

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
Bakgrunnen for denne rapporten	2
Avgrensning.....	2
Hva oppdraget går ut på.....	3
Beskrivelse av det regnskap boligforvaltningen er en del av	4
Del 1 - Beskrivelse av utført revisjon og konklusjoner	6
Intern kontroll	6
Debitorer og andre fordringer.....	6
Varige driftsmidler	6
Langsiktig gjeld	6
Driftsinntekter.....	7
Lønnskostnader.....	7
Kalkulatoriske avskrivninger og renter	7
Andre driftskostnader	8
Avgiftsbehandling	8
Sammenfattende konklusjon.....	8
Del 2 - Forholdet til Stiftelsen Utleieboliger	10
Stiftelsens formål og vedtekter	10
Kontantstrømmer	10
Tjenester kommunen yter overfor stiftelsen	10
Problemområder	11
Del 3 - Konsekvenser ved leie i stedet for eie	12
Innledning	12
Fokus på kjerneaktiviteter	12
Økonomiske konsekvenser	12
Tydelige roller	12
Alt. 1 Eie selv, gjennomføre tilstrekkelig vedlikehold.....	12
Alt. 2 Eie selv, utføre minimalt vedlikehold	13
Alt. 3 Leie, og kreve tilfredsstillende standard og vedlikehold.....	14
Oppsummering og avslutning.....	15

VEDLEGG - Regnskapsoppstilling

Bakgrunnen for denne rapporten

Etter kommunestyrets behandling av sak 7/2000 - Boligutredning 1999, ble det bestemt følgende:

- 1. Kommunale boliger beholdes i kommunal eie. Salg av inntil 10% av leilighetene (sak 104/98) oppheves. Salg kan gjennomføres i henhold til endrede behov for boliger, og må sees opp mot økning i familiegjenforeninger blant flyktninger.*
- 2. Husleiene økes gradvis i de nærmeste årene.*
- 3. Stiftelsen UBL og Levanger kommune samles i første omgang om en lik måte å drive boligutleie på. Dette gjelder spesielt leievilkår som oppsigelsestid, depositum og kommunale garantier.*
- 4. Det engasjeres ekstern revisor til å gjennomgå alle utgifter og inntekter vedrørende den kommunale boligdriften. Kommunestyret kommer tilbake til eventuelt salg av boliger når rapport fra revisor foreligger.*

Som ekstern revisor ble Ernst & Young tildelt oppdraget som er knyttet til dette vedtakets punkt 4. Administrasjonen har i brev av 05.05.00 spesifisert vårt oppdrag med bakgrunn i kommunestyrets vedtak.

Avgrensning

Kommunens totale regnskap er underlagt "lovbefalt revisjon" utført av kommunens revisjonsordning, og vil ikke bli vurdert av oss.

Slik oppdraget er spesifisert fra kommunens side er det ikke naturlig at vi avgir en revisjonsberetning eller annen bekreftelse på kommunens regnskap eller på deler av regnskapet.

Denne revisjonsrapporten er ment å skulle stå for seg selv, og hovedhensikten er å vurdere rimeligheten av sentrale regnskapstall vedrørende kommunens boligdrift.

Hva oppdraget går ut på

I vårt tilbud til Levanger kommune ble det spesifisert hvordan vi ville gjennomføre revisjonsoppdraget.

I tilbudet har vi delt oppdraget inn i følgende tre hovedelementer som er nærmere spesifisert nedenfor.

1. Foreta en revisjonsmessig gjennomgåelse av eiendeler, gjeld, inntekter og utgifter vedrørende boligforvaltningen
2. Kartlegge kontantstrømmer mellom Levanger kommune og Stiftelsen Utleieboliger samt eventuelle tjenester Levanger kommune yter til Stiftelsen Utleieboliger (med eller uten vederlag), og eventuelle forpliktelser Levanger kommune har overfor stiftelsen
3. Vurdere hvordan kommunens økonomi påvirkes ved leie av boliger på det private leiemarkedet som et alternativ til at kommunen eier boliger selv. Det kan beskrives tre scenarier, hvor det legges til grunn forskjellige forutsetninger.

I korte trekk har vi konkretisert dette til å omfatte følgende arbeid.

Del 1 Eget revisjonsprogram	Del 2 Stiftelsen Utleieboliger	Del 3 Eie- / leieproblematikk
<ul style="list-style-type: none">• Summarisk gjennomgåelse av de rutiner som er etablert for å sikre pålitelig økonomisk rapportering på de aktuelle ansvarsråder• Teste fullstendighet av inntekter• Teste grunnlaget for vesentlige kostnader som er belastet• Vurdere om de aktuelle ansvarsråder er belastet med de kostnader som er relevante for utførte aktiviteter• Vurdere balanseposter som er i naturlig sammenheng med ansvarsrådene (herunder utestående fordringer, aktiverte verdier og - hvis mulig - tilhørende gjeld)• Vurdere hensiktsmessigheten av kontoplanen som er i bruk (hensyntatt de krav som stilles i regelverket til KOSTRA)• Vurdere hvorvidt kommunen har sørget for en hensiktsmessig utnyttelse av avgiftsregler, blant annet momskompensasjonsordningen	<ul style="list-style-type: none">• Kartlegge kontantstrømmer (innbetalinger og utbetalinger) mellom Levanger kommune og Stiftelsen Utleieboliger• Kartlegge tjenester Levanger kommune yter overfor Stiftelsen (med eller uten vederlag)• Kartlegge forpliktelser Levanger kommune har overfor Stiftelsen ved gjennomgang av vedtekter og avtaler mv.	<ul style="list-style-type: none">• Vurdere økonomiske konsekvenser for kommunen ved å leie i stedet for å eie boliger• Det vil bli vurdert hvordan kommunens økonomi påvirkes ved leie av boliger på det private leiemarkedet som et alternativ til at kommunen eier boliger selv.• Det kan beskrives tre scenarier, hvor det legges til grunn forskjellige forutsetninger.

Beskrivelse av det regnskap boligforvaltningen er en del av

Balansen

Eiendeler	Gjeld og egenkapital
<ul style="list-style-type: none">• Fordringer (husleierestanser)• Bokført verdi av kommunale boliger (fast eiendom)	<ul style="list-style-type: none">• Gjeld knyttet til kjøp / bygging av boliger• Fond knyttet til boligdrift

 ERNST & YOUNG
FROM THOUGHT TO FINISH™

Boligforvaltningen er en del av kommunens samlede regnskap.

Det er ikke bare kommunens driftsinntekter og driftsutgifter som blir påvirket av denne delen av kommunens aktiviteter, men også eiendeler, gjeld og egenkapital.

Kapitalregnskapet påvirkes i den grad kommunen foretar kjøp av eiendommer, påkostninger på eiendommer, eller foretar salg av eksisterende eiendommer.

Kapitalregnskapet

Finansieringsbehov	Finansiering
<ul style="list-style-type: none">• Investering i boliger (kjøp eller nybygg)• Påkostninger på eksisterende bygg (i prinsippet ikke vanlig vedlikehold)	<ul style="list-style-type: none">• Lån• Salgsinntekter fast eiendom• Bruk av fond mv

 ERNST & YOUNG
FROM THOUGHT TO FINISH™

Driftsregnskapet

Utgifter	Inntekter
<ul style="list-style-type: none">• Lønn• Vedlikehold• Avskrivninger• Renter• Avdrag	<ul style="list-style-type: none">• Husleieinntekter• Andre driftsinntekter• Avskrivninger (!) (som dermed ikke påvirker resultatet totalt sett)

 ERNST & YOUNG

Driftsregnskapet er den del av kommunens regnskap som de fleste fokuserer på når det er snakk om aktiviteter og virksomheter i kommunen. Det er også denne delen av regnskapet som er mest fokusert i vår gjennomgåelse.

For å forstå regnskapet for boligdriften, er det spesielt viktig å være klar over behandlingen av avskrivninger. Ordinære avskrivninger gir ingen resultateffekt, verken på det enkelte ansvarsområdet eller for kommunen totalt sett. Hovedhensikten med de ordinære avskrivningene er å redusere bokført verdi på eiendelene i balansen. Kalkulatoriske avskrivninger belastes det enkelte ansvarsområde, men belaster ikke kommunens regnskap totalt sett.

I regnskaper etter regnskapsloven er det vanlig at avskrivninger belaster regnskapet. Kommunens regnskap blir derimot belastet med ordinære avdrag på langsiktige lån i stedet for avskrivninger. Dette er i tråd med kommunale regnskapsregler.

Det er også verdt å merke seg at et eventuelt overskudd på de ansvarsområder som gjelder boligforvaltning vil bidra til kommunens totale regnskapsmessige overskudd, eventuelt redusere kommunens totale underskudd. Dersom det skulle være politisk ønske om å avsette et overskudd vedrørende boligdriften til fond (f.eks til fremtidig vedlikehold), vil dette sannsynligvis ikke være mulig etter dagens budsjett- og regnskapsregler, så lenge kommunen totalt sett viser et regnskapsmessig underskudd.

Vi mener det er åpenbart at lønnsomheten i kommunens boligdrift til syvende og sist ikke kan leses direkte ut av regnskapet over driftsinntekter og driftsutgifter. Økonomien er fullt ut avhengig av verdien i bygningsmassen og, som nevnt nedenfor, denne vil ikke fremgå av et regnskap som viser verdier basert på historisk anskaffelseskost (eller tilnærmede verdier).

Det er lett å se for seg at kommunen kan spare inn driftskostnader ved å nedprioritere vedlikehold i en situasjon med svekket økonomi. Dette vil gi et bedre regnskapsmessig resultat. Redusert verdi i bygningsmassen, som følge av manglende vedlikehold, vil ikke vises i regnskapet, selv om det kan være denne informasjonen som virkelig er relevant.

Vi tror det bør vurderes av kommunen å lage et opplegg for verdivurdering / takst av bygningsmassen med jevne mellomrom for å skaffe seg et uttrykk for de faktiske verdiene. Dette vil i tilfelle være relevant informasjon å presentere i kommunens årsrapport, heller enn i kommunens regnskap.

Del 1 - Beskrivelse av utført revisjon og konklusjoner

Intern kontroll

Etter en summarisk gjennomgåelse av de rutiner som er lagt til grunn med hensyn til inntektsføring av husleie og belastning av utgifter, har vi inntrykk av at dette kan forventes å fungere bra.

Alle utgifter er underlagt attestasjon og anvisning før belastning av regnskapet kan skje. Husleie faktureres månedlig fra kommunens økonomisystem, og innfordres på samme måte som andre krav.

Debitorer og andre fordringer

Det er skaffet totaloversikt over husleierestansene pr. 21.08.00 som utgjør til sammen om lag kr 479 000. Av disse er nesten kr 300 000 eldre enn 90 dager. Det er opplyst at husleierestansene utgjorde kr 345 685 ved utgangen av 1999. Dette er altså husleie som er fakturert og forfalt, men som ikke er innbetalt til kommunen.

I følge innfordringsleder er en helt vesentlig del av fordringsmassen sikret gjennom betalingsavtaler som fungerer. For en del av fordringene er imidlertid betalingsavtalene over meget lang tid, faktisk over mer enn 5 år.

Dersom disse fordringene ble behandlet etter reglene i regnskapsloven, er det sannsynlig at det ville blitt avsatt til tap på fordringer for en del av denne fordringsmassen. Dette har ikke blitt alminnelig praksis i kommuneregnskapene, og fordringer avskrives sjelden før disse rent faktisk er tapt ved konkurs eller lignende.

Varige driftsmidler

Bygninger er oppført i balansen til en verdi som tilnærmedesvis skal vise avskrevet historisk kost. Historisk anskaffelseskost er av administrasjonen søkt rekonstruert med utgangspunkt i forsikringsverdien i 1999. Denne bokførte verdien tjener kun som grunnlag for ordinære avskrivninger i kommunens regnskap, og prinsippet vurderes å være i tråd med de regler som er gitt for kommunens regnskap.

Det bemerkes at den balanseførte verdien dermed ikke gir relevant informasjon om hvor store verdier kommunen egentlig har i boligmassen. Dette er en svakhet i ethvert regnskap som viser verdier til historisk kost.

Langsiktig gjeld

Kommunens langsiktige gjeld har de senere år blitt tatt opp som "samlelån" etter at Fylkesmannen har godkjent lån knyttet til helt bestemte formål i henhold til kommunestyrets vedtak. Gammel gjeld er på sin side flere ganger refinansiert, og utgjør i dag et forholdsvis lavt antall større lån.

Det finnes i dag ikke oversikter som med rimelig bruk av ressurser gir informasjon om hvor stor andel av kommunens samlede langsiktige gjeld på om lag kr 485 mill. som gjelder kommunens boligmasse.

Dette gjør også at vi med normal ressursbruk ikke vil være i stand til å verifisere det beløp som er belastet som kalkulatorisk avskrivning og renter i regnskapet for boligforvaltningen (jfr. nedenfor)

Driftsinntekter

Påliteligheten av inntektsførte beløp antas å være høy.

Husleieinntekter viser en klar økning fra 1998 til 1999, og dette skyldes økt nivå på husleiesatsene. Det er ikke vesentlig avvik i forhold til budsjett når en ser ansvar 6410, 6411 og 6412 under ett.

Budsjett og regnskap omfatter realistiske leieinntekter, slik at kun faktisk utleide lokaler inntektsføres. Vi har registrert et ønske om at det burde fremkommet opplysninger om "tap" som følge av ledige boliger. Dette må eventuelt kunne løses ved tilleggsopplysninger til regnskapet, alternativt ved rent interne posteringer.

Lønnskostnader

Regnskapet for 1999 er for første gang belastet med lønnskostnader av betydning på lønnsposter. Dette skyldes blant annet at lønn knyttet til vedlikehold tidligere var belastet vedlikeholdspost. Endringen har sin bakgrunn i innføringen av KOSTRA fra og med regnskapet 1999.

Kalkulatoriske avskrivninger og renter

Hensikten med kalkulatoriske avskrivninger og renter er bedre å vise "kostnadene" forbundet med boligdriften. Begrepet har sin bakgrunn i "god kommunal regnskapsskikk", og det er vår oppfatning at kommunene har relativt stor grad av frihet i behandlingen av denne regnskapsposten. Ved vurderingen av kommunens økonomi totalt sett har disse kostnadene normalt vært lite fokusert, da de ikke påvirker kommuneregnskapets totale over- eller underskudd. Regnskapsposten får først vesentlig betydning når mindre, avgrensede deler av kommunens virksomhet blir fokusert, slik som nå.

Boligdriften totalt sett er belastet med kr 3,1 mill., uten at vi har vært i stand til å finne noen dokumentasjon av beregningen som ligger til grunn for beløpet. Belastningen har vært konstant siden 1997, og regnskapet er belastet i henhold til vedtatt budsjett. Beløpet er ikke et resultat av noen utbetaling eller betalingsforpliktelse, men er gjort for (internt) bedre å vise ressursbruken ved denne virksomheten. Beløpet burde, etter vårt skjønn, ha vist hva kommunen har av belastninger av renter og avdrag knyttet til lån på den bygningsmassen som er underlagt boligforvaltningen.

I tillegg til de kalkulatoriske avskrivninger og renter som er belastet de aktuelle ansvarsområder, blir det også bokført ordinære avskrivninger etter regelverk innført samtidig med KOSTRA.

Disse avskrivningene blir både inntektsført og utgiftsført på ansvarsområdene, og har kun til hensikt å redusere bokført verdi i balansen (og kommunens egenkapital tilsvarende).

Andre driftskostnader

Regnskapslinjen viser en klar reduksjon fra 1998 – 1999, noe som blant annet har sammenheng med lønnskostnader som er skillett ut fra vedlikeholdsposten jfr. ovenfor. Omfanget av utført vedlikehold påvirker også regnskapet.

Etter samtaler med administrasjonen er det også klart at kostnader på kr 462 000 til elektrisitet for 1999 er belastet på et annet ansvarsområde. Dette er kostnader som vedrører boligforvaltningen, og som skulle økt driftskostnadene for disse ansvarsområdene i 1999. Regnskapet for 1999 er også påvirket av at NTE har endret faktureringen fra å være forskuddsvis til å være etterskuddsvis. Dette har gitt noe lavere belastning enn hva som vil være normalt på grunn av manglende periodisering, uten at dette er tallfestet nå.

Tap på fordringer ville økt andre driftskostnader dersom de ble bokført, jfr. avsnittet om ”Debitorer og andre fordringer” ovenfor.

Avgiftsbehandling

Virksomheten kommer ikke under alminnelige regler for merverdiavgift på en slik måte at kommunen får fradrag for inngående avgift på anskaffelser. Kommunen skal heller ikke svare merverdiavgift for utleie av fast eiendom. Det er imidlertid gitt regler som gir kommunen adgang til å få refundert deler av merverdiavgiften knyttet til kjøp av visse tjenester fra registrerte næringsdrivende.

Det er foretatt en summarisk gjennomgang av praktiseringen av denne ordningen for boligdriften, og det er tydelig at det praktiseres løpende registrering med tanke på kompensasjonsordningen.

Sammenfattende konklusjon

Med unntak for beløpsmessig størrelse på kostnader til elektrisitet, avsetning til tap på fordringer samt kalkulatoriske avskrivninger som er belastet boligdriften, er vår vurdering at påliteligheten av de inntekter og utgifter som er bokført i regnskapet kan anses å være høy.

Avskrivninger er kommentert ovenfor, og vår konklusjon er at vi ikke kan uttale oss om riktigheten av denne regnskapslinjen da det ikke kan fremskaffes dokumentasjon som viser grunnlaget for beregningen. Regnskapsført beløp tilsvarer budsjettert beløp, og er ikke endret de tre siste år.

Vi vil anbefale at det fremskaffes dokumentert grunnlag for avskrivninger (kalkulatoriske avskrivninger og renter) som belastes boligdriften, og at det sørges for at belastningen justeres ved eventuelt endrede forutsetninger (rentenivå, omfang av boliger i kommunalt eie osv). Vi er kjent med at økonomisjefen allerede har iverksatt en gjennomgang av dette.

Kostnader til elektrisitet er også kommentert ovenfor, og konsekvensen er at boligdriften er belastet med om lag kr 462 000 for lite i årsregnskapet for 1999. Den regnskapsmessige behandlingen av dette påvirker ikke det regnskapsmessige resultatet for kommunen totalt sett.

Vi ser et poeng i at kostnader henføres til samme ansvarsområde over tid, slik at en oppnår bedre sammenlignbarhet i regnskapet fra år til år. Dette vil sannsynligvis også gi det beste grunnlaget for fremtidig budsjettering.

Tap på fordringer er nevnt under debitorer og andre kortsiktige fordringer. Det må vurderes om det er nødvendig å foreta avsetning for gamle fordringer.

Administrative kostnader som regnskapsføring, revisjon, innfordring mv. er ikke belastet regnskapet for boligdriften, men er belastet andre steder i kommunens totale regnskap. Det er også antydning at kostnader forbundet med kommunens boligdrift kan ligge skjult i lønnskostnader på sosialetaten (søknadsbehandling mv.). Det er derfor ikke mulig for oss å angi størrelsen på administrative kostnader som ikke er belastet boligdriften. Slike kostnader ville redusert "overskuddet" for boligforvaltningen dersom de var bokført.

Dersom det anses hensiktsmessig og nødvendig basert på en vesentlighetsbetragtning, er det ikke noe i veien for at slike kostnader belastes på det enkelte ansvarsområde. Men dette vil medføre noe ekstra arbeid for økonomiavdelingen.

Del 2 - Forholdet til Stiftelsen Utleieboliger

Som vi også i vårt tilbud til Levanger kommune har opplyst om, er Ernst & Young valgt revisor i Stiftelsen Utleieboliger og Levanger Boligbyggelag. Disse enhetene er gjort oppmerksom på at vi har påtatt oss dette oppdraget overfor Levanger kommune, og de hadde ikke innvendinger til dette.

Vi har vurdert vår habilitet i forhold til eksisterende oppdrag og ser ikke at vår rolle som valgt revisor i nevnte enheter skaper habilitetsproblemer i forhold til dette oppdraget for Levanger kommune.

Stiftelsens formål og vedtekter

Stiftelsen Utleieboliger er en selveiende institusjon som er opprettet av Levanger kommune og Levanger Boligbyggelag. Stiftelsen har som formål etter vedtektene, uten eget økonomisk formål, å skaffe boliger, eventuelt servicebygg, for tidsbegrenset utleie til ungdom, flyktninger mv. Videre å skaffe boliger for varig utleie til funksjonshemmede og særlig vanskeligstilte husstander.

Det er styret som forvalter stiftelsen, og det er Levanger Boligbyggelag v / forretningsføreren som er stiftelsens daglige ledelse. Av vedtektenes § 14 fremgår at tildeling av leiligheter fra stiftelsen forestås av styret.

Kontantstrømmer

Stiftelsen betaler kommunale avgifter for sine eiendommer. Det betales også for renovasjon, men da til Innherred Renovasjon, ikke til Levanger kommune. Stiftelsen betaler også renter og avdrag på lån gitt fra Levanger kommune.

Levanger kommune betaler i liten grad direkte til stiftelsen. Vi antar at eventuell sosialhjelp fra Levanger kommune til noen av stiftelsens leietakere anvises direkte til leietaker. Dette er ikke kontrollert av oss på noen måte, da vi antar at sosialkontoret ikke kan gi opplysninger til oss om eventuelle leietakere som mottar sosialhjelp.

Vi kan ikke se andre vesentlige kontantstrømmer mellom Levanger kommune og Stiftelsen Utleieboliger.

Tjenester kommunen yter overfor stiftelsen

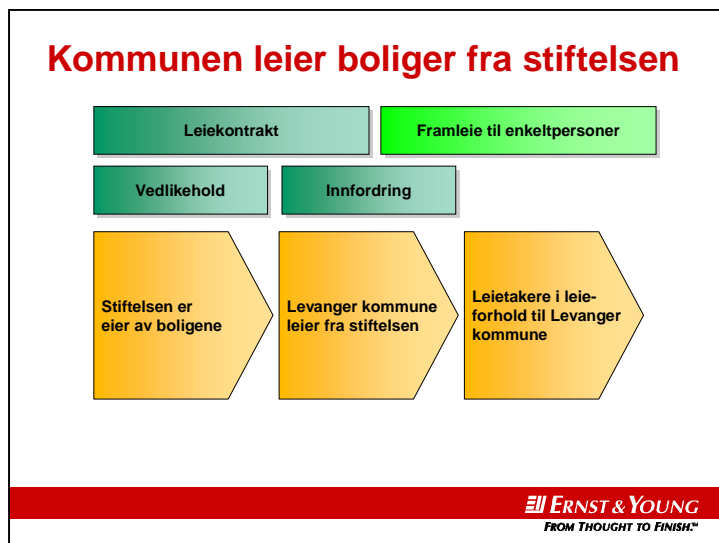
Det er opplyst at Levanger kommune sørger for tildeling av leiligheter til stiftelsen, og Levanger kommune har også sikret seg retten til en vesentlig del (50%) av stiftelsens leiligheter jfr. vedtekter for stiftelsen.

Problemområder

Av både boligutredningen 1998 og 1999 oppfatter vi at det har vært et visst konfliktnivå mellom Levanger kommune og stiftelsen. I rapportene er det blant annet gitt kommentarer til husleienivå, stiftelsens krav om depositum, oppsigelsestid osv. Dette er forhold vi oppfatter å være av rent administrativ art, og vil ikke bli nærmere undersøkt av oss.

Vi ser enkelte tiltak som kan være hensiktsmessige for å redusere problematikken som er nevnt ovenfor:

- Levanger kommune kan stå som leietaker for en angitt del av leilighetene som stiftelsen eier. Kommunen kan så sørge for fremleie til leietakerne med de betingelser kommunen finner formålstjenlig. På denne måten vil kommunen være i en klar forhandlingsposisjon med hensyn til leievilkår mv.
- Kommunen kan også mer aktivt gjøre bruk av sine to styremedlemmer i stiftelsen, gjennom direkte instruksjon eller dialog om relevante saker.



Vi ser for oss at verken stiftelsen eller Levanger kommune på lang sikt vil være tjent med at det er noen form for konflikt mellom stiftelsen og kommunen. Og anbefaler at det arbeides i retning av å finne løsninger på de problemområdene som er nevnt.

Del 3 - Konsekvenser ved leie i stedet for eie

Innledning

Vi er i forespørselen fra kommunen også bedt om å vurdere hvordan leie av private boenheter virker inn på kommunens inntekter og utgifter i forhold til å eie egne boliger.

Som et utgangspunkt er det normalt å anta at det – på lang sikt – vil være økonomisk gunstig å eie fast eiendom fremfor å leie fra andre. Det er på en annen side ikke unaturlig at salg av fast eiendom kan være et viktig tiltak for å bedre likviditeten og handlingsrommet for kommunen i en situasjon med store underskudd og presset likviditet.

Fokus på kjerneaktiviteter

Mange virksomheter, både private og offentlige, har i økende grad satt fokus på hva som skal være kjerneaktiviteter for virksomheten. Dersom det drives aktiviteter som ikke hører med til det kommunen ønsker å være spesielt god på, kan dette ofte med fordel skilles ut for å bli drevet av andre, eller selges slik at kommunen kan kjøpe tilbake det den trenger – når den trenger det.

Dette synet kan også brukes i forhold til kommunens boligforvaltning. Ikke nødvendigvis for hele kommunens bygningsmasse (boliger, skoler, sykehjem osv), men kanskje for en del av denne. Det er mulig å se for seg et eget foretak for dette i Levanger kommune, eller et interkommunalt selskap hvor flere kommuner setter ut eiendomsforvaltningen til et felles foretak.

Økonomiske konsekvenser

Vi ønsker å synliggjøre konsekvenser av tre alternative former for byggforvaltning. Disse alternativene illustreres i scenariene nedenfor, uten at effektene av det ene eller det andre blir tallfestet. Beløpsmessige effekter vil først kunne fremskaffes etter at kommunen har foretatt en vurdering av omfang og nivå for eventuelt salg / leie.

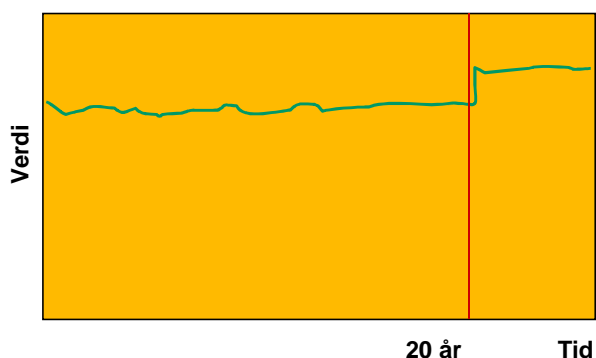
Tydelige roller

Vi vil understreke betydningen av at rollene til bruker, forvalter, leier og eier er tydelige og forstått av alle. Ved valg av organisasjonsform og eierskap må dette tillegges stor vekt. Utydelige roller fører til uklare ansvarsforhold, og faren for ineffektiv ressursutnyttelse er stor.

Alt. 1 Eie selv, gjennomføre tilstrekkelig vedlikehold

Det er naturlig å anta at kommunens eiendommer, under forutsetning av at nødvendig og tilstrekkelig vedlikehold blir gjennomført forholdsvis løpende, som et minimum vil holde dagens verdi. Sannsynligvis vil fast eiendom stige i verdi over tid.

Eie selv, tilstrekkelig vedlikehold



ERNST & YOUNG
FROM THOUGHT TO FINISH™

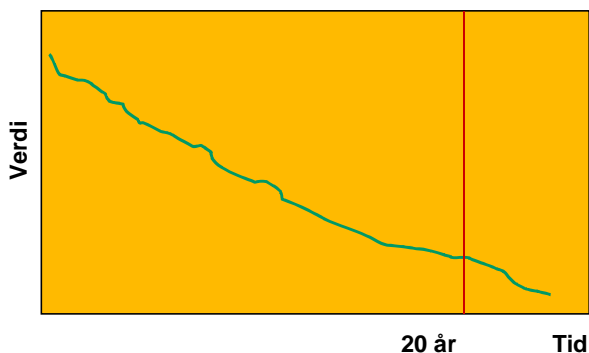
Kommunen vil i alle normale tilfeller sørge for å betale ned gjeld som hviler på eiendommene over 20 år. Kanskje vil verdien økes etter en del år ved påkostninger / standardøkninger.

Som profesjonell og ansvarlig byggforvalter vil en slik kommune over tid sitte med store verdier, og det vil neppe være økonomisk lønnsomt å selge eiendommer for å leie til eget behov.

Alt. 2 Eie selv, utføre minimalt vedlikehold

En kan ofte få inntrykk av at mange kommuner i mange år har praktisert slik byggforvaltning. Resultatet er at bygninger forfaller og verdiene forringes etter en del år.

Eie selv, minimalt vedlikehold



ERNST & YOUNG
FROM THOUGHT TO FINISH™

Selv om gjeld nedbetales over 20 år vil ofte verdien av eiendommene ha falt så kraftig at det må foretas omfattende påkostninger. Slike påkostninger har det vært vanlig å finansiere med nye lån.

Der dette er situasjonen mener vi at kommunen like gjerne kan være leietaker. Økonomisk vil kommunen trolig ha lite utbytte av å sitte som eier av slike bygg.

Alt. 3 Leie, og kreve tilfredsstillende standard og vedlikehold

Dersom kommunen skal bestemme seg for å selge hele eller deler av eiendomsmassen, vil kommunen bli en relativt stor aktør på leiemarkedet i Levanger. I korte trekk kan det listes opp en del fordeler og ulemper knyttet til dette:

Noen ulemper ved å være leietaker:

- Kommunen kan bli nødt til å betale en høyere leie for å disponere leieobjektet i fremtiden enn det regnskapet viser at det har kostet kommunen å være eier.
- Avhengighet til utviklingen i prisene på markedet, i tillegg til forhandling og kontraktbetingelser
- Det er videre en naturlig konsekvens av leie at kommunen etter eksempelvis 20 års leie, fortsatt ikke er eier av bygningen, men sannsynligvis vil ha finansiert en vesentlig del av den nye eierens anskaffelse gjennom betalt husleie.

Noen fordeler ved leie kontra eie:

- ✚ Salg frigjør i utgangspunktet kapital og likviditet
- ✚ Kommunen frigjør arbeidskraft som er bundet opp i forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger
- ✚ Begrenset kontraktstid gir kommunen økt fleksibilitet ved endrede behov
- ✚ Kommunen vil ikke lenger ha vedlikeholdsansvaret og kan stille krav til utleier med hensyn til standard og vedlikehold
- ✚ Kontraktsfestet leie gir forutsigbarhet med hensyn til fremtidige kostnader, og svært liten risiko med hensyn til finansiering og rentenivå
- ✚ Klart skille mellom forvalter (utleier) og kjøper (kommunen) klargjør de enkelte aktørene sine roller
- ✚ Kommunen som leietaker har rett til å forvente at utleier er fullt ut profesjonell med hensyn til byggforvaltning og utleie

Oppsummering og avslutning

Del 1 av denne rapporten preges av de problemer en gjerne støter på når en skal se nærmere på en mindre, avgrenset del av kommunens regnskap. Regnskapsposter som har minimal praktisk betydning for kommuneregnskapet totalt sett, og som kanskje derfor er svakt dokumentert og vurdert av administrasjonen, blir på mange måter det helt vesentlige for vurderingen.

Vi mener at det er stor sannsynlighet for at de inntektsførte beløp er riktig behandlet i regnskapet, og vi anser det som sannsynlig at bokførte kostnader ikke er fullstendige. Dette skyldes for det første at en del utgifter som gjelder boligforvaltningen er belastet på andre ansvarsområder. For det andre skyldes det at kalkulatoriske avskrivninger ikke er dokumentert, og at vi derfor ikke kan konkludere på at bokførte kostnader er riktige.

I del 2 er kommunens forhold til Stiftelsen Utleieboliger behandlet. Vår oppfatning er at stiftelsen tilbyr relativt rimelige leiligheter, og hvor en stor del av leilighetene går til å dekke en del av det behov Levanger kommune har. Vi ser at forholdet mellom stiftelsen og Levanger kommune er påvirket av enkelte konflikter som neppe tjener noen, og vi vil anbefale at det ryddes opp i forhold som eventuelt skaper problemer. Vi antar at det kan være fornuftig at kommunen står som leietaker for en stor del av stiftelsen sine leiligheter, og at Levanger kommune sørger for framleie til betingelser fastsatt av kommunen.

I del 3 er det på overordnet nivå foretatt en vurdering av økonomiske konsekvenser ved å eie kontra å leie boliger. Hovedtrekkene i vår vurdering er at det normalt vil være økonomisk lønnsomt å eie selv, under forutsetning av at det utøves profesjonell byggforvaltning og forsvarlig vedlikehold. Dersom de økonomiske forutsetninger ikke er tilstede for å opprettholde verdien i bygningsmassen gjennom løpende vedlikehold, vil det ikke være like lønnsomt å eie boligmassen selv.

Leie av bygninger fra eksterne, eller fra et eget (eller interkommunalt) eiendomsselskap, vil på mange vis rydde opp i de forskjellige rollene som eksisterer, samtidig som det vil synliggjøre kostnadene forbundet med bruk av eiendomsmassen. Vi ser også at salg av fast eiendom ikke er et uvanlig tiltak for å bedre en presset økonomi, selv om det på lang sikt ikke nødvendigvis er mer lønnsomt enn å eie selv.

* * * * *