og ombygning med støtte fra Landsbyggefondens. Før Landsbyggefondens vil gå ind i sagen skal afdelingen være bragt i økonomisk balance. Det vil betyde et kommunalt tilskud på forventeligt 2-3 mio. kr. Den endelige økonomi og det nødvendige kommunale tilskud beror på et skøn.

Forvaltningen beder om mandat til at kunne gå i dialog med kreditforeningen om en økonomisk løsning og et muligt bidrag til en genopretning fra kreditforeningen.

Kronfelds Gaard

Det vurderes, at boligerne i Kronfelds Gaard ikke er attraktive grundet den forholdsvis høje husleje og den nuværende fysiske standard. Ejendommen er bl.a. ramt af opstigende grundfugt.

Det er Boli.nus og forvaltningens vurdering at Kronfelds Gaard vanskeligt kan genoprettes i almenbolig-regi med en fornuftig fremtidig drift, hvis ejendommen ikke må rives ned, men skal bevares i dens nuværende bygningsmæssige udtryk. Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 4.

Det foreslås at lade ejendommen undergå likvidation, dvs. et salg til højeste bud i markedet. Ministeriet har tidligere været forespurgt om dette og accepteret en løsning med likvidation. Pga. lejlighedernes dårlige stand er forvaltningen opmærksom på vigtigheden af at en fremtidig ejer prioriterer en renovering af ejendommen. Det kan overvejes, om ejendommen skal have støtte efter byfornyelsesloven med henblik på at sikre ejendommens bevaringsmæssige stand.

Udlejning udover den berettigede personkreds

Boliger i selvejende institutioner skal som udgangspunkt udlejes til uddannelsessøgende samt 'andre unge med særligt brug derfor'. Byrådet har mulighed for at give en midlertidig tilladelse til at leje ud til andre end berettigede

personkreds, når der fx er udlejningsvanskeligheder som det er tilfældet for Kraches Gaard og Kronfelds Gaard. Dette skønnes at kunne medvirke til at mindske lejetabet i afdelingerne, idet flere får mulighed for at leje boligerne.

Indstillinger

Fællessekretariatet anbefaler Økonomiudvalget at indstille til Byrådet, at

1. orienteringen tages til efterretning
2. de gældende udlejningsregler kan fraviges, foreløbigt frem til juni 2021, så udlejning kan ske udenfor den berettigede personkreds
3. forvaltningen gives mandat til at gå i dialog med kreditforeningen for – om muligt – at indgå aftale om deltagelse i økonomisk genopretning af Kraches gård
4. Kraches Gaard forsøges omdannet til en almen afdeling hos Boli.nu med forhåndstilsagn om at Fredericia Kommune ser positivt på efterfølgende gennemførelse af en fysisk helhedsplan ved Landsbyggefonden
5. likvidation af Kronfelds Gaard godkendes. Administrationen bemyndiges til at udpege en likvidator (advokat)

Beslutning i Økonomiudvalget den 15-06-2020

Anbefales.

Fraværende:
Søren Larsen

Beslutning i Byrådet den 22-06-2020

Godkendt.

Fraværende:
Pernille Jensen
Søren Larsen

BILAG: