



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Møde vedr.: Boligselskabet af 2014 - Styringsdialog 2018
Mødested: E. 1.93, Odinsgade 7, 8900 Randers C
Dato: 25-10-2018
Sendes til: Boligselskabet af 2014 og RandersBolig

Deltagere: Boligorganisationen: Formand Tommy E. Hansen, næstformand Ivan Engberg, Jan Guldmann, bestyrelsesmedlem

Administrationen: Jette Halkjær, teamleder økonomi, Marianne Hjorth, forvaltningskonsulent og Kenneth Taylor Hansen, direktør.

Randers Kommune: jurist Inge Qvortrup, økonom Kristina Ertmann Nielsen, boligkonsulent Flemming Juhl, jurist Mette Lykke Laursen og sekretariatschef Sidsel Homann, Tilsynet med almene boliger.

Randers Kommune har inviteret Boligselskabet af 2014 til styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2017
 - b. Henlæggelser
 - c. Afdragsfrie lån
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 1, Husarvej, Randers
 - b. Afdeling 2, Vorup, Randers
 - c. Afdeling 3, Hadsten, Favrskov
 - d. Afdeling 4, Norddjurs
 - e. Afdeling 5, Mariager
 - f. Afdeling 6, Syddjurs
 - g. Afdeling 7, Søndervangen, Randers
 - h. Afdeling 9, Thors Bakke, Randers
 - i. Afdeling 10, Marie Magdalene, Syddjurs
 - j. Afdeling 11, Langå, Randers
 - k. Afdeling 12, Nørhald, Randers
 - l. Afdeling 13, Purhus, Randers
 - m. Afdeling 14, Assentoft, Randers
5. Effektiv drift

6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2017

Årets resultat var et underskud på ca. 2.900 kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes renteudgifter til Danske Bank.

Boligselskabet har i regnskabsåret skiftet bank til Arbejdernes Landsbank, da Danske Bank tilskriver negative renter af indestående, hvilket ikke er tilfældet i Arbejdernes Landsbank.

Der er i regnskabsåret opkrævet kostægte administrationsbidrag til administrationen på 3.788 kr. Administrationsbidraget til egen boligorganisation var på 445 kr., hvilket er mindre end budgetteret. Dette skyldes store besparelser på kontorholdsudgifter samt revision, da der ikke længere er brug for regnskabsmæssig assistance grundet den tidligere konkurs.

Revisor bemærker, at kontoen vedrørende kuratellet indeholder et beløb på ca. 360.000 kr. i regnskabsåret 2017, som er et mellemværende mellem kuratellet. Administrationen oplyser, at mellemværendet er indtægtsført i regnskabsåret 2018, hvorfor det er væk nu, hvilket tilsynet finder positivt.

Administrationen oplyser, at mellemregningen med den tidligere selvejende ungdomsboliginstitution Randers Sports College er udlignet.

I 2017 gennemgik administrationen boligselskabets tinglyste ejerforhold, og fandt i den forbindelse ud af, at der er stadig var flere matrikler, som ikke var overført til boligselskabet. Administrationen oplyser, at der stadig arbejdes på at få de sidste matrikulære forhold på plads, men at man er godt på vej.

b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang ca. 5,2 mio. kr., hvoraf ca. 2,8 mio. kr. er disponible, svarende til 1860 kr. pr. lejermålsenhed. Dispositionsfonden er faldet med 10 kr. pr. lejermålsenhed siden sidste regnskabsår. Der indbetales stadig særlige bidrag fra afdelingerne, da den er under minimumsgrænsen.

Årets tilgang stammer alene fra indbetalinger af særlige bidrag fra afdelingerne, da afdelingerne er fritaget for indbetaling af ydelser på indfrieede oprindelige lån, som følge af den indgåede aftale om genopretning af afdelingernes økonomi. Beløbene henlægges i stedet og anvendes i henhold til helhedsplanerne i afdelingerne.

Faldet i dispositionsfonden skyldes, at der i regnskabsåret er ydet et stort tilskud på ca. 1 mio. kr. til tab ved lejeledighed, hvorimod tabet sidste regnskabsår var ca. 300.000 kr.

Det store tab skyldes bl.a. et aktiveret lejetab vedrørende 4 boliger, som er blevet istandsat og dermed ikke længere er en del af helhedsplanerne. Se nedenstående afsnit vedr. tab ved lejeledighed.

Udover ovenstående tilskud, er der også ydet tilskud til tab ved fraflytning på ca. 320.000 kr., hvilket er mindre end sidste regnskabsår.

Administrationen oplyser, at der er aktiveret et akkumuleret tab ved lejeledighed på lidt over 1 mio. kr. i afdelingerne 4, 5, 12 og 13. Disse tab relaterer sig til 11 boliger, som på grund af deres stand og beliggenhed ikke er beboelige. Administrationen vil i forbindelse med helhedsplanerne søge boligerne solgt. Det forventes, at det aktiverede tab kan dækkes af helhedsplanen, men såfremt boligerne ikke bliver solgt i forbindelse med helhedsplanerne, så vil dispositionsfonden blive påført yderligere tab.

Det midlertidige lån til afdeling 11, som er anvendt til forbedringsarbejder, er udlignet i regnskabsåret.

Arbejds kapital

Arbejds kapitalen udgjorde ved regnskabsårets afslutning ca. 830.000 kr., svarende til 551 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en meget positiv fremgang siden sidste regnskabsår, hvor den var på 395 kr. pr. lejemålsenhed. Årets underskud er overført til arbejds kapitalen.

Da beløbet er under minimumsgrænsen, indbetales der stadig særlige bidrag fra afdelingerne.

Likviditet

Boligselskabet har ikke fælles formueforvaltning, og afdelingerne har således deres egne bankkonto, hvorfor der ikke er fælles likviditet.

Boligselskabet har et bankindestående på ca. 6.6 mio. kr. Afdelingerne har et samlet tilgodehavende hos boligorganisationen på ca. 2,1 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 2,8 mio. kr. Der er dermed uomtvistelig god sikkerhed for dispositionsfondens midler.

Trækningsretten

Trækningsrettens disponible del udgør godt 1,8 mio. kr., hvilket er lille stigning siden sidste regnskabsår. Afdelingerne har indbetalt ca. 43.000 kr. og derudover har der været en renteindtægt på ca. 18.000 kr.

Flere afdelinger er fritaget for indbetaling til trækningsretten, som en del af helhedsplanerne.

Bestyrelsen har ikke prioriteret midler fra trækningsretten. Det afventer indtil videre arbejdet med helhedsplanerne i afdelingerne.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed udgør ca. 1 mio. kr., hvorimod tabet sidste år udgjorde ca. 300.000 kr.

Den markante stigning skyldes bl.a., at der i regnskabsåret 2016 blev aktiveret et tomgangstab vedrørende 4 boliger med henblik på at sælge disse i forbindelse med helhedsplanen. Det er blevet besluttet ikke at sælge boligerne alligevel, blandt andet grundet beliggenhed, og boligerne er i stedet blevet istandsat. Dermed dækkes tomgangstabet ikke af helhedsplanerne og tabet på ca. 400.000 kr. er derfor udgiftsført i regnskabsåret 2017. Alle boliger er genudlejet efter istandsættelsen.

Herudover har der været et tab på ca. 133.000 kr. til el forbrug i forbindelse med tomgangslejemål.

Der har endvidere været store tab i afdelingerne 4, 5 og 12.

Mariagerfjord Kommune opsagde anvisningsaftalen sidste år, hvilket man fandt bekymrende. Det har dog vist sig, at der ikke har været problemer med udlejningen.

Der er tomme boliger i afdeling 4 og 12, og administrationen oplyser, at der er stor fokus på dette, herunder om der skal gives tilskud fra dispositionsfonden til huslejenedsættelse for at undgå tomgang. Der er ikke truffet beslutning om dette på nuværende tidspunkt, men administrationen vurderer, at det på sigt kan blive nødvendigt, da det genererer en mindre udgift for dispositionsfonden at give et huslejetilskud end at have boliger stående tomme.

Tab ved fraflytning udgør ca. 825.000 kr., hvilket er en stigning på ca. 45.000 kr. siden sidste regnskabsår.

Alle afdelinger har selv kunnet dække udgiften til tab ved fraflytning af henlæggelser samt indtægt fra tidligere afskrevne fordringer, på nær afdeling 4 og 5.

Tabene skyldes primært enkeltstående sager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse.

Administrationen har stor fokus på disse tab.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2017

Der er 10 afdelinger med overskud og 3 afdelinger med underskud i regnskabsåret, hvilket er en fremgang siden sidste regnskabsår. Administrationen oplyser, at overskuddet skyldes, at man holder lidt igen med henlæggelser, da man afventer helhedsplanerne. Derudover har der været en renteindtægt grundet skift af bank.

Der er 7 afdelinger med en positiv resultatkonto og 6 med en negativ, hvilket er en fin fremgang siden sidste regnskabsår, hvor 9 afdelinger havde underskud.

Helhedsplanernes indvirkning med kapitaltilførsel, O-lån og driftslån begynder at kunne ses.

Resultatafviklingen til og med 2014 afvikles via kapitaltilførsel, O-lån og driftslån inden for en 9 årig periode, som en del af genopretningsplanen. Resultatet fra 2015 og frem, som vedrører tiden efter overgangen fra Randersegnens Boligforening til Boligselskabet af 2014, afvikles over de normale 3 år.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget med ca. 3,3 mio. kr. Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbruget og størstedelen af afdelingerne har øget deres samlede henlæggelser, på nær afdeling 5, 11 og 12.

Stigningen skal ses i sammenhæng med, at afdelingerne har været sparsommelige og samtidig har der ikke været likviditet til at gennemføre arbejder.

Der er gennemført markvandring med afdelingsbestyrelserne i afdelingerne, og drifts- og vedligeholdelsesplaner er tilrettet. Disse danner grundlag for budgettet i 2019. Større renoveringsarbejder vil blive medtaget i helhedsplanerne, da afdelingerne ikke kan nå at spare op til disse.

Administrationen bemærker, at der er stor fokus på henlæggelserne. De skal øges over de kommende år, da alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 9, har lave henlæggelser.

Der er flere afdelinger med trappestigninger. Afdeling 1 har trappestigning over 2 år, afdeling 4 og 5 over 4 år, og afdeling 3, 6, 12, 13 og 14 over 3 år. Trappestigningerne kan ændre sig, når helhedsplanerne er på plads, da det gerne skulle give nogle besparelser fremadrettet, hvilket medfører et mindre behov for henlæggelser.

Administrationen oplyser, at man allerede har skåret lidt i henlæggelser som følge af dette, men at man samtidig har fokus på de arbejder, som kommer igen om 20-30 år, så henlæggelsesniveauet er i overensstemmelse med dette.

RandersBolig bemærker, at de ser en udfordring i, at det i fx afdeling 5 har været nødvendigt at sortere arbejder fra, da der ikke er plads til det i forhold til det niveau, som huslejen kan bære.

Samtidig har Landsbyggefonden medtaget færre arbejder som støttede arbejder end administrationen og boligorganisationen havde forventet, hvorfor det samlet set betyder, at der fortsat vurderes at være en større renoveringsbyrde i afdelingen, end der forventeligt kan spares op til. Der er derfor ekstra stort fokus på henlæggelses- og vedligeholdelsesniveauet contra huslejeniveauet.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Enkelte afdelinger henlægger ikke, da de vurderes at have tilstrækkelige henlæggelser. Administrationen har fokus på henlæggelsesniveauet ved fremtidig budgettering.

c. Afdragsfrie lån

Flere afdelinger i boligselskabet har afdragsfrie lån, som udløber over de næste par år. Et lån udløber allerede ultimo 2018. Administrationen bemærker, at beboerne er fuldt oplyst om dette. Der er på afdelingsmøderne i efteråret 2018 oplyst om de afdragsfrie lån, ligesom referat fra afdelingsmøder er lagt på hjemmesiden, således de beboere som ikke var mødt frem også kan finde oplysning omkring de afdragsfrie lån.

Administrationen oplyser, at man er i dialog med banken om mulige løsninger, da afdelingernes økonomi ikke kan klare en stigende husleje, hvorfor man skal finde en huslejeneutral løsning.

Administrationen oplyser endvidere, at man vil anmode om et møde inden nytår med Landsbygefonden og samtidig invitere Jørgen Henriksen fra DAB med. Tilsynet bemærker, at de gerne vil deltage på dette møde.

- **Aftalt, at RandersBolig sørger for at arrangere et møde mellem Landsbygefonden, administrationen og tilsynet i indværende år**

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

Der har i efteråret 2018 været afstemning om afdelingernes tilhørsforhold til boligselskabet. Processen omkring afstemningen forløb som planlagt. Alle afdelinger stemte for at blive i boligselskabet og der var massivt flertal, undtagen i afdeling 3, der dog fortsat havde et klart flertal for at blive. I alt stemte 550 og her ud af stemte 524 ja til at blive i boligselskabet, hvilket bestyrelsen er meget glade for.

Det er bestyrelsens indtryk, at beboerne er glade for den fremdrift, som nu kan mærkes i afdelingerne, hvorfor man ikke så nogen grund til at skulle forlade fællesskabet. Det ville blot komplicere processen vedrørende helhedsplaner yderligere.

BDO stod for afstemningsprocessen, og administrationen og bestyrelsen er glade for den professionelle tilgang, som BDO havde til hele processen. Rapporten vedrørende afstemningen er færdigudarbejdet og sendt til Landsbygefonden.

Administrationen oplyser til orientering, at der i boligorganisationen fortsat er i alt 84 ustøttede boliger, som der i administrationen arbejdes med at finde en langsigtet løsning på.

a. Afdeling 1, Husarvej, Randers

Afdeling 1 har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen, og man er ved at nå en afslutning på helhedsplanen. Der arbejdes med en større renovering af skure, hvor man afventer finansieringstilbud for at kunne få udbetalt den sidste del af 1/5-ordningen fra kreditforeningen.

b. Afdeling 2, Vorup, Randers

Afdeling 2 har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Der er ansøgt om ustøttet tagrenovering i afdelingen, hvilket byrådet godkendte den 8. oktober 2018. På nuværende tidspunkt afventer man ministeriets godkendelse, inden man kan komme i gang med renoveringen grundet en servitutbestemmelse som fastslår, at ministeriet skal godkende lånoptagelse. Tilsynet bemærker, at administrationen bør undersøge, hvorvidt det er muligt at afløse denne servitut, da kommunen allerede skal godkende lånoptagelse.

Afdelingen har lave henlæggelser, og der er ikke trappestigninger. Administrationen bemærker, at der er fokus på det, og at de vil undersøge behovet for trappestigninger i alle afdelinger (afdeling 2 og 7) med lave henlæggelser nærmere.

- **Aftalt, at RandersBolig fremsender status på henlæggelser og trappestigninger, når dette er undersøgt.**

c. Afdeling 3, Hadsten, Favrskov

Afdeling 3 har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen.

Administrationen oplyser, at afdelingen har en dårlig økonomi, stand og et stort efterslæb, hvilket er bekymrende. Den fysiske helhedsplan er ikke igangsat, men administrationen oplyser, at man forventer at igangsætte processen i løbet af 2020. Det har været en hård prioritering hvilke afdelinger, som blev igangsat først.

Afdelingen har lave henlæggelser, og der er trappestigninger over 3 år. Ligeledes har afdelingen en høj fraflytningsprocent, da der kun er 33 lejemål og der har været 9 fraflytninger i år 2017. Der er kommet en afdelingsbestyrelse, hvilket er positivt.

d. Afdeling 4, Norddjurs

Afdeling 4 har afdragsfrie lån, som alle udløber i 2020.

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Skema A for den fysiske helhedsplan er godkendt af Norddjurs Kommune i september 2018.

Der er 12 boliger i afdeling 4, som er ustøttede boliger. Administrationen oplyser, at der fra næste regnskabsår vil fremgå det korrekte antal boliger i afdelingen, hvilket pt. er 286 boliger.

Der har været en høj fraflytningsprocent i afdelingen, men det er ved 12 lejemål, der er ældreboliger, hvor der er sket dødsfald.

Afdelingen har 2 ejendomme, som skal frasælges, hvilket er godkendt af Norddjurs Kommune. Sagerne er videresendt til Landsbyggefonden, og dernæst skal frasalget godkendes af ministeriet. Frasalgene følger tidsplanen, men der er tale om en længere godkendelsesproces.

Afdelingen har lave henlæggelser, hvorfor der er trappestigninger over 4 år.

e. Afdeling 5, Mariager

Afdeling 5 har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen, og skema A for den fysiske helhedsplan er i september 2018 godkendt af Mariagerfjord Kommune.

Afdelingen har lave henlæggelser, og der er trappetigninger over 4 år. Ligeledes har afdelingen en høj fraflytningsprocent, hvilket skyldes ungdomsboliger, hvor mange boliger bliver ledige hver sommer.

Der er igangsat en proces om frasalg af en ejendom i afdelingen. Dette er godkendt af Mariagerfjord Kommune, og skal nu godkendes af ministeriet.

Afdelingen har en fredet ejendom, Bugges gård, hvor taget snart skal udskiftes. Da bygningen er fredet, er det en større økonomisk opgave at få udskiftet taget. Det har desværre ikke været muligt at få støtte fra Realdania. Tilsynet foreslår, at der tages kontakt til Mariagerfjord Kommune for at undersøge muligheden for at søge om byfornyelsesmidler til klimaskærm.

f. Afdeling 6, Syddjurs

Afdeling 6 har afdragsfrie lån, som udløber i 2019 og 2020, jf. ovenfor i afsnittet om afdragsfrie lån.

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Den fysiske helhedsplan er undervejs, men er ikke beboerdemokratisk vedtaget endnu.

Afdelingen har lave henlæggelser, hvorfor der er trappetigninger over 4 år.

Afdelingen har fået anerkendt skade på ejendommen Åkjærvej C-D, og har fået tilkendt 1,3 mio. kr. i erstatning fra Byggeskadefonden til renovering af facadebeklædning. Åkjærvej A-B er ustøttede boliger og derfor ikke omfattet af byggeskadefonden. Der afventes en løsning evt. i forbindelse med helhedsplanen.

Der er 34 boliger i afdeling 6, som er ustøttede boliger. Administrationen oplyser, at der fra næste regnskabsår vil fremgå det korrekte antal boliger i afdelingen, hvilket pt. er 329 boliger.

g. Afdeling 7, Søndervangen, Randers

Afdeling 7 er en velfungerende afdeling uden helhedsplan.

Afdelingens byggeregnskab er afsluttet, og finansieringen af byggeriet er på plads i regnskabsåret. 5 års eftersynet fylder stadig meget, da der fortsat er dialog med entreprenøren om udbedring af mangler. Der er prioriteret op til 50.000 kr. i 2018 fra dispositionsfonden til afdelingen til brug for løsning af dette. Skaderne er anmeldt til Byggeskadefonden.

Afdelingens henlæggelser er lidt for lave, og der er ikke trappetigninger.

h. Afdeling 9, Thors Bakke, Randers

Afdeling 9 er en meget velfungerende afdeling uden helhedsplan. Afdelingen har siden den blev taget i brug i oktober 2012 haft store overskud, da den er veldrevet og billigere at drive end forventet. Der er lavet årlige budgetjusteringer, og tilbagebetaling af resultatkonto bruges i afdelingen til at øge henlæggelser.

Der blev i april 2017 afholdt 5 års eftersyn. Der er uenighed med entreprenøren om mangler ved altanerne, da der ikke er tilstrækkeligt med fald, så vandet bliver liggende på altanerne og derudover er der problemer med vand i kælderen. Førnævnte fejl og mangler er forsøgt udbedret af flere omgange, men problemet er stadig ikke løst helt tilfredsstillende og der arbejdes fortsat på en løsning.

Hos Byggeskadefonden er det anmeldt, at der trænger vand ned i p-kælderen og vedrørende altanerne er det anmeldt, at der ligger vand på grund af forkert fald på flere af dem.

Efterfølgende er der konstateret revnedannelser i altanpladerne, hvorfor entreprenøren pt. udskifter 1 altan på grund af gennemgående revner. De øvrige revnede altanplader er blevet injiceret med 2 komponent epoxy.

i. Afdeling 10, Marie Magdalene, Syddjurs

Administrator oplyser, at afdelingen, som kun består af ældreboliger, fungerer rigtig godt. Beboerne samt de pårørende er glade for boligerne.

Der er udarbejdet en aftale med Syddjurs Kommune om servicearealerne, og kommunen vil fremover indbetale et tilskud til servicearealerne hvert år. Tilskuddet fra 2012 til 2017 er tilbagebetalt til afdelingen. Korrektioner fra tidligere år samt indbetalinger fra kommunen forventes at blive brugt til nedbringelse af det ustøttede lån.

Administrationen oplyser, at der arbejdes på at få skødet servicearealerne (ejerlejlighed 2) over til Syddjurs Kommune og at der pt. afventes endeligt svar fra Syddjurs Kommune i forhold til afholdelse af udgift hertil.

j. Afdeling 11, Langå, Randers

Afdeling 11 har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen.

Afdelingen har lave henlæggelser, da den består af 2 parcelhuse. Administrationen har fokus på en mulig sammenlægning med en af de andre afdelinger, eventuelt afdeling 13, da det vurderes at være meget svært at få godkendt et frasalg af ejendommene.

k. Afdeling 12, Nørhald, Randers

Afdeling 12 har afdragsfrie lån, som udløber ultimo 2018, 2019 og 2020.

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Den fysiske helhedsplan er ikke beboerdemokratisk vedtaget endnu.

Afdelingen har fået renoveret to ejendomme, som er genudlejet.

Der er 7 boliger i afdelingen, som ikke er registeret som almene boliger. Administrationen oplyser, at der fra næste regnskabsår fremgår det korrekte antal boliger, hvilket er 152 boliger.

Afdelingen har lave henlæggelser, hvorfor der er trappetigninger over 3 år.

Ejendommen på Sognevej 13 med 6 boliger er ved at blive frasolgt som en del af helhedsplanen. Frasalget er godkendt af kommunen i september samt af Landsbyggefonden den 24. oktober 2018. Det skal nu godkendes af ministeriet, førend ejendommen kan blive udbudt til salg.

l. Afdeling 13, Purhus, Randers

Afdeling 13 har afdragsfrie lån, som udløber i 2019 og 2020.

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Skema A for den fysiske helhedsplan er godkendt af kommunen og administrationen forventer, at arbejderne igangsættes i foråret 2019.

Afdelingen har lave henlæggelser, hvorfor der er trappetigninger over 3 år.

Ejendommene på Stationsvej 38 og 39 er ved at blive frasolgt som en del af helhedsplanen. Frasalgene er godkendt af kommunen i september 2018 og af Landsbyggefonden den 24. oktober 2018. Salget skal nu godkendes af ministeriet, førend ejendommen kan udbydes til salg.

Der er 21 familieboliger i afdelingen, som ikke er registeret som almene boliger. Der vil fra næste regnskabsår være 260 boliger i afdelingen.

m. Afdeling 14, Assentoft, Randers

Afdeling 14 har afdragsfrie lån, som udløber i 2019 og 2020.

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Administrationen forventer, at indsende skema B for den fysiske helhedsplan inden for den næste uges tid, hvilket tilsynet finder meget positivt. Dernæst kan renoveringsarbejder igangsættes, herunder også tagudskiftning på Svalevej.

Der er 10 familieboliger i afdelingen, som ikke er registeret som almene boliger. Der vil fra næste regnskabsår være 90 boliger registreret i afdelingen.

Afdelingen har lave henlæggelser, hvorfor der er trappetigninger over 3 år.

Afdelingen har en høj fraflytningsprocent, hvilket skyldes ældreboliger.

5. Effektiv drift

Ministeriet udregner effektivitet på baggrund af Best Practice. Flere afdelinger i Boligselskabet af 2014 er Best Practice, hvorfor der ikke er så store effektiviseringsmuligheder.

Administrationen bemærker, at de gennemførte forbedringer i serviceniveauet ved flere ansættelser vil påvirke afdelingernes effektivitet negativt.

Men der arbejdes løbende med nye effektiviseringstiltag såsom robotplæneklipper mv. for at imødegå dette og holde en effektiv drift. Der er således fokus på dette.

Administrationen oplyser, at der spares på driften af tomme ejendomme. Der bliver for eksempel ikke slået græs så ofte ved tomme, ubeboelige ejendomme, som ved beboelige ejendomme.

Administrationen har fokus på, at man ikke drifter så billigt, at det går ud over vedligeholdelsesstanden, da det på den lange bane kan give større udgifter til boligorganisationen.

6. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at der er en meget velfungerende beboerdemokrati i afdelingerne. Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger på nær afdeling 10 og 11. Der afholdes møder med gode debatter, og det opleves som om, at beboerne bliver mere og mere tilfredse.

Den 8. november 2018 afholdes der en temaaften for afdelingsbestyrelserne.

Der udsendes nyhedsbreve ca. 3 gange om året med indlæg fra afdelingsbestyrelserne.

7. Eventuelt

Timemap

Administrationen oplyser, at der er indført Timemap. Det er et pilotprojekt, hvor medarbejderne i driften får installeret en app på deres telefon, som registrerer, hvor medarbejderen har været og er henne. Det er således muligt at dokumentere overfor beboerne, hvor medarbejderne har været, hvis der skulle opstå en tvist om dette. Endvidere er det praktisk at vide, hvor medarbejderne er, da det derved er muligt at komme hurtigere frem ved evt. skade. Administrationen oplyser, at der er tale en forbedret service og altså ikke et kontrolsystem.

Samarbejde med Kuben Management

Administrationen orienterede om samarbejdet med Kuben om helhedsplanerne. Der er afholdt et møde med Kuben, hvor samarbejdet blev drøftet.

Indsendelse af helhedsplanerne i afdeling 4 (Norddjurs) og 5 (Mariagerfjord) til godkendelse ved kommunerne blev et par måneder forsinket, hvorfor man ramte ind i den politiske sommerferie, og dermed var det først muligt at få godkendt skema B på den anden side af sommerferien. Det har medført et par måneders forsinkelse i den anden ende.

Tilsynet bemærker, at der, i forbindelse med indgåelse af aftalen med Kuben, blev stillet krav fra tilsynet samt Landsbyggefondens side om, at Kuben skulle håndtere helhedsplanerne tilfredsstillende, og der blev lovet fremdrift i sagerne.

Tilsynet vil tage kontakt til Kuben vedrørende aftale omkring helhedsplanerne i boligselskabet.

- **Aftalt, at administrationen indsender en skrivelse vedrørende samarbejdet med Kuben om helhedsplanerne i boligselskabet.**

Drifts- og vedligeholdelsesplaner

Tilsynet spurgte ind til anvendelsen af konto 115 og 116. Administrationen oplyser, at man har brugt konto 116 til supplerende til driftskonto 115, da man forsøger at holde huslejen nede. Fremadrettet vil boligerne blive renoveret, hvorefter man vil udarbejde nye drifts- og vedligeholdelsesplaner.