



Referat

Forvaltning: Sekretariatet i Udvikling, Miljø og Teknik

Møde vedr.: Styringsdialog med Domea Randers

Mødested: Laksetorvet, lokale E.1.93

Mødedato: 07.11.2019

Sendes til: Domea

Deltagere: Administration: Mikki Schougaard Frandsen, kundechef og Lars Færch, driftsleder, Jens Morrild, projektleder

Boligorganisation: Marianne Schultz, formand, Aase Jensen, næstformand

Randers Kommune: Inge Qvortrup, Jutta Vinter og Kristina Ertmann Nielsen, tilsynet med almene boliger, Sidsel Homann, sekretariatschef

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning / Ventelister
 - d. Udlån til afdelinger
3. Forvaltningsrevision
4. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Henlæggelser
5. Renovering og Nybyggeri
 - a. Nybyggeri
6. Effektiv drift
7. Beboerdemokrati
8. Orientering fra den boligsociale enhed
 - a. Fokuspunkter i arbejdet med restancesager
 - b. Anvisningsretten
9. Eventuelt

8. Orientering fra den boligsociale enhed

Punktet er rykket op som det første, da det passede bedst for den boligsociale enhed.

Den boligsociale enhed orienterer om følgende.

Den boligsociale enhed er opmærksom på Domeas nybyggeri, og der er særligt øje på de små boliger i nybygger-områder, eksempelvis i Munkdrup.

Desuden orienteres om, at hvis ejendomsfunktionærer i Domea bliver opmærksom på udfordringer, der kræver den boligsociale enheds hjælp, så er det altid muligt at henvende sig på boligsocial@randers.dk hvilket er den bedste indgang til enheden.

Desuden pågår der et frikommuneforsøg. Frikommuneforsøget har for nuværende kun været anvendt 14 gange. Forsøget er for tiden sat på standby, men der arbejdes igen på, at der skal kunne gøres brug af denne. Den boligsociale enhed ser dog, at Domeas boliger er forholdsvis dyre, og derfor er det formentlig ikke så relevant.

Domea oplyser, at i andre kommuner opføres et antal boliger på få kvadratmeter. Herefter rammer huslejen et prisniveau så eksempelvis personer, der er ramt af kontanthjælpsløftet, kan bo i boligerne. Man har dog opført boligerne sådan, at vægge kan nedlægges, og dermed kan boligerne også anvendes som større boliger, hvis der alligevel ikke er behov for de helt små boliger. Det tror Domea på er en god løsning, fordi boligen kan ændres i takt med, at behovet ændres.

b. Anvisningsretten

Domea spørger desuden om boliger skal udlejes efter særlige eller fleksible kriterier. Den boligsociale enhed oplyser, at det ikke er tilfældet. Der er dog lovpligtige kriterier i udsatte områder. Desuden er der ikke indgået fleksible kriterier.

Domea spørger også den boligsociale enhed om, hvorvidt kommunen vil anvende anvisningsretten når de boliger, der er under opførelse, er endeligt opført. Den boligsociale enhed ser de små lejemål som en mulighed. Den boligsociale enhed tager kontakt til Domea med oplysninger herom.

2. Boligorganisationens økonomi (Domea Randers)

a. Regnskab 2018

Domea Randers har i regnskabsåret haft et overskud på 4.621 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Der er opkrævet administrationsbidrag på 4.518 kr. pr. lejemålsenhed. Der er indregnet tillægsydelse i dette som de forrige år. I år dækker tillægsydelse de ekstraordinære betalinger for revision, som Domea.dk skal bære i forbindelse med, at de står for byggesager for Domea Randers. Det er et krav, at Domea.dk foretager ekstraordinær revision, når der er disse ekstra udgifter.

Fremover bliver organisationen i højere grad styrket økonomisk, og behovet for de tilkøbte tillægsydelse forventes at bortfalde i takt med dette, hvorved administrationsbidraget også falder.

b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 58.304 kr. hvoraf hele beløbet er disponibel, svarende til 810 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en positiv stigning i forhold til sidste år. Der skal stadig indbetales særligt bidrag fra afdelingerne, da maksimumsgrænsen ikke er nået.

Der har ikke været afgang fra dispositionsfonden i år. Der er indbetalt 40.920 kr. fra afdelingerne, hvilket svarer til den forøgelse, der er sket i år. Dispositionsfonden er fritaget for dækning af lejetab og fraflytning i perioden 2019-2021. Det er godkendt af kommunen i januar 2019, og tilsynet bemærker, at det skal boligorganisationen benytte sig af, hvilket også er sket.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 32.641 kr., hvoraf hele beløbet er disponibelt, svarende til 453 kr. pr. lejemålsenhed. Det er også en fin stigning i forhold til sidste år. Der skal stadig betales særligt bidrag ind fra afdelingerne, da maksimumsgrænsen ikke er nået. Årets overskud er overført hertil.

Der har ingen afgang været fra arbejdskapitalen i regnskabsåret. Afdelingerne indbetaler fuldt ud til arbejdskapitalen, som tilsynet påpegede sidste år. Domea Randers er ligeledes meget opmærksom på ikke at anvende midler fra arbejdskapitalen.

Likviditet

Der er fælles likvid beholdning mellem de boligorganisationer, som Domea.dk administrerer. Der foretages ikke udlån mellem boligorganisationerne.

Den del af Domea Randers' kapitalforvaltning, der varetages af Domea.dk, har i regnskabsåret resulteret i en forrentning på 0,44% svarende til 40.405 kr. Domea.dk har en samlet konto, hvor den fælles forvaltning af alle Domeas 61 boligorganisationer varetages på.

Domea oplever desuden ikke, at der tilskrives negative renter, fordi Domea.dk investerer deres formue i eksempelvis obligationer mv. Dermed forventes der heller ikke negativ forrentning fremadrettet. Tilsynet gør opmærksom på, at der altid er en risiko forbundet med investering, hvilket administrationen oplyser, at Domea.dk er meget opmærksom på.

Afdelingerne kapitalforrentes med samme sats, svarende til 38.306 kr. i rente for afdelingernes likviditet.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning / Ventelister

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på i alt 589 kr. ved Kaskelotten og 18.321 kr. ved Falbeparken. Tabene er dækket af henlæggelser. Tilsynet anser tabene for lave, hvilket er rigtig positivt.

Lejetabet er markant mindre end sidste regnskabsår, hvor Falbeparken havde store omkostninger pga. hærværk i lejemål, men der var dog indflytning straks efter istandsættelsen, hvilke var positivt. Tabene blev dog dækket af dispositionsfonden.

Der er ingen udlejningsproblemer i nogle af afdelingerne, og der er ingen tomgang.

Tab ved fraflytning

Der har hverken i afdeling Kaskelotten eller Falbeparken været tab ved fraflytning, hvilket tilsynet selvfølgelig anser for rigtig positivt.

Ventelister

Ventelisterne er rigtig positive hos Domea Randers. De vidner om, at der er stor efterspørgsel på boligerne. Desuden viser erfaringen, at ca. hver 3. på ventelisterne takker ja til boligtilbud.

Ventelisterne er som følger:

Kaskelotten: 125

Markedspladsen: 95 (i øvrigt det projekt på landsplan, hvor flest har henvendt sig inden opførelse).

Falbeparken: 107

GENbruget: 82

Væksthuset: 111

d. Udlån til afdelinger

Vi havde punktet på til sidste års møde.

Revisor bemærker igen i år, at boligorganisationens likviditet ikke svarer til den disponible egenkapital. Boligorganisationens likvide midler, med fradrag af gæld til egne afdelinger, svarer ikke til Domea Randers' disponible egenkapital på ca. 91.000 kr.

Fordi der er udlån til afdelinger, er der ikke mulighed for at frigive afdelingernes midler med kort varsel, som det ellers er forudsat i loven, at boligorganisationer skal kunne. Domea.dk indestår dog for den manglede dækning, men tilsynet bemærker, at det er vigtigt, at indeståelsen effektueres vedrørende udviklingsagerne, så de ikke længere figurerer i regnskaberne, når de er endeligt afsluttede. Det drejer sig om Staldgårdsgade, Thors Bakke og Niels Brocks Gade.

Boligorganisationen oplyser, at Staldgårdsgade nu er lukket i 2019, og herefter dækkes udgiften af Domea.dk. Boligorganisationen og tilsynet er enige om, at når projekterne er lukkede, så skal de også lukkes i regnskabet, men Domea oplyser, at de ikke kan trækkes ud af regnskabet, før de er helt afsluttede. Fremadrettet vil nye projekter ikke figurere i Domea Randers' regnskab, hvilket tilsynet finder positivt.

Desuden har Domea.dk en fælles dispositionsfond, som boligorganisationerne kan søge om at modtage tilskud fra.

Tilsynet er blevet opmærksom på, at visse konteringer i Domea.dk og Domea Randers ikke stemmer overens. Desuden stemmer visse konteringer i afdelingerne ikke med Domea Randers' kontering. Tilsynet bemærker, at det skal korrigeres. Det blev aftalt, at tilsynet sender en mail med de konkrete spørgsmål, hvorefter Domea vender tilbage til tilsynet men en afklaring herpå.

3. Forvaltningsrevision

Boligorganisationen er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og har i den forbindelse godkendt en række målsætninger. Boligorganisationen fortæller, at der har været den ovenfor omtalte forrentning på 0,44%. Desuden er alle mål opfyldt i regnskabsåret. De målsætninger, der er opfyldt, er på følgende områder.

Målsætninger og handlingsplaner for beboerdemokrati er opfyldt

Målsætninger og handlingsplaner for personalepolitik er opfyldt

Målsætning og handlingsplan for udlejning/ ventelister er opfyldt

Målsætning og handlingsplan for regnskab, budget og vedligeholdelsesplaner er opfyldt.

Målsætning og handlingsplan for kontakt til pressen er opfyldt.

Målsætning og handlingsplan for indkøbspolitik er opfyldt og forventes at give en besparelse på ca. 1.300 kr. pr lejemålsenhed fremover.

Målsætning og handlingsplan for administrativ ledelse er opfyldt.

Domea Randers har desuden sat nye mål til målopfyldelse i den kommende forvaltningsrevision. Her bliver der særligt sat fokus på nybyggeri, service og sikker drift. Derudover er der fokus på effektiviteten i boligforeningen, hvilket omtales nærmere nedenfor under effektiv drift. Domea Randers oplyser, at det er meget vigtigt for organisationen at have fokus på faldgrupper i forbindelse med opstart af en ny boligforening som Domea Randers. Ansvarlig, sikker og god drift er vigtigt for at folk har lyst til at blive boende.

Tilsynet beder om at få fremsendt Domea.dk's forvaltningsrapport til orientering.

4. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2018

I år består årsregnskabet af 2 hele regnskaber, modsat sidste år hvor Falbeparken fortsat var et byggeregnskab. Der er generelt en god økonomi i afdelingerne. Begge afdelinger kommer ud med et overskud.

Kaskelotten

Kaskelotten kommer ud med et overskud i regnskabsåret på ca. 885.000 kr. Det er overført til resultatkontoen. Resultatkontoen er herefter samlet på ca. 1,1 mio. kr., og afvikles over 3 år, som loven forudsætter. Overskuddet skyldes primært refusion af ejendomsskat, mindre udgifter til forsikringer og almindelig vedligehold og indtægten af renteindtægten på ca. 40.000 kr., der er omtalt ovenfor.

Der er et stort overskud på Kaskelottens resultatkonto, og boligorganisationen oplyser, at det afvikles ved en 0-stigning i huslejen, så denne ikke indeksreguleres. Tilsynet foreslår, at Domea Randers desuden overvejer at afvikle en del af det store overskud ved ekstraordinære henlæggelser i afdelingen.

Henlæggelserne i afdelingen er på 27.545 kr. pr lejemålsenhed, men der henlægges dog fortsat, selvom Kaskelotten er ret stærk økonomisk og veldreven.

Der er i regnskabsåret fortaget planlagte arbejder for 171.550 kr., men der var planlagt arbejde for i alt 247.709 kr. Besparelsen skyldes mindre indkøb af ventilationsfiltre samt malerarbejde, som ikke blev udført på grund af travlhed ved malerfirmaet. Dette udføres i år.

Desuden er der lavet nye emhætter, skure mm., som blev omtalt på sidste års styringsdialog og ønsket om en ny legeplads, der også blev drøftet sidste år, er stadig på tegnebrættet, men afdelingen er ved at undersøge, hvad der kan lade sig gøre. Bl.a. ønsker man sig en trampolin, men det er rigtig dyrt at etablere sikkerhedsmæssigt korrekt.

Beboerindskuddene er blevet justeret, så det stemmer i forhold til 2% af anskaffelsessummen, hvilket tilsynet anser for positivt. Boligorganisationen fortsætter derfor med det.

Falbeparken

Afdelingen kom ud med et overskud på 260.853 kr. i regnskabsåret. Overskuddet er overført til resultatkontoen, som afvikles over 3 år.

Overskuddet skyldes primært afsatte beløb til ejendomsskat, samt at renovation og forsikringer er blevet billigere end budgetteret. Derudover har afdelingen fået flere renteindtægter end først antaget. For forsikringernes vedkommende, er der iværksat arbejde i forbindelse med effektivt indkøb, hvor man forsøger at forhandle billigere forsikringer for de enkelte afdelinger.

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelsesarbejder for 74.051 kr., men der var planlagt for i alt 120.500 kr. Alt det planlagte arbejde er udført, men pga. besparelser på byggesagen, kunne visse gartnerarbejder lægges ind i denne, og udgiften til planlagte vedligeholdelsesarbejder er derfor mindre end budgetteret.

Boligorganisationen bemærker desuden, at der i regnskaber for 2019 er beskrevet, at der forventes en overskridelse af budgettet til renholdelse. Det er dog ikke forekommet.

Boligorganisationen bemærker også, at en stram styring af almindelig vedligeholdelse er nødvendigt, hvis budget skal følges. Det er fortsat gældende, oplyser Boligorganisationen. Det er afdelingens størrelse, der gør det nødvendigt at prioritere nøje, hvilke arbejder der sættes i gang, da der er få boliger i afdelingen til at finansiere det.

Tilsynet er blevet opmærksom på, at visse konteringer i afdelingerne ikke stemmer med Domea Randers' kontering. Tilsynet bemærker, at det skal korrigeres. Det blev aftalt, at tilsynet sender en mail med de konkrete spørgsmål, hvorefter Domea vender tilbage til tilsynet men en afklaring herpå.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Hos Kaskelotten er henlæggelser til planlagt vedligehold ca. 1,3 mio. kr., svarende til 27.545 kr. pr. lejemålsenhed. Tilsynet bemærker, at det er fint, men de er stadig lidt lave, og det anbefales at de øges. Der er i regnskabsåret henlagt 361.000 kr. hertil. Henlæggelserne er øget til det dobbelte fremadrettet.

Hos Falbeparken har der i regnskabsåret været henlæggelser for i alt 469.287 kr., svarende til 19.554 kr. pr. lejemålsenhed. Tilsynet bemærker, at det er lave henlæggelser og det anbefales, at de øges.

Der er i regnskabsåret henlagt 378.338 kr. hertil. Der henlægges maksimalt fremadrettet. I 2019 udgør henlæggelserne samlet 469.000 kr. og det øges i 2020.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Hos Kaskelotten er årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret 50.376 kr. og er dækket af henlæggelser. Henlæggelserne udgør ved årets udgang 141.857 kr., svarende til 2.955 kr. pr. lejemålsenhed. Der er i 2019 budgetteret med 10.000 kr. i henlæggelser hertil.

I Falbeparken er årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning 1.662 kr., som ligeledes er dækket af henlæggelser. Henlæggelserne udgør ved årets udgang 46.338 kr., svarende til 1.931 kr. pr. lejemål. Der er i 2019 budgetteret med 24.000 kr. i henlæggelser.

Henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning

I Kaskelotten udgør henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning ved årets udgang 91.402 kr. Der er i 2019 ikke budgetteret med henlæggelser hertil, men det er påbegyndt i 2020. Tilsynet skal påpege, at de helst ser, at der henlægges hertil i en vis form.

I Falbeparken udgør henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning 11.679 kr. Der er i 2019 budgetteret med 10.000 kr. i henlæggelser. Tilsynet bemærker, at det er meget lavt, og at boligorganisationen skal sørge for at påse dette problem og gerne øge henlæggelserne.

Generelt er tilsynet og boligorganisationen enige om, at henlæggelserne er meget positive.

5. Renovering og Nybyggeri

Der er endnu ingen renoveringer i afdelingerne, men der er selvfølgelig altid planlagt vedligeholdelse, selvom afdelingerne er forholdsvis nyopførte.

a. Nybyggeri

Domea Randers har for tiden 3 nybyggerier i Randers Kommune.

Væksthuset i Sporbyen er i øjeblikket i udbud med prækvalifikation. Det er lavet som hovedentreprise. Der er givet fristforlængelse på skema B frem til den 1. april 2020.

GENbruget i Munkdrup blev startet op i sommers. Byggeprojektet er i fuld gang. Økonomisk går projektet planmæssigt. Det forventes færdig til ibrugtagning 1. august 2020, og der forventes hurtig udlejning derefter henset til ventelistens størrelse, som omtalt ovenfor.

På Markedspladsen forventes indflytning 1. april 2021. Der har vist sig særlige udfordringer med grunden, der skal bebygges. Der har været udfordringer med fundering og Randers Kommune har i købsaftalen i sin egenskab af sælger, tilkendegivet at ville dække ekstra omkostninger som følge heraf op til 2 mio. kr. I byggebudgettet er der afsat 1 mio. kr. til uforudsete udgifter i alt. Domea arbejder på, om der i øvrigt kan findes besparelser, der kan medvirke til at sikre eventuelle meromkostninger ved fundering ud over 2 mio. kr. Skema B forventes fortsat at kunne indleveres til tiden, senest den 19. februar 2020.



6. Effektiv drift

Der er indført anvendelse af E-syn i Domea Randers. På alle fraflytninger har der været en samlet netto-besparelse på 36%, og dermed er det et meget positivt tiltag, også i forbindelse med sikring af effektivitet.

I 2018 har boligorganisationen ikke haft fastansat ejendoms personale, men tilkøbt ekstern hjælp. Domea oplyser, at det fortsat fungerer rigtig fint med denne ordning. Muligvis vil man arbejde på en anden løsning i takt med, at Domea Randers samlet set får flere afdelinger, og dermed boliger.

Der er desuden sat fokus på forsikringerne, både ved at man har mindsket brugen af forsikringer og afsøger markedet for hvilke forsikringer, der er bedst. Her måler man på mange forskellige parametre. Det er en del af indkøbsoptimeringen.

Der er også fastsat, at der skal være en 0-stigning i huslejen, så indeksreguleringen ikke finder sted og det giver en besparelse.

Domea har udregnet, at de teoretisk set skal opnå en besparelse på 3.000 kr. pr. lejemålsenhed pr. år for at nå deres teoretiske del af målene, der er sat for sektoren. Der er dog store udsving i forhold til det enkelte lejemål. Domea Randers er rigtig godt med i forhold til at opnå dette mål.

Sidste års værdi var 80,5%. I år er effektiviseringsprocenten på 83%.

7. Beboerdemokrati

Det går rigtig godt oplyser boligorganisationen. Der er stort fremmøde til afdelingsmøder på Kaskelotten.

På Kaskelotten har det været succesfuldt fra starten. Det samme ses at blive tilfældet i Falbeparken. Det oplyser boligorganisationen, at man er meget glad for, og man sætter stor pris på, at det kører i afdelingerne.

Falbeparken er valgt til repræsentantskabsmøde, men de meldte dog afbud på grund af sygdom. De forventes at deltage fremover.

9. Eventuelt

Randers Kommune prioriterer først nybyggerier igen i 2021. Processen forventes at blive som sidst, hvor politikkerne forholder sig til nogle kriterier på forhånd og disse forventes og tilstræbes meldt ud i god tid. Kommunen er desuden blevet opmærksom på, at man ønsker en større overensstemmelse mellem de projekter, der vedtages og det, der ender med at blive virkelighed. Det afsøges for tiden, om det kan inddrages som et kriterie eller på anden måde kan sikres i processen. Domea Randers erklærer sig meget enige i dette ønske.

Der var ikke yderligere at tilføje.