



Notat

Vedrørende: Møde d. 6-12-18
Sagsnavn: Domea, styringsdialog 2018
Sagsnummer: 03.11.02-S55-1-18
Skrevet af: Kristina Ertmann Nielsen
E-mail: ken@randers.dk
Forvaltning: Sekretariat
Dato: 06-12-2018

Deltagere:

Administrationen: Erik Godtfredsen, regionschef og Mikki Schougaard Frandsen, kundechef.
Randers Kommune: Sidsel Homann Jørgensen, sekretariatschef, Inge Qvortrup og Kristina Ertmann Nielsen, tilsynet med almene boliger.

Randers Kommune har indkaldt Domea Randers til ekstraordinært møde den 6. december kl. 14.00.

Dagsorden:

1. Drøftelse af kommunikationen mellem Domea Randers, Domea.dk og Randers Kommune
2. Anvendelse af fritagelse for dækning af tab fra dispositionsfonden
3. Indbetaling til arbejdskapitalen
4. Udlån til afdelinger, herunder inddækning af dette
5. Eventuelt

Pkt. 1

Sidsel Homann deltog ikke ved dette års styringsdialogmøde mellem Domea Randers og tilsynet. Det har givet anledning til opfølgningsspørgsmål pga. enkle sager, hvilket er baggrunden for afholdelse af dette møde. Der er redegjort for alle punkter.

Det er meget vigtigt, at Domea Randers og Domea.dk er opmærksom på, at Randers Kommune er noget særligt, når det kommer til almene boliger pga. Randersegnens Boligforenings konkurs for 7 år siden. Tilsynet har konstant fokus på udviklingen i boligorganisationerne, da politikerne har en forventning om det. Tilsynet understreger, at det er vigtigt at Domea forstår det.

Det er ligeledes vigtigt for tilsynet, at Domea er opmærksom på, at de indgåede aftaler overholdes, og at kommunikationen mellem Domea og Randers Kommune opretholdes og benyttes. Domea Randers er stadig en ny og lille boligorganisation i Randers, og derfor er det vigtigt, at der er fokus på, at økonomien styrkes, både i forhold til dispositionsfond, arbejdskapital og henlæggelser.

Ved prioriteringen af midler til nybyggeri i indeværende år, fravalgte Randers Kommune en anden boligorganisation pga. en negativ udvikling i dispositionsfonden, hvilket understreger forventningerne til boligorganisationerne i Randers.

Regionschef Erik Godtfredsen kvitterer med, at han er glad for dette møde, og hvad der er blevet sagt. Domea.dk har vedtaget nogle værdier, de arbejder ud fra, og disse spiller godt sammen med det oplyste. Tæt samarbejde og dialog er ligeledes vigtigt for dem. Domea.dk og Domea Randers imødekommer tilsynets efterspørgsel, og er opmærksom på Randers Kommunes historie og tilgang. Domea.dk og de underliggende boligorganisationer har opbygget en fælles dispositionsfond, som et af de eneste selskaber i Danmark. Den fælles dispositionsfond kan gå ind og dække tab i de enkelte boligorganisationer, hvis der opstår problemer i boligorganisationerne. Det giver en god risikodækning for boligorganisationerne, herunder Domea Randers. Domea.dk har ligeledes en byggefond, hvor der kan søges om tilskud fra, hvis et projekt ikke realiseres eller overskrides væsentligt.

Domea Randers oplyser desuden, at der henlægges maksimalt til både arbejdskapital og dispositionsfond fra indeværende regnskabsår. Samtidig betales der bidrag til den fælles dispositionsfond. Indbetalingen hertil trækkes fra arbejdskapitalen i Domea Randers. Konstruktionen med den fælles dispositionsfond er godkendt af BL og LBF.

Pkt. 2

Domea Randers fik i 2017 og 2018 dispensation fra dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden, hvorfor tabene fuldt ud skal dækkes af afdelingerne. Ved det indsendte materiale til brug for styringsdialog 2017 kunne tilsynet dog konstatere, at fritagelsen ikke var benyttet i regnskabsår 2017.

Domea Randers har redegjort for situationen efter afholdt styringsdialogmøde og igen under nuværende møde. Lejetabet i Falbeparken er ekstraordinært pga. hærværk i 9 lejemål lige inden indflytning i afdelingen. Byggeregnskabet var under den afsluttende fase, og for at være sikker på at overholde rammebeløbet, valgte Domea Randers ikke at medtage beløbet i byggeregnskabet, men i stedet lade dispositionsfonden dække tabet. Tilsynet er indforstået med denne problematik, og løsningen af situationen.

Hærværket forsinkede ikke indflytning i Falbeparken nævneværdigt, og ingen lejere har lidt last, hvilket er positivt.

Tilsynet spurgte ind til, hvorfor den fælles dispositionsfond ikke kan gå ind og dække sådan situation? Domea oplyser, at tanken er, at den fælles dispositionsfond kun skal træde til, hvis det lokale selskab ikke kan mere eller ikke har penge til at dække beløbet. Hvis den lokale dispositionsfond (Domea Randers) selv kan dække, er der ikke grund til andet. Udviklingen i Domea Randers' dispositionsfond og arbejdskapital er stille voksende, hvorfor beslutningen blev taget.

Tilsynet spurgte derefter ind til, hvorfor afdeling kaskelotten ikke selv har dækket lejetab på ca. 800 kr. i regnskabsåret. Afdelingen har fine henlæggelser hertil, og fritagelsen fra dispositionsfonden gælder ligeledes her, men er ikke benyttet. Administrationen oplyser at det simpelthen er en fejl, og at der er rettet op på fejlen.

Administrationen uddelte en prognose over udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Her fremgår dog, at der er afsat midler til dækning af tab i dispositionsfonden i 2018. Tilsynet spurgte ind til, hvorfor beløbet er lagt ind, når fritagelsen også gælder i 2018. Det skal der ses bort fra, da det ikke er gældende.

Aftalt at administrationen indsender ny prognose, som er retvisende.

Aftalt at Domea laver ny ansøgning om fritagelse fra dispositionsfonden i 2019, 2020 og 2021 og sender til tilsynet.

Pkt. 3.

Som nævnt tidligere er Domea Randers en forholdsvis ny boligorganisation i Randers med få afdelinger, hvorfor udviklingen i økonomien er vigtig. Der skal derfor indbetales fuldt ud til dispositionsfond og arbejdskapital. Ved årets styringsdialog kunne tilsynet se, at Domea Randers ikke har indbetalt fuld ud til arbejdskapitalen, hvilket ikke er i overensstemmelse med den indgåede aftale ved sidste års styringsdialog.

Administrationen oplyser, at der indbetales fuldt ud til arbejdskapitalen fra indeværende regnskabsår. Budget 2017 var lagt, da aftalen blev indgået mellem tilsynet og Domea Randers, hvilket betød, at der ikke kunne nå at ske tilrettelse for regnskabsåret 2017. Det ser derfor ud som om, at Domea Randers ikke har overholdt aftalen, hvilket ikke er tilfældet. Tilsynet er helt indforstået med situationen, og finder det positivt, at der indbetales fuldt ud til arbejdskapitalen fremover.

Pkt. 4

Ved årets styringsdialog kunne tilsynet ligeledes se, at der var relative store udlån til afdelinger/projekter under udvikling, herunder Thors Bakke, Staldgårdsgade og Tetris House.

Administration oplyste, at Domea.dk står bag boligorganisationen økonomisk, såfremt det skulle blive nødvendigt. Tilsynet havde et ønske om, at se, at Domea.dk virkelig står bag og opfordrede til at få lukket gamle sager, som ikke bliver til mere.

Administrationen oplyste, at lånene til afdelingerne Thors bakke og Staldgårdsgade netop er indfriet mandag i indeværende uge af Domea.dk, hvilket tilsynet fandt meget positivt. Aftalt at Domea Randers indsender dokumentation på at de to lån er indfriet.

Administrationen oplyser derudover at Tetris House er lidt ubekendt, og at det muligvis får en chance mere til næste prioriteringsrunde. Tilsynet var indforstået med dette, men orienterede samtidig om, at der først prioriteres midler igen i 2022.

Derudover har Domea Randers Kaskelotten 2 liggende. Det er et ønskeprojekt. Det koster ikke boligorganisationen penge at have projektet liggende. (no cure, no pay).

Eventuelt

Domea er glade for det gode samarbejde med Randers Kommune, og roser kommunens gode arbejde og fokus på det almene område.

Tilsynet er ligeledes glad for det gode samarbejde.

Administrationen kommer med forslag om, at der afholdes et møde hvert halve år for at styrke samarbejdet.

Tilsynet orienterer, at tilsynet har fået ny mand, Flemming Juhl, som sidder med det byggetekniske. Han vil komme ind over nybyggerier og følge udviklingen.

Aftalt at Inge Qvortrup indkalder til møde med deltagelse af Mikki Schougaard, Lars Faber og Flemming Juhl inden sommerferien 2019.