



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Styringsdialog med Domea Randers
Mødested: Odinsgade, E.93
Mødedato: 15-11-2018
Sendes til: Domea

Deltagere: Administration: Mikki Schougaard Frandsen, kundechef og Allan Vanggaard, driftsleder

Boligorganisation: Næstformand, Aase Jensen

Randers Kommune: Inge Qvortrup, Kristina Ertmann, Flemming Juhl og Mette Laursen, tilsynet med almene boliger

Randers Kommune har indbudt Domea Randers til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligsocial dialog
3. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017, herunder arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret, likviditet
 - b. Ventelister / tab ved lejeledighed og fraflytning
 - c. Udlån til afdelinger
4. Forvaltningsrevision
5. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016, herunder henlæggelser
6. Renovering og Nybyggeri
 - a. Nybyggeri
 - b. Vedligeholdelsesplaner
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

2. Boligsocial dialog

Den boligsociale enhed var desværre forhindret i at deltage. Michelle Høg Bastrup kan kontaktes på telefon 8915 1480 eller michelle.hog.bastrup@randers.dk, hvis i har spørgsmål.

3. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2017, herunder arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret, likviditet

Boligorganisationens regnskab blev gennemgået, herunder hovedtal, arbejdskapital, dispositionsfond, likviditet og trækingsret.

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud, som er overført til arbejdskapitalen.

Der er i regnskabsåret opkrævet tillægsydelse til administrationsbidraget. Administrationen oplyser, at tillæggydelsen i 2017 er bygherrerådgiverhonorar i forbindelse med nye byggesager.

Arbejdskapitalen er steget i regnskabsåret, men ikke så meget som forventet. Der blev udover tilgang på årets overskud indbetalt særlige bidrag fra afdelingerne. De særlige bidrag er dog mindre end sidste regnskabsår, hvilket bekymrer og undrer tilsynet.

Administrationen har efterfølgende oplyst, at der ved budgetlægning for 2017, som allerede var besluttet og godkendt i organisationen, da styringsdialogen sidste år blev afholdt, var budgetteret med et nedsat bidrag til arbejdskapitalen. Det kunne derfor ikke nå at blive reguleret. Der henlægges maksimum for henholdsvis dispositionsfond og arbejdskapital fra budgetåret 2018 og fremad, hvilket kan ses af langtidsbudgettet, i overensstemmelse med den aftale, der er indgået mellem tilsynet og boligorganisationen.

Administrationen bemærker, at der henlægges i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanen, og at de er enig med tilsynet, men føler sig trygge ved udviklingen.

Administrationen oplyste, at i forhold til effektiviseringskravet for de almene boligselskaber til udgangen af 2020, har boligorganisationerne administreret af Domea.dk et samlet besparelspotentiale på ca. kr. 3.000,- pr. år pr. lejemål på landsplan. Administrationen oplyser at da boligorganisationen Domea Randers er en relativ ny boligorganisation med meget nybyggeri og udelukket nyere afdelinger, er det samlede besparelspotentiale dog ikke så stort i Domea Randers.

Dispositionsfonden er i regnskabsåret faldet markant, hvilket tilsynet finder bekymrende. Den disponible del udgør 240 kr. pr. lejemålsenhed. I ledelsesberetningen fremgår det, at den disponible del af dispositionsfonden er 0 kr., hvilket administrator oplyser er en fejl.

Baggrunden for faldet skyldes tilskud til tab ved lejeledighed, som er steget siden sidste år. Tilsynet gav sidste år tilladelse til at fritage dispositionsfonden for at dække lejetab i regnskabsårene 2017 og 2018 for at styrke denne. Afdelingerne skulle dermed selv dække eventuelle lejetab i perioden.

Administrator oplyser, at de ikke har benyttet sig af denne fritagelse. Årsagen til lejetabet er, at man oplevede hærværk i 9 lejemål i Falbeparken lige inden beboerne flyttede ind, hvorfor indflytning måtte rykkes for de 9 lejemål. Der var på daværende tidspunktet ikke overblik over regnskabet i Falbeparken, hvorfor de valgte at anvende dispositionsfonden til at dække tabet ved lejeledighed.

Tilsynet pointerer, at dispositionsfonden er meget skrøbelig, hvorfor de skal benytte sig af fritagelsen i næste regnskabsår. Tilsynet kan endvidere konstatere, at fritagelsen heller ikke er udnyttet for så vidt angår afdeling 13801, Kaskelotten. Tilsynet anmoder om, at administrator fremover kontakter tilsynet, såfremt der sker ændringer vedrørende tidligere indgåede aftaler.

Administrationen beklagede mange gange, at de ikke havde fået informerede tilsynet, men oplyste også, at vurderingen blev foretaget ud fra den meget uheldige situation med det grove hærværk i Falbeparken, samt at der fremover vil blive benyttet fritagelse.

b. Ventelister / tab ved lejeledighed og fraflytning

Administrator oplyser, at det går rigtig godt med udlejningen. Alt er udlejet, og der er ventelister i begge afdelinger. Efterspørgslen på nye energivenlige boliger er stor.

Administrator oplyser endvidere, at der kun har været et mindre tab i Kaskelotten på under 1.000 kr. og så ovenfor omtalte tab i Falbeparken.

Afdelingerne dækker eventuel afregning af elforbrug i perioder mellem fra- og indflytning.

c. Udlån til afdelinger

Revisor bemærker, at boligorganisationens likviditet ikke svarer til den disponible egenkapital.

Årsagen til dette er, at dispositionsfond og arbejdskapital på nuværende tidspunkt ikke vil kunne dække tab i afdelingerne. Dette skyldes, at der er tale om en forholdsvis ny boligorganisation, som er ved at opbygge dispositionsfond og arbejdskapital.

Administrator oplyser, at Domea.dk står bag boligorganisationen økonomisk, såfremt det skulle blive nødvendigt.

Udgifterne til byggesager er en del af byggesagen frem til skema A. Byggesager på standby kan få udlån fra boligorganisationen og de byggesager, som ikke bliver en realitet, bliver dækket af Domea.dk. Midlerne fra Domea.dk kan overføres til boligorganisationen, når sagen er helt lukket. Tilsynet opfordrer til, at lånene bliver udlignet, så snart det er muligt.

Administrator oplyser, at byggesagen på Thors Bakke ikke er lukket endnu, da der mangler at blive afklaret et par mindre detaljer internt. Når sagen lukkes, hvilket forventes at ske senest i sommeren 2019, vil boligorganisationen få udlignet udlånet til afdelingen via Domea.dk.

Derudover oplyser administrator, at byggeprojektet i Staldgårdsgade forventes lukket og udgiften til projektet dækkes af Domea.dk – ligeledes forventeligt i 2019.

Projektet vedrørende Tetris House står på standby.

Landsbyggefondens kom sidste år med nogle anbefalinger i forhold til kontering. Boligorganisationen har taget landsbyggefondens anbefalinger til sig og arbejder på korrekt kontering, men grundet nuværende EDB-system er der lidt udfordringer.

4. Forvaltningsrevision

Boligorganisationen har godkendt en række målsætninger med konkret fastsatte mål vedrørende beboerdemokrati, personalepolitik, udlejning/ventelister, regnskab, budget, vedligeholdelsesplaner, kontrakt til pressen, indkøbspolitik samt administrativ ledelse.

Der er ingen bemærkninger til den afholdte forvaltningsrevision for boligorganisationen.

5. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2017, herunder henlæggelser

Falbeparken

Falbeparken blev taget i brug i starten af foråret 2017, og alle boliger blev udlejet med det samme.

Falbeparken har haft et stort overskud i det første regnskabsår, som er overført til resultatkontoen.

Administrator oplyser, at overskuddet skyldes mindre kapitaludgifter som følge af en afdragsfri 1. termin, ejendomsskat, renholdelse samt renteindtægt.

Administrator oplyser, at budgettet er reguleret ind i 2020 og at man planlægger øgede henlæggelser til arbejdskapital og dispositionsfond.

Revisor bemærker, at der ikke er kommet endeligt skøde på grundarealet. Administrator oplyser, at dette er kommet på plads.

Henlæggelserne går den rette vej.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning svarer til 1.000 kr. pr. lejemålsenhed og der har ikke været udgifter til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret.

Henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning er på 15.000 kr. i alt. Kontoen er friholdt for tab i regnskabsåret, da dispositionsfonden har dækket tabet. Tilsynet bemærker, at boligorganisationen i næste regnskabsår bør udnytte tilladelsen til at fritage dispositionsfonden for udgiften.

Administrator oplyser, at de anvender og arbejder henimod revisors anbefalinger til henlæggelsesniveauet på 40.000 kr. pr. lejemålsenhed, da boligorganisationen dermed er godt stillet i forhold til fremtidige renoveringer.

Kaskelotten

Der er en rigtig fin økonomi i afdelingen.

Afdelingen har et stort overskud, som er overført til resultatkontoen. Overskuddet skyldes primært mindre udgifter til ejendomsskat, renholdelse samt renteindtægter. Overskuddet afvikles over 3 år.

Administrationen oplyser, at afdelingen har fået tilbagebetalt ca. 1 mio. kr. i ejendomsskat, der ligeledes er overført til resultatkontoen. Beløbet afvikles ved nulstigning i huslejen i 2019, relativt store investeringer, herunder skure og emhætter, samt øgede henlæggelser i 2020. Med disse investeringer spare man også afdelingen for nogle af de fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Derudover ønsker afdelingsbestyrelsen at forskønne området med fx legeplads, som kan tiltrække flere børnefamilier til området. Dette skal drøftes på afdelingsmøde.

Revisor bemærker, at der er budgetteret med en indtægt på 218.000 kr. i regnskabsåret 2018. Administrator oplyser, at beløbet netop er en overførsel fra resultatkontoen for at have en nulstigning i huslejen grundet afvikling af overskuddet.

Tilsynet spurgte ind til, hvorfor der i budget 2018 forventes en overskridelse på renholdelse og vintervedligeholdelse, når regnskab 2017 udviste en besparelse. Administrator oplyser, at afdelingen har haft ansat en ejendomsfunktionær, men på grund af boligorganisationens størrelse, herunder arbejdsomfanget, var det uhensigtsmæssigt at have en ejendomsfunktionær ansat. De har derfor valgt at tilkøbe eksterne håndværkere, hvorfor det er svært at budgettere præcist med eksterne udgifter, da man ikke kender priserne.

Henlæggelserne ser også fine ud. Der er ikke budgetteret med henlæggelser til lejeledighed og fraflytning i 2018 og 2019. Administrator oplyser, at det ikke er noget de normalt praktiserer, men på grund af det store overskud i afdelingen, der blandt andet anvendes til ekstra henlæggelser, samt den lave risiko for fraflytning, har de valgt ikke at budgettere med henlæggelser.

Almenlejeloven fastsætter grænser for beboerindskuddets størrelse. I forbindelse med sidste års styringsdialogmøde påpegede tilsynet, at beboerindskuddet i Kaskelotten var en del højere end loven tillader. Domea lovede at regulere dette ind i forbindelse med fraflytninger eller rokader i afdelingen.

Dette gør sig dog stadig gældende ifølge regnskabet, og der ses ingen ændring i forhold til sidste års regnskab. Administrator er ikke bekendt med, hvorfor der ikke er sket en regulering af indskuddet.

- **Aftalt, at administrationen vender tilbage til tilsynet med en status.**

6. Renovering og nybyggeri

a. Nybyggeri

Tilsynet opfordrede til, at projektleder på byggeri i Domea Randers, Lars Faber fremover deltager på styringsdialogmøderne, henset til betydningen og mængden af nybyggeri i boligorganisationen.

Markedspladsen

Randers Kommune godkendte den 12. november 2018 skema A til det nye byggeprojekt på Markedspladsen. Projektet kører efter planen.

Administrationen oplever stor interesse for projektet, da det ligger centralt i byen med gode indkøbsmuligheder.

GENbruget

Randers Kommune godkendte i efteråret 2017 skema A til det nye byggeprojekt i Munkdrup, og projektet forløber planmæssigt.

Administrator oplyser, at der er afholdt licitation den 5. november 2018 og der indgås kontrakt med vinderen i slutningen af november.

Skema B forventes godkendt i starten af 2019, hvorefter arbejderne igangsættes.

Væksthuset

I starten af 2018 fik boligorganisationen prioriteret midler til et nyt byggeprojekt, Væksthuset, i Sporbyen Scandia.

Randers Kommune godkendte i juni 2018 skema A til projektet. Projektet er endvidere godkendt af byggeudvalget den 8. november 2018, og der arbejdes nu med myndighedsgodkendelse samt licitation. Projektet forløber planmæssigt.

Kaskelotten

Kaskelotten var oprindeligt tænkt som fire etaper, hvoraf en er opført. Boligorganisationen er stadig interesseret i at opføre etape to, da der er stor interesse for området og med henblik på at styrke økonomien og driften yderligere. Tilsynet oplyste i den forbindelse, at kommunen først prioriterer midler til nye almene boliger i 2022 igen.

Generelt er boligforeningen meget interesseret i at bygge i områder, hvor det gavner området, hvilket Kaskelotten er et godt eksempel på.

b. Vedligeholdelsesplaner

Der er fokus på vedligeholdelsesplaner fra kommunens side. Det er vigtigt, at vedligeholdelse konteres korrekt for at give et retvisende billede og undgå pludselige omkostninger til store vedligeholdelsesarbejder.

Tilsynet spurgte ind til, hvordan boligforeningen anvender konto 115 og 116, da det mest korrekte er at anvende konto 115 til daglig vedligeholdelse/renovering og konto 116 til større planlagte renoveringer, der fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanen. Administrator oplyser, at de har anvendt konto 116 som supplement til konto 115, men at de er bevidste om, at der i fremtiden skal arbejdes på at planlægges anderledes.

Administrator er optimistiske vedrørende det nye lovfastsatte krav om, at alle drifts- og vedligeholdelsesplaner skal gennemgås af en ekstern rådgiver hvert 5. år, da det hænger godt sammen med, at der i fremtiden skal laves 30-årige planer og da de ser det som en god sikkerhed for kvaliteten af planerne.

7. Effektiv drift

Som en del af boligforenings effektiviseringsstrategi arbejder man med digitalisering af arbejdsgange og processer.

Administrator oplyser, at boligforeningen i 2018 er i gang med at implementere E-syn, og forventningerne er store. På landsplan har man opnået en gennemsnitlig besparelse på 25 % af håndværkerudgifterne i forbindelse med fraflytningssyn. Administrator har udbudt arbejder i puljer, hvor Domea Randers er i pulje med Domea Aalborg og Domea Støvring. I november indgås der kontrakt med maler, rengøring samt gulvsliber, og der forventes en god besparelse på arbejderne.

E-synet opstarter den 1. december 2018.

Udover E-syn arbejder administrationen med at samle indkøb, da der også her er mulighed for besparelser. Endvidere har boligforeningen fokus på vækst som en del af effektiviseringskravet.

8. Beboerdemokrati

Der er et meget velfungerende beboerdemokrati i afdeling 1, Kaskelotten, og i boligorganisationen generelt.

Der er et godt socialt miljø med frivillige i Kaskelotten, og der er et rigtig pænt fremmøde til afdelingsmøderne. Afdelingsbestyrelsen, især formand og næstformand, yder et ekstraordinært stort stykke arbejde.

Beboerne er glade for afdelingen, hvilket også skyldes, at området bliver drevet og vedligeholdt pænt og tingene bliver ordnet hurtigt.

Falbeparken har også fået en afdelingsbestyrelse, og det har fungeret godt i 2018.

Administrator har møder med nye afdelingsbestyrelser omkring bestyrelsens rolle samt hvad det vil sige at bo i almene boliger. Derudover har administrator, herunder driftslederne, møder med

afdelingsbestyrelserne hvert kvartal, hvor det drøftes, hvad der er sket i afdelingen og hvad der skal ske i afdelingen.

Administrator oplyser, at man i fremtiden har planer om at sammenlægge afdelinger, men at det skal gøres på grundlag af afdelingernes værdisæt, som skal være den samme i de sammenlagte afdelinger.

9. Eventuelt

Administrationen er glade for det gode samarbejde med Randers Kommune og roser kommunens gode arbejder og fokus på det almene område. Der er mange gode både landlige og bynære projekter.

Tilsynet er ligeledes glade for det gode samarbejde.