



## Redegørelse fra styringsdialog

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed

**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Domea Randers

**Mødested:** Laksetorvet, mødelokale E.1.93

**Mødedato:** 01-11-2023

**Sendes til:** Domea Randers

**Deltagere:** Fra administrationen: Rune Udi Jørgensen, regionsdirektør

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang, og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger, samt Anders Erck Grøn fra Den Boligsociale Enhed.

Fra Domea Randers: Aase Jensen, formand, Asta Bay Møller, næstformand

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2022
  - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet
  - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
  - d. Forvaltningsrevision
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2022
  - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
  - a. Genbruget
  - b. Væksthuset
  - c. Markedspladsen
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Den Boligsociale enhed
8. Eventuelt

### 1. Boligorganisationens økonomi

- a. *Regnskab 2022*

Tilsynet med almene boliger har gennemgået Domea Randers' økonomi. I regnskabsåret 2021 havde boligorganisationen alene tre afdelinger i drift i hele regnskabsåret, men i regnskabsåret

2022 har boligorganisationen haft fem afdelinger i drift. Overordnet set er økonomien god i afd. 138-01 Kaskelotten og afd. 138-06 Falbeparken, mens økonomien i afd. 138-03 Markedspladsen, afd. 138-08 Genbruget og afd. 138-11 Væksthuset har været udfordret. Tilsynet har noteret sig følgende:

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 135.082 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Der er opkrævet et administrationsbidrag på 5.511 kr. pr. lejemålsenhed. Tilsynet bemærker, at det er højt i forhold til benchmark, men er opmærksom på, at det skyldes, at administrationsbidraget er delt op i et grundbidrag og en tillægsydelse, fordi Domea Randers deltager i Domea.dk's fælles dispositionsfond som en ekstra sikkerhed.

*b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet*

I regnskabsåret er den disponible del af dispositionsfonden reduceret med 58.259 kr. i løbet af året, og udgør dermed 153.791 kr., svarende til 675 kr. pr. lejemålsenhed. Da dette er under maksimumbeløbet, indbetales der fortsat særlige bidrag fra afdelingerne.

Den lave dispositionsfond skyldes bl.a., at der er tale om en forholdsvis ny boligorganisation. Henset til dispositionsfondens størrelse opnåede boligorganisationen i 2022 fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning og lejeledighed i samtlige afdelinger. Fritagelsen for dispositionsfondsdækning er også givet for regnskabsåret 2023. Fritagelsen betyder, at tab ved fraflytning og tab ved lejeledighed dækkes fuldt ud af afdelingerne.

- **Tilsynet efterspørger en nyere dispositionsfundsprognose. Administrator vil sørge for at udarbejde og fremsende en prognose.**

Pr. 31. december 2022 udgør den disponible del af arbejdskapitalen 311.916 kr., svarende til 1.368 kr. pr. lejemålsenhed. Der er tale om en lille stigning siden sidste regnskabsår, men beløbet er stadig under maksimumbeløbet, hvorfor der fortsat indbetales særlige bidrag fra afdelingerne.

Boligorganisationen har ingen trækingsret ved Landsbyggefonden endnu, da det er en nyere boligorganisation.

Der er fælles likvid beholdning mellem afdelingerne og mellem de boligorganisationer, som Domea.dk administrerer. Administrator har tidligere oplyst, at det skyldes, at der derved kan opnås bedre afkast på indestående kapitalbeholdning. Midlerne holdes adskilt fra Domea.dk's egne midler og der foretages ikke lån imellem boligorganisationerne eller afdelingerne. Tilsynet påpeger, at når nogle afdelinger er illikvide, bør der ikke være fælles formueforvaltning. Administrator oplyser, at der fortsat er fælles formueforvaltning, fordi det forventes, at afdelingerne bliver likvide i forbindelse med kapitaltilførselssagerne.

Der er imidlertid givet et midlertidigt lån på ca. 2,6 mio. kr. til de tre nye afdelinger (afd. 138-03 Markedspladsen, 138-08 Genbruget og 138-11 Væksthuset) i Domea Randers, hvilket strider imod driftsbekendtgørelsen § 51, stk. 3, og der er derfor en vis risiko forbundet med udlånene. Tilsynet

spørger, om dette er bragt i orden efter afdelingerne har fået tilført midler i form af kapitaltilførsel.

- **Administrator vil undersøge dette, og vende tilbage til tilsynet med et svar herpå senest den 16. november 2023.**

Den andel af selskabets kapitalforvaltning, der varetages af Domea.dk har i regnskabsåret resultatet i en forrentning på -7,74 pct. p.a. svarende til et beløb på -253.143 kr. Afdelingernes kapital skal ifølge lovgivningen forrentes med samme sats, svarende til et rentebeløb på -325.416 kr.

#### *c. Tab ved lejeledighed og fraflytning*

Der har ikke været tab ved fraflytning i nogen af afdelingerne i regnskabsåret.

Som redegjort for ovenfor har alle afdelingerne under Domea Randers selv skulle dække tab ved fraflytning og tab ved lejeledighed i regnskabsåret, idet der er givet fritagelse for dispositionsfondsdekning. Det ser dog ud til, at dispositionsfonden alligevel har dækket tab ved lejeledighed i alle afdelinger.

- **Administrator vil undersøge dette, og vende tilbage til tilsynet med et svar herpå senest den 16. november 2023**

#### Afd. 138-01 Kaskelotten

I afdelingen har der i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på 1.881 kr., hvilket er et lille fald i forhold til sidste regnskabsår. Tabet er dækket af henlæggelser. Udlejningssituationen er god, og der er ingen tomgang i afdelingen.

#### Afd. 138-03 Markedspladsen

I afdelingen har der i regnskabsåret været væsentlige tab ved lejeledighed på 1.252.000 kr., hvoraf 12.000 kr. er dækket af afdelingens henlæggelser.

Der er fortsat lejetab i 2023, hvor der i perioden fra 1. januar til 30. juni blev konstateret et lejetab på 321.000 kr.

#### Afd. 138-06 Falbeparken

I afdelingen har der i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på 13.593 kr. Henlæggelserne til dækning af tab ved lejeledighed udgør 21.309 kr.

#### Afd. 138-08 Genbruget

I afdelingen har der i regnskabsåret været et tab ved lejeledighed på 672.431 kr., hvoraf 23.000 kr. er dækket af afdelingens henlæggelser. Der er tale om et markant fald siden sidste regnskabsår, hvor tabet udgjorde ca. 1,9 mio. kr.

Der er fortsat lejetab i 2023, hvor der i perioden fra 1. januar til 30. juni blev konstateret et lejetab på 362.000 kr. Der er budgetteret med henlæggelser på 643.000 kr. for 2023, hvilket ikke umiddelbart vil kunne dække tabene i fuldt omfang, medmindre udlejningssituationen forbedres.

#### Afd. 138-11 Væksthuset

I afdelingen har der i regnskabsåret været væsentlige tab ved lejeledighed på 2.059.000 kr., hvoraf 22.000 kr. er dækket af henlæggelser.

#### *d. Forvaltningsrevision*

Boligorganisationen er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og egenkontrol, hvor boligorganisationen løbende skal føre kontrol med flere forhold og opsætte målsætninger. Administrator oplyser, at boligorganisationen arbejder på at styrke forvaltningsrevisionen og egenkontrollen, hvilket vil kunne ses fra næste regnskabsår.

## **2. Afdelingernes økonomi**

### *a. Regnskab 2022*

Tilsynet konstaterer, at der generelt er en god økonomi i afd. 138-01 Kaskelotten og afd. 138-06 Falbeparken, mens situationen ser anderledes kritisk ud i afd. 138-03 Markedspladsen, afd. 138-08 Genbruget og afd. 138-11 Væksthuset.

I regnskabsåret har der været overskud i én afdeling, mens der har været underskud i fire afdelinger. Afd. 138-06 Falbeparken har en positiv resultatkonto, mens de øvrige afdelinger har negativ resultatkonto.

Afd. 138-01 Kaskelotten har et opsamlet underskud på 280.925 kr. Underskuddet skyldes primært højere udgifter til renholdelse samt almindelig vedligeholdelse end budgetteret. Dette afvikles over en periode på tre år, som loven foreskriver.

Afd. 138-03 Markedspladsen har et opsamlet underskud på 1.168.425 kr. Underskuddet skyldes primært tab ved lejeledighed. Underskudssaldoen afvikles over 10 år.

Afd. 138-06 Falbeparken har et opsamlet overskud på 155.239 kr. Dette afvikles over en periode på tre år, som loven foreskriver.

Afd. 138-08 Genbruget har et opsamlet underskud på 1.388.052. Underskuddet skyldes primært tab ved lejeledighed. Underskudssaldoen afvikles over 10 år.

Afd. 138-11 Væksthuset har et opsamlet underskud på 1.157.392 kr. Underskuddet skyldes primært tab ved lejeledighed. Underskudssaldoen afvikles over 10 år.

### *b. Henlæggelser*

Administrator bemærker, at boligorganisationen er nødt til at have fokus på henlæggelsesniveauet, og i situationer hvor der er overskud, bør dette anvendes til at styrke henlæggelserne yderligere til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Administrator oplyser også, at der pr. 1.

november 2023 bliver indført systemer, som giver langt mere data og indsigt i bygningernes behov. Dette skal medføre, at boligorganisationen får langt bedre indblik i renoveringsbehovene fremadrettet, således at drifts- og vedligeholdelsesplanerne kan udarbejdes med højere kvalitet.

#### Afd. 138-01 Kaskelotten

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

I regnskabsåret er der foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 257.20 kr. Hele beløbet er dækket af henlæggelser.

Pr. 31. december 2023 udgør henlæggelseskontoen ca. 1,56 mio. kr., svarende til 32.667 kr. pr. lejemålsenhed. Der er sket et fald på ca. 4.000 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår.

Ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen er henlæggelserne umiddelbart tilstrækkelige, dog anbefales det, at henlæggelserne øges indtil disse udgør 40.000 kr. pr lejemålsenhed.

##### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

I regnskabsåret er der brugt 5.711 kr. til istandsættelse ved fraflytning, som er dækket af henlæggelser. Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning 71.890 kr., svarende til 1.498 kr. pr. lejemålsenhed.

#### Afd. 138-03 Markedspladsen

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

I regnskabsåret er der foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 204.502 kr.

Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelseskontoen 250.250 kr., svarende til 7.820 kr. pr. lejemålsenhed. Tilsynet bemærker, at disse skal øges, men har forståelse for, at det lave henlæggelsesniveau skyldes, at afdelingen alene har været i drift siden 1. oktober 2021.

Administrator oplyser, at der er fokus på at øge henlæggelserne.

##### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

I regnskabsåret er der brugt 1.547 kr. til istandsættelse ved fraflytning, som er dækket af henlæggelser. Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning 63.453 kr., svarende til 1.983 kr. pr. lejemålsenhed.

#### Afd. 138-06 Falbeparken

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

I regnskabsåret er der foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 309.756 kr. Dette er dækket af henlæggelser.

Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelseskontoen 621.315 kr., svarende til 25.888 kr. pr. lejemålsenhed. Ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen er henlæggelserne umiddelbart tilstrækkelige, dog anbefales det, at henlæggelserne øges indtil disse udgør 40.000 kr. pr lejemålsenhed.

##### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

I regnskabsåret er der brugt 7.999 kr. til istandsættelse ved fraflytning, som er dækket af henlæggelser. Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning 70.908 kr., svarende til 2.955 kr. pr. lejemålsenhed.

#### Afd. 138-08 Genbruget

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

I regnskabsåret er der foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 194.429 kr. Dette er dækket af henlæggelser.

Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelseskontoen 579.529 kr., svarende til 11.029 kr. pr. lejemålsenhed. Ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen er henlæggelserne umiddelbart tilstrækkelige, dog anbefales det, at henlæggelserne øges indtil disse udgør 40.000 kr. pr. lejemålsenhed.

##### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

I regnskabsåret er der brugt 22.053 kr. til istandsættelse ved fraflytning, som er dækket af henlæggelser. Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning 181.235 kr., svarende til 3.485 kr. pr. lejemålsenhed.

#### Afd. 138-11 Væksthuset

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

I regnskabsåret er der foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 362.068 kr. Dette er dækket af henlæggelser.

Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelseskontoen 373.083 kr., svarende til 5.182 kr. pr. lejemålsenhed. Tilsynet bemærker, at disse skal øges, men har forståelse for, at det lave henlæggelsesniveau skyldes, at afdelingen alene har været i drift siden 1. februar 2022.

##### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

I regnskabsåret er der brugt 1.209 kr. til istandsættelse ved fraflytning, som er dækket af henlæggelser. Pr. 31. december 2022 udgør henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning 98.791 kr., svarende til 1.372 kr. pr. lejemålsenhed.

### **3. Afdelinger til nærmere drøftelse**

Afd. 138-03 Markedspladsen, afd. 138-08 Genbruget og afd. 138-11 Væksthuset har alle fået tilført midler i forbindelse med kapitaltilførselsager i 2023 som følge af afdelingerne sårbare økonomi, jf. også ovenfor under pkt. 1c og 2a.

Både boligorganisationen, kommunen og realkreditinstitutterne har sammen med Landsbyggefonden deltaget i kapitaltilførselsagerne. Hver afdeling har fået tilført 1,2 mio. kr., som skal være med til at nulstille den gæld, der er opbygget i afdelingerne fremt il 1. juli 2023, primært på grund af tab ved lejeledighed. Der er oparbejdet ny gæld siden 1. juli 2023, men administrator oplyser,

at denne gæld kan håndteres i boligorganisationen, da tabet ved lejeledighed er faldet markant siden da.

Administrationsorganisationen Domea.dk har ydet et rente- og afdragsfrit lån til boligorganisationen for deres andel af kapitaltilførslen. Det sker for ikke at udhule dispositionsfonden. Lånet skal tilbagebetales til administrationsorganisationen, når dispositionsfonden kan bære dette.

Der er lavet en genopretningsplan, som har til formål at genoprette økonomien i afdelingerne og sørge for fuld udlejning. Genopretningsplanen er forløbet positivt, og pr. 1. oktober 2023 var der ingen ledige lejemål i boligorganisationen, hvilket både tilsynet, boligorganisationen og administrator anser som meget tilfredsstillende.

Administrator oplyser, at der har været og fortsat arbejdes intensivt med udlejning af boligerne, og at situationen i boligorganisationen har medført, at nogle ting er blevet lavet om, bl.a. er Domea.dk's varslingsystem omkring ledige boliger blevet ændret og styrket.

- **Det aftales, at tilsynet det næste halve år modtager kvartalsvise orienteringer omkring udlejningssituationen i boligorganisationen**

*a. Afd. 138-03 Markedspladsen*

I afd. 138-03 Markedspladsen er der pr. 31. oktober 2023 ét enkelt ledigt lejemål. Der arbejdes med genudlejning af dette lejemål.

Et element i genopretningsplanen var, at der skulle ske huslejenedsættelse i 12 måneder for de boliger i afdelingen, der var ledige pr. 1. juli 2023. Lejen for lejlighederne med tre værelser blev nedsat med 1.000 kr. om måneden, mens lejen for lejlighederne med fire værelser blev nedsat med 1.250 kr. om måneden. Derudover ville der blive installeret køle-fryseskab i de ledige boliger. Dette er også sket.

Ovenstående har båret frugt i afdelingen, men administrator påpeger, at den nedsatte husleje ikke kan fortsætte udover perioden på de 12 måneder, som allerede er vedtaget i forbindelse med genopretningsplanen. Dette af hensyn til boligorganisationens økonomi og af hensyn til signalværdien i, at beboerne skal betale nogenlunde samme husleje. Tilsynet bemærker, at boligorganisationen kunne overveje at indføre differentieret husleje.

*b. Afd. 138-08 Genbruget*

I afd. 138-08 Genbruget er der pr. 31. oktober 2023 ét enkelt ledigt lejemål. Administrator forventer pt., at der pr. 1. marts 2024 er tre ledige lejemål i afdelingen. Der arbejdes med genudlejning af disse. Administrator er dog ikke bekymret for dette, da der altid vil være udskiftning i boligerne. Derudover kommer der i 2024 en daginstitution i området, hvilket forventelig vil medføre flere tilflyttere.

Et element i genopretningsplanen var, at der skulle ske huslejereduktion i seks måneder for de boliger i afdelingen, der var ledige pr. 1. juli 2023. Det betød, at lejen for lejligheder med tre og fire

værelser blev nedsat med 1.500 kr. Derudover ville der blive indført differentieret husleje, således at boligerne med tre værelser, der er i to plan, vil have en husleje på 8.900 kr. om måneden, mens huslejen for boliger med tre og fire værelser, der er i ét plan, vil have en husleje på 9.268 kr. om måneden.

Ligesom for afd. 138-03 Markedspladsen, kan huslejereduktionen ikke fortsætte udover den allerede vedtagne periode. Dette henset til de samme hensyn, som er beskrevet ovenfor.

#### *c. Afd. 138-11 Væksthuset*

I afd. 138-11 Væksthuset er der pr. 31. oktober 2023 ingen ledige lejemål. Det er forventningen, at der pr. 31. december 2023 vil være to ledige lejemål, og at der pr. 1. marts 2024 er fem ledige lejemål. Der arbejdes med genudlejning af disse. Der er fokus på afdelingens udlejningssituation.

Administrator bemærker, at lejlighederne med ét værelse er vanskelige at udleje. Efter der er indgået anvisningsaftale med Randers Kommune er det dog blevet nemmere, og alle lejemålene med et enkelt værelse er lejet ud.

#### **4. Effektiv drift**

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft en effektivitetsprocent på 68,4. Det er lavt, og betragteligt under regionsgennemsnittet på 80,8 og kommunegennemsnittet på 76,9.

Administrator oplyser, at der er indgået indkøbsaftaler i samarbejde med RandersBolig, og det forventes, at denne vil have positiv indvirkning på effektiviteten fra næste regnskabsår.

Boligorganisationen oplyser, at der i nogle afdelinger er indgået nye aftaler om vedligeholdelse af udearealer, hvilket ligeledes forventes at have en positiv indvirkning på effektiviteten.

Administrator oplyser, at man aktuelt vil se på, om der er flere aftaler og opgaver, som kan hjemtages, hvilket også forventes at have en positiv indvirkning på effektiviteten.

Derudover bliver der indført et indkøbssystem, som vil lette sagsgangen ved indkøb og ved godkendelse af faktura betragteligt. Endelig vil man se på beboerservicen, hvilket både forventes at medføre en øget kvalitet og effektivitet.

#### **5. Beboerdemokrati**

Der er nedsat en god organisationsbestyrelse, som gør et stort stykke arbejde. Der er også afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, hvilket er meget positivt.

I afd. 138-03 Markedspladsen afholdes sommerarrangementer. Beboerne er dog begrænset af, at der ikke er fælleslokale i afdelingen.

I afd. 138-01 Kaskelotten afholdes ingen fælles arrangementer. Det handler formentlig om beboersammensætningen og det forhold, at afdelingen ikke har et fælleslokale. Beboerne hjælper dog hinanden og kommer hinanden ved.



Administrator italesætter, at hver afdelingsbestyrelse bør instrueres i, hvad det vil sige at sidde i en afdelingsbestyrelse, og hvilken indflydelse en afdelingsbestyrelse har.

## **6. Den Boligsociale enhed**

Den Boligsociale Enhed bemærker, at jo tidligere boligforeningen ved, at der kommer ledige boliger, der er anvisningsret til, jo tidligere kan den boligsociale enhed indrette sig efter dette og forberede anvisning af en ny beboer til lejemålet.

Boligorganisationen er inviteret til Den Boligsociale Enheds temadag "Ny Bolig og hvad så?". Den Boligsociale Enhed opfordrer boligorganisationen til at deltage, og hvis dette ikke er muligt, vil enheden undersøge muligheden for at invitere et medlem fra bestyrelsen. Den Boligsociale Enhed bemærker, at det ville være godt for boligorganisationen at være repræsenteret ved dette arrangement og ved arbejdsgruppemøder, men har forståelse for, at situationen i organisationen på nuværende tidspunkt fordrer, at organisationen prioriterer anderledes.

Den Boligsociale Enhed har bemærket, at administrationsorganisationen Domea.dk går langt for at hjælpe borgerne og indgå afdragsordninger.

Administrator oplyser, at organisationen fik 1.100 henvendelse om hjælp, da inflationen var på sit højeste, og det lykkes administrationen at hjælpe i 95 pct. af alle henvendelserne. Administrator oplyser desuden, at der i organisationen er et ønske om at hjælpe borgerne og foretage forebyggende arbejde, fremfor at flere situationer skal ende i udsættelser, som er ganske bekostelige.

## **7. Eventuelt**

Der var ikke noget at tilføje under eventuelt.