

Dato: 10.01.2017  
Tid: 10:00  
Sted: Allingåbro  
Ansvarlig: Emilie Kejlberg  
Jensen  
Journalnr.: 16/20623

## Referat fra styringsdialogmøde den 10. januar 2017 med Boligselskabet af 2014

Deltagere: Tommy E. Hansen (formand for bestyrelsen)  
Ivan Engberg (bestyrelsesmedlem)  
Jan Guldmann (bestyrelsesmedlem og formand for RandersBoligs  
bestyrelse)  
Ulla Gregor (ledelsen i administrationen)  
Mogens Clingmann (økonomikonsulent)  
Birgitte S. Pedersen (forvaltningskonsulent)

Christina Lundbergh (sekretariatschef)  
Rune Hellegaard Christensen (jurist)  
Emilie Kejlberg Jensen (jurist og referent)

Mødet tog udgangspunkt i den indsendte styringsrapport samt revisionsprotokol-  
lat for Boligselskabet af 2014

1. Økonomi/regnskab
2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
3. Udlejning og ventelister
4. Byggeri og renoveringer
5. Effektivisering i den almene boligsektor
6. Opfølgning på møde på Potetevej den 31. maj 2016
7. Eventuelt

### 1. Økonomi/regnskab

Mogens Clingmann gennemgik organisationsregnskabet fra 2015. Han oplyste, at  
årets resultat er et overskud på ca. 200.000 kr., som er overført til arbejdskapi-  
talen.

Dispositionsfonden startede på 0 kr. pr. lejermåsenhed, og der har derfor været  
opkrævet særlige bidrag i afdelingerne, netop fordi den disponible saldo er under

grænsen. Dispositionsfonden har i 2015 haft en stor fremgang pga. udamortiserede ydelser og er nu pr. 31.12.2015 på 2.005,43 kr. pr. lejemålsenhed.

Det forventes, at den disponible konto fremover vil kunne dække udgifter i forbindelse med lejetab, men ikke tab i forbindelse med fraflytning. Dette må i stedet dækkes af afdelingerne.

Tabet ved lejeledighed for hele boligorganisationen udgjorde pr. 31/12 2015 ca. 857.023 kr. for hele organisationen. Dette er en reducere med næsten 50 % i forhold til det forgående år hvor beløbet var på 1.672.713 kr..

Også tab ved fraflytning er blevet reduceret. Tabet var for afdeling 4 Norddjurs i 2014 på 432.000 kr., og er i 2015 blevet reduceret til 315.543 kr..

Arbejdskapitalen udgjorde primo 2015 0 kr., hvorfor der opkræves særlige bidrag i afdelingen, og derfor forventes en stigning.

Der har været udført forvaltningsrevision i 2015. I 2015 er inkassosagerne kontrolleret, hvor det blandt andet blev tjekket, om der følges op på sådanne sager. Boligselskabet af 2014 oplyste at have et samarbejde med Intrum Justitia, som sørger for inddrivelse af tilgodehavender. Tilgodehavender kan stamme fra misligholdelse eller kan være på grund af manglende betaling af leje.

Forbrugsregnskaberne blev ligeledes gennemgået stikprøvevis i Boligselskabet af 2014. Det blev kontrolleret, at fristerne overholdes, og at der ikke er urimeligt mange klager. Derudover blev det konkluderet, at der ikke er tabt sager ved forbrugerklagenævnet vedr. klager over forbrugsregnskaber.

Forvaltningsrevisionen i 2016 er udført, og dette vil blive nærmere gennemgået til styringsdialogmødet næste år.

Resultatet for afdeling 4 som er beliggende i Norddjurs Kommune viser et underskud på 2.214.874 kr. Underskuddet fremkommer hovedsageligt ved, at der ikke er budgetteret kostægte i 2015 samt at huslejen ikke er reguleret siden 1. januar 2012.

Der er fremadrettet budgetteret med balanceleje for alle lejemål, hvilket har medført, at der både har været lejeforhøjelser i både 2016, og ny lejeforhøjelse 1. januar 2017.

Der er stor forskel på størrelsen af huslejen afhængigt af, hvor boligerne er placeret, men alle lejemål stiger med den samme procent sats.

Der er et stort efterslæb i afdelingen på vedligeholdelsen, der vil påvirke afdelingen fremover med øgede henlæggelser til følge. Større renoveringsarbejder vil blive medtaget i helhedsplan, hvor det er relevant, da afdelingen ikke har mulighed for at spare op til større renoveringsopgaver. Der er fortsat stor fokus på at øge afdelingens henlæggelser.

Overordnede bemærkninger fra revisionsprotokollatet, herunder manglende regnskabsdokumentation, revisors forbehold og revisors supplerende bemærkninger

For så vidt angår bemærkningerne i revisionsprotokollatet forklarede Mogens Clingmann:

*Manglende funktionsadskillelse:*

Forholdet er bekendt. Det er kreditorfunktionen, der henvises til. Det har ikke været muligt at efterleve denne bemærkning, på grund af organisationens størrelse. Forholdet er Tilsynet bekendt og accepteret.

*Budgetopfølgning:*

Der er udarbejdet budgetkontroller pr. 30. juni 2016, hvilket Tilsynet ser positivt på.

*Manglende regnskabsdokumentation:*

Der er ikke udarbejdet et anlægskartotek over posterne på konto 303, da det ikke var muligt at placere og specificere udgifterne korrekt i forbindelse med konkursagen. Materialet udarbejdes fremadrettet i overensstemmelse med lovgivningen. Afstemning af mellemregning er ved at blive foretaget og forventes færdigt snarest muligt. Alle disse forhold stammer fra konkursen i Randersegnens Boligforening, og er accepteret af alle forligsparter, herunder også Tilsynet ved Norddjurs Kommune.

*Krydskautioner/Tinglysninger:*

Revisor tager forbehold for krydskautioner/tinglysninger, der ikke er slettet. Dette stammer ligeledes fra før konkursen. Administrationen oplyser, at det forventes, at forbeholdet er væk i det kommende regnskabsår, da de fleste nu er slettet.

*Revisors supplerende bemærkninger:*

I revisors supplerende bemærkninger anføres det, at gældende love for almen bolig samt bogføringsloven ikke blev overholdt. Tilsynet fik på mødet udleveret kopi af brev af den 6. juni 2016 sendt fra organisationsbestyrelsen til alle beboere med forklaring af revisors bemærkninger vedr. overholdelse af lovgivningen. Der redegøres i brevet for, at de af revisor anførte bemærkninger vedr. lovovertrædelser alle stammer fra tiden før konkursen i Randersegnens Boligforening, og at det dermed ikke er den siddende bestyrelse, der har ageret i strid med lovgivningen.

Tilsynet er bekendt med de forhold som forelå ved indgåelse af forlig vedrørende Randersegnens Boligforening. Norddjurs kommune er derfor også opmærksom på, at de nævnte forhold relaterer sig til dispositioner, som er foretaget før konkursen, og derfor ikke er foretaget af den siddende bestyrelse. Tilsynet er dog nødsaget til at føre forholdene til referat, da styringsdialogen blandt andet afholdes på baggrund af revisionsprotokollatets indhold, herunder bemærkningerne.

## **2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag**

Det blev oplyst, at antallet af mødedeltagere på afdelingsmøderne ikke er så stort. Dette er dog formentlig et generelt problem, og sammenlignes der med øvrige boligorganisationer, er det Boligselskabet af 2014s vurdering, at antallet af fremmødte er tilfredsstillende. Særligt, når der tages højde for, at afdelingen geografisk set er meget spredt.

Der er valgt lokalrepræsentanter fra de forskellige byer, således at de enkelte områder er repræsenteret ved afdelingsmøderne, selvom geografien kan være en udfordring for nogle beboere.

Boligselskabet af 2014 oplyste, at der er sket en fremgang i afdelingsbestyrelserne, som nu fungerer bedre end tidligere. Organisationsbestyrelsen har været på rundtur for at se alle afdelingens boliger.

Boligselskabet af 2014 fortalte, at der bliver skrevet nyhedsbrev et par gange om året. Nyhedsbrevet bliver omdelt af ejendomsassistenterne når de er i området, da en del beboere ikke har mulighed for at modtage nyhedsbrevet elektronisk. Af samme grund er boligorganisationen ikke på Facebook. Der er dog netop oprettet en ny hjemmeside, hvor det er tanken, at alle afdelinger skal være repræsenteret.

## **3. Udlejning og ventelister**

Afdeling 4 har stadig udfordringer med lejeledighed. Dog er tabet ved lejeledighed blevet mere end halveret fra 2014 til 2015, således at tabet i 2015 udgør 269.000 kr.

Nogle af de boliger, hvor der er udlejningsproblemer er:

- Vestervænget i Ørsted, hvor der på nuværende tidspunkt er én ledig lejlighed
- Lindealle i Auning og på Borggyden i Holbæk er der begge steder én ledig bolig
- På Dystrupvej i Ørum er der på nuværende tidspunkt 5 tomme boliger. Idet Norddjurs Kommune har visitationsret til disse boliger, dækkes tomgangslejen af kommunen. Forbrugsudgifterne dækkes af Boligselskabet af 2014. Boligselskabet af 2014 gav udtryk for, at udfordringerne med at få udlejet boligerne, ikke nødvendigvis er på grund af dårlig stand, men at det måske nærmere er fordi boligerne ligger lidt isoleret i forhold til Grenaa, og mulighederne for offentlig transport kan være begrænsede.

Norddjurs Kommune efterspurgte en oversigt over afdelingens adresser, hvor de forskellige udfordringer vedr. udleje beskrives. Boligselskabet af 2014 oplyste, at dette vil indgå i organisationens helhedsplan.

Det blev oplyst, at ventelisten for afdeling 4 på nuværende tidspunkt er under 150. Til sammenligning blev det oplyst, at en venteliste under 200 betragtes som kort, idet flere på ventelisten kan have andre boliger på en højere prioritet.

#### **4. Byggeri og renoveringer**

Boligselskabet af 2014 oplyste, at have planlagt at udarbejde en samlet helhedsplan med Kuben Management som rådgiver. Opstartsmøde med Kuben vil blive afholdt i januar 2017. Boligselskabet af 2014 oplyste desuden, at Landsbyggefonden har givet udtryk for at ville give den fornødne støtte. Det var dog en forudsætning for Landsbyggefonden, at Kuben skulle anvendes som rådgivningsfirma.

I forbindelse med helhedsplanerne, vil der kunne blive tale om, at Norddjurs Kommune skal indfri nogle lånegarantier. Derudover blev det oplyst, at der muligvis vil skulle betales nogle kapitaltilskud. Norddjurs Kommune gjorde opmærksom på, at kommunen gerne, så hurtigt som muligt, vil orienteres herom.

#### **5. Effektivisering i den almene boligsektor**

RandersBolig og Boligselskabet af 2014 er opmærksom på de nye krav vedr. effektivisering i de almene boligorganisationer. Blandt andet er benyttelse af E-syn blevet drøftet.

Boligselskabet af 2014 oplyste, at der er maskinparker på de adresser, hvor det er nødvendigt. På de adresser, hvor der ikke er maskinparker, bliver maskinerne lånt fra de øvrige adresser.

#### **6. Opfølgning på møde på Potetevej den 31. maj 2016**

Det blev oplyst, at det nu er lettere for beboerne på Potetevej at tage kontakt til administrationen, idet åbningstiden er udvidet. Hvis ikke telefonopkald kan besvares, bliver der altid ringet tilbage samme dag. Driftskontoret har fået mere fokus på afdelingen, og der er udarbejdet en oversigt over driften af blandt andet Potetevej.

Driftsafdelingen har desuden udarbejdet en liste over konkrete ting i afdelingen, som skal udbedres. De fleste af disse opgaver er medtaget i drift- og vedligeholdelsesplanen, som er fremsendt til beboernes orientering.

Driftsafdelingen besvarer nu konkrete henvendelser fra beboere med besigtigelser, hvor eventuelle skader bliver udbedret.

#### **7. Eventuelt**

Forespurgt forklarede RandersBolig af de i Randers Kommune, for at undgå tab ved udsættelse af lejere, benytter en konsulent. På nuværende tidspunkt er de med i en ordning, som de øvrige boligorganisationer i Randers Kommune betaler for. Boligselskabet af 2014 har selv tidligere søgt en projektpulje, som skulle kunne betale en sådan konsulent, men dog uden held. Samarbejdet med konsu-

lenten har medført, at antallet af udsættelser er blevet reduceret. Boligselskabet af 2014 forklarede, at boligorganisationen har etableret en bestemt procedure for udsendelse af rykkerbreve som ifølge boligorganisationen er velfungerende. I Randers kommune har der været 13 sager, hvoraf blot én borger efter proceduren var fraflyttet sit lejemål.

RandersBolig opfordrede Norddjurs Kommune til i lighed med aftalen med Randers Kommune, aktivt at indgå i samarbejde til forebyggelse af udsættelser.

Afslutningsvist orienterede Norddjurs kommune om koordineringsmøde samt dialogforumsmøde i forlængelse af styringsdialogen, og oplyste, at følgende punkter blandt andet vil være på dagsorden: effektivisering, og nybyggeri.