



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialog med Domea Randers

Mødested: Kundecenteret E.1.93

Mødedato: 20-10-2020

Sendes til: Domea

Deltagere: Administration: Lars Færch, driftsleder og Jens Morild, projektleder

Boligorganisation: Aase Jensen, næstformand

Randers Kommune: Inge Qvortrup, Mette Lykke Laursen og Cecilie Kongsbak, tilsynet med almene boliger, Sidsel Homann, sekretariatschef.

Afbud: Marianne Schultz, formand, Mikki Frandsen, kundechef og Flemming Juhl, boligkonsulent ved Randers Kommune

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2019
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning/Ventelister
 - d. Udlån til afdelinger
3. Forvaltningsrevision
4. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2019
 - b. Henlæggelser
5. Renovering og Nybyggeri
 - a. Nybyggeri
6. Effektiv drift
7. Beboerdemokrati
8. Den boligsociale enhed
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2019

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 346 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Der er opkrævet administrationsbidrag på 4.612 kr. pr. lejemålsenhed.

b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 44.507 kr., hvoraf hele beløbet er disponibelt, svarende til 618 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning i forhold til sidste år. Der skal stadig betales særligt bidrag fra afdelingerne, da maksimumgrænsen ikke er nået. Årets overskud er overført til arbejdskapitalen, der er steget tilsvarende. Herudover er stigningen svarende til indbetalinger fra afdelingerne.

Der har ikke været afgang fra arbejdskapitalen i regnskabsåret.

Administrator oplyser, at da boligforeningen fortsat er relativ nyetableret, er der endnu ikke en større boligmasse, hvorfor indbetalinger til henholdsvis arbejdskapital og dispositionsfond fortsat er beskedne. Der kommer i alt 84 nye boliger i drift i 2021 (Genbruget og Markedspladsen) samt 72 boliger i 2022 (Væksthuset i Sporbyen). Det vil styrke boligforeningens konsolidering.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 99.665 kr., hvoraf hele beløbet er disponibelt, svarende til 1.384 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en fin stigning i forhold til sidste og forrige år. Der skal stadig indbetales særligt bidrag fra afdelingerne, da maksimumgrænsen ikke er nået.

Der har ikke været afgang fra dispositionsfonden i år. Der er indbetalt 42.000 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.

Trækingsret

Boligorganisationen har endnu ingen trækingsret, da det er en forholdsvis ny boligorganisation.

Likviditet

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

Den andel af selskabets kapitalforvaltning, der varetages af Domea.dk, har i regnskabsåret resulteret i en forrentning på 0,39% p.a. svarende til et beløb på 55.415 kr.

Afdelingernes kapital forrentes med samme sats, svarende til 43.912 kr. i rente for afdelingernes likviditet.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning/ventelister

Tab ved lejeledighed

Der har i afdeling 1, Kaskelotten været et tab ved lejeledighed på 2.569 kr. og i afdeling 6, Falbeparken har der været et tab ved lejeledighed på 9.392 kr. Tabene er små og skyldes udelukkende overgangsperioden fra en fraflyttende lejer til en ny lejer flytter ind. Tabene er dækket af henlæggelser.

Lejetabet er steget lidt for Kaskelotten, men næsten halveret for Falbeparken og for begge afdelinger på et fornuftigt lavt niveau, hvilket er rigtig fint.

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

Tab ved fraflytning

Der har hverken i Kaskelotten eller Falbeparken været tab ved fraflytning, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Administrator oplyser, at der er fine ventelister i boligorganisationen. Afdeling 1, Kaskelotten har 100 og Falbeparken har 61 aktive på ventelisten. Der er også ventelister på de nye afdelinger, som er under opførelse. Afdeling 138-08, Genbruget har 89, afdeling 138-03, Markedspladsen har 75 og afdeling 1038-11, Væksthuset har 102 aktive på ventelisten, hvilket må siges at være rigtig positivt. Administrator oplyser, at der i denne uge er blevet sendt tilbud ud til de personer, som står på ventelisten i afdeling 138-08, Genbruget, da boligerne skal lejes ud pr. 4. januar 2021. Der er især stor interesse for etplans boligerne.

d. Udlån til afdelingerne

Boligorganisationen har flere udlån til afdelingerne, som drøftet tidligere. Det skyldes forarbejde til eller igangværende byggeprojekter, hvor afdelingerne låner midler fra boligorganisationen. Udlånene er dog ikke større, end at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

3. Forvaltningsrevision

Boligorganisationen er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og har i den forbindelse godkendt en række målsætninger. Der er tale om målsætninger og handlingsplaner for beboerdemokrati, udlejning/ventelister, regnskab, budget og vedligeholdelse, kontakt til pressen, indkøbspolitik samt administrativ ledelse.

Administrator oplyser, at alle mål er opfyldt i regnskabsåret. Flere af punkterne er nærmere beskrevet under de enkelte relevante afsnit i forvaltningsrapporten. Det er de samme punkter, der går igen i den kommende forvaltningsrevision.

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

- Aftalt, at administrationen fremsender forvaltningsrapporten til tilsynet.

4. Afdelingernes Økonomi

a. Regnskab 2019

Der er generelt en god økonomi i afdelingerne.

Kaskelotten, afdeling 138-01

Kaskelotten kommer ud med et overskud på 308.267 kr. i regnskabsåret. Overskuddet er overført til resultatkontoen. Resultatkontoen er herefter samlet på ca. 1,3 mio. kr., og afvikles over 3 år som loven foreskriver. Årets overskud skyldes primært lavere ejendomsskat end budgetteret. Derudover har afdelingen fået refusion af ejendomsskat for tidligere år samt modtaget flere renteindtægter end forventet.

Kaskelotten har et ret stort opsamlet overskud, hvilket også bemærkes af revisoren og af Landsbyggefonden i deres stikprøvevis regnskabskontrol. Administrator oplyser, at der fra 2021 er budgetteret med en nedsættelse af lejen på ca. 8 %, så der ikke fremover vil opstå så markante overskud i afdelingens drift.

Der er i regnskabsåret foretaget planlagte forbedringsarbejder for 282.693 kr., hvor der var planlagt for i alt 288.285 kr. Der har desuden været en besparelse på vinterbekæmpelse på grund af en mild vinter. Modsat har malerbehandling af skure og tørrestativer været dyrere end budgetteret. Henlæggelserne til vedligeholdelse i afdelingen er på ca. 28.000 kr. pr. lejemålsenhed, og der henlægges fortsat, forventeligt indtil der er nået et niveau på ca. 40.000 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er en fin legeplads i afdelingen, og der er senest kommet fodboldmål samt basketballkurv op.

Falbeparken, afdeling 138-06

Afdelingen kom i regnskabsåret 2019 ud med et underskud på 38.568 kr. Underskuddet er overført til resultatkontoen. Resultatkontoen afvikles over 3 år, som loven foreskriver.

Underskuddet skyldes primært øgede udgifter til energi på fællesarealer. Administrator oplyser, at der var sket en fejl med en efterbetaling på varmeregnskab, der skulle have være fordelt ud på beboerne, men i stedet blev kontoført i driften. Dette modsvarer af, at det i budgettet afsatte beløb til administrationsbidrag ikke er anvendt fuldt ud. Fejlen er rettet til, og der forventes ikke et underskud i indeværende regnskabsår.

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelsesarbejder for 138.800 kr., hvor der var planlagt for i alt 134.115 kr.

Boligorganisationen bemærker, at en stram styring af almindelig vedligeholdelse er nødvendigt, hvis budgettet skal følges. 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. Der vil være fokus på henlæggelser fremadrettet. Der er budgetteret med en 0-stigning i huslejen i regnskabsåret 2021 for at holde lejen konkurrencedygtig, men derefter vil der forventeligt være en almindelig årlig lejestigning, som også vil være med til at styrke henlæggelser og økonomien til fx den almindelige drift.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdeling 138-01, Kastelottens henlæggelser til planlagt vedligehold udgør 1.359.478 kr., svarende til 28.322 kr. pr. lejemål. Tilsynet anbefaler at øge disse, da henlæggelserne fortsat er lidt lave. Administrator oplyser, at der er fokus på henlæggelser, og at de på sigt vil blive øget til 40.000 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdeling 138-06, Falbeparkens henlæggelser til planlagt vedligehold udgør ved regnskabsårets udgang 555.487 kr., svarende til 23.145 kr. pr. lejemålsenhed. Disse henlæggelser er også i den lave ende og vil blive øget løbende. Administrator oplyser, at der også her er fokus på øget henlæggelser.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

I Kaskelotten er årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning 10.707 kr. som er dækket af henlæggelser. Henlæggelserne udgør ved årets udgang 141.150 kr., svarende til 2.941 kr. pr. lejemålsenhed. Der er i 2020 budgetteret med 10.000 kr. i henlæggelser.

I Falbeparken er årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning 4.671 kr. som ligeledes er dækket af henlæggelser. Henlæggelserne udgør ved årets udgang 65.667 kr., svarende til 2.736 kr. pr. lejemålsenhed. Der er i 2020 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 88.834 kr. Der er i 2020 ikke budgetteret med henlæggelser hertil. På sidste års styringsdialogmøde blev der drøftet, at tilsynet helst ser, at der henlægges midler hertil hvert år, også selvom tabene på nuværende tidspunkt er meget lave eller slet ikke til stede, så der spares løbende op til eventuelle senere tab. Tilsynet er dog betrygget i, at de nuværende henlæggelser er tilstrækkelige, ikke mindst på grund af den lange venteliste til en bolig i afdelingen.

I Falbeparken udgør henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning 10.700 kr. Der er i 2020 budgetteret med 10.000 kr. i henlæggelser. Tilsynet bemærker, at det fortsat er lavt, og at boligorganisationen skal have fokus på dette og gerne øge henlæggelserne. Selvom tabene på

nuværende tidspunkt er meget lave eller slet ikke til stede, bør der spares løbende op til eventuelle senere tab. Tilsynet er dog betrygget i, at de nuværende henlæggelser er tilstrækkelige, ikke mindst på grund af den lange venteliste til en bolig i afdelingen.

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

Boligorganisationen har for tiden 3 nybyggerier i Randers Kommune.

Byggeriet Genbruget i Munkdrup (afdeling 138-08) forventes at stå færdigt den 22. december 2020 med indflytning fra den 4. januar 2021. Administrationen oplyser, at økonomien i projektet ser fornuftigt ud, og de håber, at økonomien tillader at lave en legeplads og andre tiltag på fællesarealerne. Opførelsen af byggeriet er gået rigtig fint, de blev dog lidt forsinket undervejs i forhold til den oprindelige tidsplan. De er på nuværende tidspunkt i gang med at lave udenoms arealerne. Administrator forventer at indsende byggeregnskab i januar 2021.

Byggeriet på Markedspladsen (afdeling 138-03) forventes at stå færdigt til august 2021. Administrator oplyser, at det går fint med byggeriet, men at der er lidt udfordringer med parkeringskælderens, og en ekstra regning på fundering, som kommunen dog dækker en stor del af i henhold til købsaftalen. Der er ikke de store problemer med naboklager, hvilket er meget positivt. Der afholdes rejsegilde den 26. oktober 2020.

Byggeriet Væksthuset i Sporbyen (afdeling 138-11) forventes at stå færdigt i februar 2022. Administrator oplyser, at det går godt med byggeriet. Der har været lidt ekstra funderingsarbejder, men den private grundsælger dækker en del af dette arbejde i henhold til købsaftalen. I oktober 2020 blev der afholdt første mursten.

Tilsynet oplyser, at der prioriteres kommunale midler til nye almene boliger igen forventeligt i slutningen af 2021. I forbindelse med prioriteringen vil der så vidt muligt i god tid blive meldt kriterier ud, og boligforeningerne får mulighed for at komme med input til kriterier, inden kommunen vedtager de endelige kriterier. Det forventes, at der i denne prioriteringsrunde igen vil være fokus på blandt andet økonomi i driften samt opførelsen og diversitet i boligområderne. Alle boligorganisationer har mulighed for at indsende projekter, som man ønsker at søge midler til.

6. Effektiv drift

Effektiviteten i boligorganisationen ser fin ud. Effektiviseringsprocenten er 83,7%, hvilket er en stigning siden sidste år og samtidig ligger over både kommune- og regionsgennemsnittet.

Administrator oplyser, at der ikke er lavet nye tiltag det forgangne år. Der arbejdes således fortsat med e-syn og samhandelsaftaler med Domea.dk. Administrator oplyser, at der potentielt vil være en besparelse på 1250 kr. pr. lejemålsenhed ved at effektivisere på samhandelsaftaler. Det kræver dog, at det håndteres effektivt lokalt.

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

7. Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen oplyser, at det går godt med beboerdemokratiet i begge afdelinger. Der er dog ikke afholdt afdelingsmøder i år grundet covid-19- situationen. Organisationsbestyrelsen har derfor godkendt regnskaber samt budgetter på vegne af afdelingsbestyrelserne.

Der er sendt et brev ud til samtlige beboere i afdelingerne om, hvad der er foregået i årets løb. Valg til afdelingsbestyrelser er udskudt til næste år, da Domea.dk opfordrede til denne løsning i den aktuelle situation.

Administrator oplyser, at de forsøger at afholde et samarbejds møde hvert kvartal med afdelingsbestyrelserne, hvor de drøfter, hvad der er sket siden sidst, og hvad der kommer til at ske i den næste periode. De oplyser endvidere, at der er et velfungerende demokrati i boligorganisationen. Der er en aktiv bestyrelse i både Falbeparken og Kaskelotten, men der er fokus på et lidt bredere repræsentation i repræsentantskabet.

8. Den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed har meldt afbud til mødet grundet Covid-19-situationen, hvorfor orientering herfra bortfalder. Tilsynet oplyser, at Anders Grøn er ny medarbejder i den boligsociale enhed siden sidste år.

Tilsynet oplyser, at der er fokus på udsatte boligområder i Randers Kommune. Der er fastsat nogle udlejningskriterier i de udsatte boligområder. Det drejer sig om kriterier for uddannelse og beskæftigelse, hvor lejere, der er i job eller under uddannelse, har fortrinsret til at leje ledige lejemål. Kriterierne kan alene have en effekt, hvis der er en venteliste, hvor de kan komme ind foran. Domea Randers har ikke boliger beliggende i de berørte områder.

Administrator oplyser, at de har oprettet et rådgivningsteam. Domea Randers har tilmeldt sig ydelsen, som har til hensigt at hjælpe beboere, der er økonomisk ramt af Coronakrisen. Siden 1. april 2020 har det således været muligt at få økonomisk rådgivning, hvis man som beboer eller erhvervslejer er udfordret med at betale husleje. Der har indtil videre ikke været sager i Domea Randers, men på landsplan har der været 40 sager. Grundet efterspørgsel arbejder rådgivningsteamet på at iværksætte en langsigtet, bred social bæredygtighedsindsats, som kan

hjælpe flere beboere – også uafhængig af Coronakrisen - så de undgår udsættelser og samtidig undgår, at boligorganisationerne taber penge.

9. Eventuelt

Randers Kommune orienterede om klimaplanen og arbejdet hermed, herunder en generel info om, hvad klimaplanen indebærer. Der var en drøftelse af, hvordan boligforeningerne kan hjælpe til med at opnå klimamålene, da de er en stærkt spiller på området. Der blev blandt andet vendt emner som byggeri, mulighed for dele-elbil, fremme brug af (el-)cykler, affaldssortering, adfærd i forhold til energiforbrug og potentialet for energirenovering.

Tilsynet med almene boliger har fået ny fælles mailadresse, almen@randers.dk, som kan benyttes ved alle henvendelser til tilsynet.