



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialog med Domea Randers
Mødested: Kundecenteret E.1.93
Mødedato: 07-10-2021
Sendes til: Domea Randers

Deltagere: Administration: Lars Færch, driftsleder, Jens Morild, projektleder
Boligorganisation: Jesper Hasemann, næstformand
Randers Kommune: Inge Qvortrup, jurist, Jutta Vinter, jurist, Søren Martin Petersen, økonomikonsulent, Anders Grøn, den boligsociale enhed.
Afbud: Mikki Frandsen, kundechef, Henrik Segato, formand

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Forvaltningsrevision
4. Afdelingernes økonomi
 - a. Kaskelotten
 - b. Falbegrunden
5. Nybyggeri
 - a. GENbruget
 - b. Markedspladsen
 - c. Væksthuset i Sporbyen
6. Effektiv drift
7. Beboerdemokrati
8. Den boligsociale enhed
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

Domea Randers oplyser indledningsvist, at 2020 har været et særligt år pga. Covid-19. Organisationen har dog kunnet fungere med online møder, og det er gået overraskende godt. Desuden oplyses det, at serviceopgaverne er udført som normalt, på trods af Covid-19-situationen. Derfor er der ikke oparbejdet en pukkel af arbejdsopgaver. Nybyggerierne er forløbet som planlagt, så på trods af Covid-19, har der ikke været forlængelse af byggeperioderne. Dog har åbent hus-arrangementer været aflyst i GENbruget, og til sidst måtte man opdele fremvisningerne og undlade store åbent hus arrangementer for at fortsætte arbejdet med at få de nye boliger udlejet.

Tilsynet med almene boliger har gennemgået Domea Randers' økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet for 2019/2020 og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en fin økonomi, ikke mindst set i lyset af, at de fortsat er relativt ny boligorganisation. Der er en positiv udvikling i økonomien.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 15.832 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Der er opkrævet administrationsbidrag på 5.100 kr. pr. lejemålsenhed. Tilsynet bemærker, at det er lidt højt i forhold til benchmark. Domea Randers oplyser, at det skyldes en opdeling i grundbidrag og tillægsydelse til Domea.dk. Det kan eks. være inkassoprocesser, advokatudgifter, revisoromkostninger, administrationsbidrag til Domea.dk. Bidraget varierer dermed også fra år til år, afhængigt af hvor mange tillægsydelse, der har været behov for. Grundbidraget udgør altid 3.867 kr. Tilsynet tager forklaringen til efterretning og finder, at grundbidrag er fint i forhold til benchmark.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 72.075 kr., hvoraf hele beløbet er disponibelt, svarende til 1.001 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.

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 beskeden. Der er kommet 84 nye boliger i drift i 2021 (Genbruget og Markedspladsen) og så kommer der yderligere 72 boliger i 2022 (Væksthuset i Sporbyen). Det vil styrke boligforeningens konsolidering.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 142.049 kr., hvoraf hele beløbet er disponibelt, svarende til 1.973 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. Med alle de nye boliger forventes dispositionsfonden naturligtvis at blive styrket i fremtiden.

Der har ikke været afgang fra dispositionsfonden i år. Der er indbetalt ca. 42.000 kr. fra afdelingerne, hvilket svarer til den forøgelse, der er sket i år. Dispositionsfonden er fritaget for dækning af lejetab og tab ved fraflytning i perioden 2019-2021. Det er godkendt af kommunen i januar 2019, og tilsynet bemærker, at det skal boligorganisationen benytte sig af, hvilket man også gør.

Boligforeningen oplyser, at man forventer at fremsende en ny ansøgning til tilsynet om fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning for 2022.

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

Tab ved lejeledighed

Domea Randers er fritaget for at dispositionsfonden dækker tab ved lejeledighed.

Tab ved fraflytning

Tabet har været så lille, at der ikke har været noget at dække for dispositionsfonden.

Tilsynet bemærker desuden, at udgifterne til byggesagshonorar til Domea.dk er lidt stort. Domea Randers oplyser, at der er flere årsager. En konkret årsag er, at der indgår rigtig mange ydelser i byggesagshonorar – herunder eks. landinspektør, byggesagsbehandling, tinglysning, grundkøb osv., hvilket ikke nødvendigvis indgår i benchmarktallene. Derfor virker det højere end benchmark, men de ekstra ydelser begrundes, at det i virkeligheden ikke er så dyrt et honorar. Domea Randers oplever dermed ikke, at honoraret er stort.

3. Forvaltningsrevision

Punktet blev kort drøftet og der var ingen bemærkninger. Alle målsætninger anses for at være opfyldt og tilsynet har ingen bemærkninger. Domea Randers har for tiden særligt fokus på at få alle afdelinger godt i drift og fortsætte den positive udvikling i boligorganisationens økonomi.

4. Afdelingernes økonomi

Domea Randers har et overordnet mål for henlæggelserne, på 40.000 kr. pr. lejemålsenhed. Domea Randers oplyser dog, at målet kan blive fastsat anderledes efter de af Landsbyggefonden krævede granskninger er gennemført. I Domea Randers foretages der bygningsgennemgang d. 15. november 2021.

Kaskelotten, afdeling 138-01

Kaskelotten har et underskud på ca. 105.000 kr. i regnskabsåret. Underskuddet skyldes, at man for et par år siden blev sat ned i ejendomsskat, men i 2020 er det dog steget igen med det beløb, man blev nedsat med. Domea har iværksat undersøgelse af, hvad der gælder for fremtiden. Der vil komme en tilsvarende, ubudgetteret udgift til ejendomsskat i 2021, da budgettet først kunne nå at blive rettet ind fra 2022 og frem. Der er dog fortsat en overskudssaldo på ca. 860.000 kr. Denne er budgetteret til at blive afviklet indenfor de kommende 3 år, blandt andet ved 0-stigninger i huslejen. Man overvejer at lave ekstraordinære henlæggelser for at nedbringe overskudssaldoen og samtidig styrke henlæggelserne.

I regnskabsåret er henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligehold i Kaskelotten ca. 34.000 kr. pr. lejemålsenhed.

Falbeparken, afdeling 138-06

Denne afdeling har også fortsat en fin økonomi, og ligner meget Kaskelotten. Her udlejes der kontinuerligt, som lejemålene bliver ledige. Der er fortsat lidt byggestøj i området.

Tilsynet bemærker, at der i regnskabet ikke er medtaget et opsamlet resultat for 2019. Her var der et lille underskud, der ikke er medtaget. Domea Randers oplyser, at det er korrekt at det mangler, og at det er noteret.

5. Nybyggeri

Boligorganisationen har for tiden 3 nybyggerier i Randers Kommune, der gennemgås under dette punkt. Der er endnu ingen renoveringer i afdelingerne, men Domea Randers oplyser, at der selvfølgelig altid er planlagt vedligeholdelse, selvom afdelingerne er nyopførte.

Domea Randers oplyser, at man ikke har søgt om nye midler til opførelse af nye almene boliger i den prioriteringsrunde, der netop er gennemført, da man ønsker at få alle de eksisterende nybyggerier i drift, før man beslutter sig for at iværksætte nye projekter.

a. GENbruget

GENbruget er overtaget i december 2020, og blev taget i brug 4. januar 2021. 24 af de i alt 52 boliger blev udlejet straks. Der er fortsat 6 ledige lejemål, men der afholdes løbende fremvisninger.

Markedsføringen fortsættes. Det er primært de store lejemål – 4 værelseslejligheder – der er længere tid om at blive lejet ud.

De tæt-lave boliger blev dog udlejet på rekordtid og det gælder også for de 2-værelses lejligheder, der er opført i 2 plan.

Tabet fra lejeledigheden bliver dækket via driften, da boligorganisationen er fritaget fra at dække det fra dispositionsfonden. Det ser dog fortsat fornuftigt ud med økonomien i afdelingen.

Byggeregnskabet er desuden afsluttet, og indsendelse af skema C er undervejs. Der er et lille overskud, hvilket tilsynet finder positivt

b. Markedspladsen

Domea Randers har overtaget bygningerne d. 15. september 2021, og byggeriet er taget i brug 1. oktober 2021. Der er lejet 17 boliger ud fra start, primært i punkthuset. Der holdes dog fremvisninger løbende, og man arbejder fortsat på markedsføringen. I Længehuset forventes det primært at blive unge mennesker, der flytter ind. Højhuset er primært beboet af seniorer. Byggeregnskabet er desuden endt i ca. et 0-resultat, hvilket tilsynet finder meget positivt.

c. Væksthuset i sporbyen

Byggeriet forløber planmæssigt og forventes at blive afsluttet i februar 2022. Der opføres samlet 72 blandede boliger, både 1- 2- og 3-værelseslejligheder. Desuden er der aftalt anvisning med den boligsociale enhed, og man afventer den endelige husleje.

6. Effektiv drift

Indledende oplyser boligorganisationen, at Domea.dk har ansat to socialrådgivere, der kommer ud i de forskellige afdelinger, og går fra dør til dør for at opsøge beboere, der har brug for at blive fulgt. Dette er iværksat for at imødekomme udsættelse af lejemål i boligorganisationen, og dermed for at undgå tab ved fraflytning og tomgangsleje. Boligorganisationerne under Domea.dk betaler et tillægsgebyr for at modtage servicen fra Domea.dk, men det oplyses, at indsatsen er meget værd for at imødekomme fremtidige problemer og utilsigtede udgifter. Domea Randers er endnu ikke tilmeldt ordningen, da det ikke har været aktuelt endnu.

I forhold til effektivitet er der målt på de to afdelinger, der er i drift i regnskabsåret. Domea Randers oplyser, at afdelingerne ligger fint, men at der naturligvis er potentiale for forbedringer. Kaskelotten er fornuftig i forhold til benchmark. Falbeparken er knap så effektiv. Det oplyses, at begge afdelingers store udfordring er deres størrelse, da der er store udgifter pr. lejemålsenhed. Begge afdelinger vurderes dog at være sunde, og man ønsker på sigt at sammenlægge afdelinger, således drift optimeres. Domea Randers oplyser desuden, at administrationsbidraget til Domea.dk kan nedbringes, såfremt der sker sammenlægning af afdelinger.

Derudover er der implementeret solidarisk indkøbspolitik i Domea.dk. Herefter forventes en besparelse på ca. 1.250 kr. pr. bolig. Fokus er særligt på driftsopgaver, der ikke involverer så mange følelser for lejerne. Disse udbydes samlet i hele Domea.dk. Det er eks. elevatortilsyn, forsikringer osv.

Desuden oplyses det, at den boligsociale indsats og de nyansatte socialrådgivere i Domea.dk gør, at man forventer at undgå visse udgifter i fremtiden, eks. til fogedudsættelse.

Tilsynet finder, at Domea Randers er opmærksom på effektiviteten og at der er fokus på at forbedre denne, hvilket er tilfredsstillende.

Af styringsrapporten fremgår det, at der vil blive redegjort nærmere i boligorganisationens årsberetning for arbejdet med effektivisering, på organisations- og afdelingsniveau. Domea oplyser, at arbejdet er igangsat, men det fremgår ikke af årsberetningen 2020. Det vil fremgå fremadrettet, fra regnskabsåret 2021.

7. Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen i Domea Randers er udskiftet i 2020. Den tidligere formand er gået af på grund af fraflytning fra boligorganisationen, men erstattet af et nyvalgt medlem fra GENbruget som formand. Desuden er der kommet en vakant plads i bestyrelsen, som forventes besat ved næstkommende møde.

I Kaskelotten og i Domea Randers har beboerdemokratiet i en lang årrække været båret meget af tidligere formand Marianne og tidligere næstformand Åse. Fordi begge er fratrukket, har man været nødsaget til at lade organisationsbestyrelsen indtræde som afdelingsbestyrelse i kaskelotten indtil næste ordinære afdelingsmøde senest i juni 2022. Herefter forventes der igen at blive en afdelingsbestyrelse.

Der er en afdelingsbestyrelse i Falbeparken. Dog er den senest valgte formand ikke længere i afdelingen, og der er alene 2 bestyrelsesmedlemmer tilbage.

I GENbruget er der allerede en velfungerende afdelingsbestyrelse.

Der er fortsat fint fremmøde i alle afdelinger til afdelingsmøderne.

8. Den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed orienterer om sit daglige arbejde i den boligsociale enhed. Anders laver opsøgende arbejde, ude i alle boligorganisationer i Randers Kommune – både private og almene udlejere. Han oplyser, at han ønsker en dialog og et samarbejde med de to nyansatte socialrådgivere i Domea.dk. Domea Randers er meget enige i dette.

Den boligsociale enhed oplyser desuden, at man står til rådighed ved at bidrage med relevant viden, samt råd og vejledning i hvad Randers Kommune har af muligheder for at forebygge effektive udsættelser. Det er meget gavnligt for at undgå alt for store tab – både for borgeren og for udlejere.

Den boligsociale enhed vil rigtig gerne hjælpe Domea Randers i konkrete tilfælde og vil meget gerne med på fjerdedelsreglen på de boliger, hvor det er en mulighed – primært Væksthuset, når det står klar til indflytning.

Den boligsociale enhed kan kontaktes på boligsocial@randers.dk

9. Eventuelt

Der var ikke nogen, der havde noget at tilføje under eventuelt.