

Referat

Dato: 04-12-2018
Reference: Stina Sejersen
Tlf.: 89 59 40 25
E-mail: sta@norddjurs.dk
Journalnr.: 18/18123

Referat fra styringsdialogmøde med Boligselskabet af 2014 den 4. december 2018

Deltagere: Tommy E. Hansen (organisationsbestyrelsesformand)
Jette Halkjær (teamleader for økonomi)
Hans Erik Rasmussen (formand for afdeling 4)
Marianne Hjorth (forvaltningskonsulent)
Kenneth Hansen (direktør)

Jurist Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Stina Sejersen (referent)

1. Økonomi/regnskab

Jette Halkjær gennemgik kort årsregnskab for 2017. Der ses et overskud på afdeling 4 (Norddjurs) på 318.803 kr. Overskuddet skyldes besparelser på ejendomsskat, vand og renovation, som er justeret i budget 2018.

Der er henlæggelser for ca. 1,8 mio. kr. og en likvid beholdning på ca. 1,5 mio. kr., hvilket giver et underskud på likviditeten på ca. 337.000 kr. Der holdes igen med forbruget af henlæggelser.

Afdelingen har et overskud på resultatkontoen på 111.860 kr., der tilbagebetales via budgettet i 2019-2021 med 37.000 kr. pr. år.

Afdelingen har en negativ reguleringskonto på 3.196.537, som afvikles over lejen.

I budget 2019 er der en godkendt lejestigning på 2,13%, hvilket giver 363.000 kr. pr. 1. januar 2019.

Rune Hellegaard Christensen spurgte, hvad den gennemsnitlige husleje er. Jette Halkjær oplyste, at den er 774 kr.

Der er en trappestigning på konto 120 (planlagt og periodisk vedligeholdelse) over 4 år.

Ifølge helhedsplanen forventes en lejestigning på 6,20%.

Linde Allé 12 og Rougsøvej 11 er nu godkendt til salg af Ministeriet og vil i starten af det nye år blive udbudt til salg via ejendomsmægler. Der har været en enkelt henvendelse vedrørende muligt køb på Linde Allé 12.

Der er tomgang i regnskabet i forhold til lejemål i Glesborg og Ørsted.

Alle §54 og §59 boligerne på Potetevej er pt. udlejet. Velfærdsafdelingen har endnu ikke givet skriftlig tilkendegivelse på, at administrationen må være behjælpelig med at udleje visitationsboligerne på normale vilkår, til personer udenfor målgruppen for visitationsboliger. Der er dog ikke på nuværende tidspunkt et problem med at få lejet boligerne ud, som der tidligere har været.

Der er på nuværende tidspunkt tre ledige boliger i hele afdeling 4. Der er tomgangsperioder, men det går generelt godt med at få lejemaalene udlejet.

2. Styringsrapporten

Kenneth Hansen oplyste, at der er flere afdelinger i Boligselskabet af 2014, som har afdragsfrie lån, der udløber over de næste år. I afdeling 4 udløber det afdragsfrie lån i 2020. Lejerne er informeret herom på det ordinære afdelingsmøde i september måned. Det er ligeledes ført til referat, og referatet forefindes også på hjemmesiden. Således kan de beboere, som ikke var mødt frem, også finde oplysning omkring de afdragsfrie lån.

Rune Hellegaard Christensen bemærkede, at problemstillingen ikke var nævnt i sidste års styringsrapport. Kenneth Hansen gjorde opmærksom på, at der ikke var taget stilling til en løsning på problemstillingen på sidste års styringsdialogmøde, men at udløb af afdragsfriheden har været kendt de sidste 10 år. I forbindelse med rekonstruktionen og etableringen af Boligselskabet af 2014 blev der ikke taget stilling til en løsning, hvorfor administrationen i år har arbejdet på at finde en løsning.

Marianne Hjorth gennemgik kort styringsrapporten.

I afdeling 4 er der 12 boliger, der ikke fremgår af Landsbyggefonden, da de er ustøttede. Det giver en afvigelse i forhold til styringsrapporten. Der er i alt 286 lejemaal (270 familieboliger, 12 ældreboliger og 4 ungdomsboliger).

Ældreboligerne på Potetevej i Auning har en høj fraflytningsprocent, hvilket skyldes at der kun er 12 ældreboliger, og antallet af fraflytninger skyldes primært dødsfald.

Der er periodevis ledighed i de tyndere befolkede områder end i fx Auning. Dispositionsfondens positive udvikling er 100% afhængig af at helhedsplanerne gennemføres.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til afstemningsresultatet på afdelingsmødet om valg af tilhørsforhold til Boligselskabet af 2014. Tommy E. Hansen oplyste, at der mødte 17 lejemaal op ud af de 286. Der var 34 stemmer, hvor afstemningsresultatet fordelte sig således; 33 stemte "Ja" og 1 stemte "Nej".

Der har været en henvendelse til henholdsvis Norddjurs og Randers kommuner fra en lejer vedr. rekonstruktionen, afholdelse af afdelingsmøder mv. Boligselskabet har taget henvendelsen til efterretning og administrationen har på anmodning fremsendt svarskrivelse til Norddjurs Kommune.

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Tommy E. Hansen oplyste, at der generelt er gode boligsociale tiltag. Der er ikke fratræden fra bestyrelser, som der var før i tiden. Der er god opbakning og generelt stor tilfredshed.

Der har været afholdt temaaften i organisationsbestyrelsen med afdelingsbestyrelsen som tema. Der var god tilslutning fra alle afdelinger i Boligselskabet af 2014, og ligeledes var der fremmøde fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 4.

Kenneth Hansen oplyste, at der via bevilling fra ministeriet er ansat en boligsocial medarbejder pr. 1. oktober 2017 i Randers Bolig, der opsøger lejere fra restancelisten med henblik på at undgå udsættelse. Medarbejderen tilbyder lejeren hjælp og formidler eventuelt kontakt til kommunen. Der er på nuværende tidspunkt 1½ boligsociale medarbejdere, hvoraf den ½ er lønnet af boligorganisationerne.

Hans Erik Rasmussen gjorde opmærksom på, at afdeling 4 har mange udsatte lejere. Han spurgte, om de pågældende medarbejdere kan gøre en indsats her, før boligerne bliver ødelagte.

Kenneth Hansen svarede, at medarbejderne ikke kan bruges til det formål. Marianne Hjorth spurgte, om kommunen har en kontaktperson, hvis der er social bekymring for en lejer. Rune Hellegaard Christensen oplyste, at det er der, og han vender tilbage med en kontakt.

Hans Erik Rasmussen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen i afdeling 4 føler sig lukket ude, da der ikke længere er adgang til at se bilag pga. persondataforordningen. Desuden er han usikker på, om fordelingsnøglen på konto 114 er korrekt. Han kan ikke tjekke fordelingsnøglen, når han ikke har adgang til bilagene.

Tommy E. Hansen oplyste, at der tidligere har været fejl i fordelingsnøglen, men at fejlen nu er rettet.

Kenneth Hansen oplyste, at der er 2 aspekter i forhold til adgangen til bilag.

Hvis afdelingsbestyrelsen undrer sig over noget, er det muligt at søge aktindsigt i bestemte bilag, men det er korrekt, at det ikke er muligt at se alle bilag. Administrationen har arbejdsgange, forvaltningsrevision, egenkontrol mv., der skal forebygge fejl. Desuden foretager revisionen også kontrol.

I forhold til persondataforordningen indeholder nogle bilag skærpende personfølsomme oplysninger, der betyder, at der ikke kan være adgang til dem. Det har været drøftet, om det er muligt at filtrere, hvad der er adgang til, men ressourcerne prioriteres på andre opgaver.

Hans Erik Rasmussen oplyste, at der ikke fremgik en bogføringsfejl på 255.000 kr. i revisionselskabets rapport i 2016. Fejlen blev opdaget i afdeling 4. Desuden ønsker afdelingen, at der også tages mod tilbud fra andre lokale håndværkere, så det ikke er de samme håndværkere, der benyttes. Der ønskes generelt åbenhed om brugen af håndværkere. Endelig oplyste han, at der mangler kommunikation, når der laves aftaler med administrationen.

Marianne Hjorth oplyste, at det er nyt for hende, at der efterlyses mere samarbejde og kommunikation med administrationen. Desuden gjorde hun opmærksom på, at der er mulighed for at se posteringer (konteringsstekst og beløb, men ikke adresse) via netadgang. Hans Erik specificerede, at det ikke er administrationen som halter på kommunikationen, men at det er driften, som han ikke føler giver tilbagemeldinger.

Tommy E. Hansen oplyste, at han også ønsker mulighed for at se, hvilke lejemål der har haft besøg af håndværkere.

Kenneth Hansen oplyste, at driften ikke ønsker at holde noget skjult. Det er en praktisk og normal foranstaltning at lukke for adgangen til bilag. Bestyrelsen har mulighed for at påvirke revisionens grad af bilagsrevision. Desuden godkender afdelingsbestyrelserne budgettet og bemyndiger dermed driften til at disponere indenfor budgettes rammer.

Fordelingsnøglen er lavet solidarisk efter lejemål. Det er en del af at være med i et fællesskab. Han gjorde opmærksom på, at han fandt det ærgerligt at blive ved med at bruge ressourcer på at diskutere fordelingsnøglen.

Med hensyn til valg af levandører er ønsket taget til efterretning. Der lyttes gerne til forslag til valg af leverandører.

Rune Hellegaard Christensen har ikke hørt det som, afdelingsbestyrelsen er blevet lukket ude, men kan godt forstå behovet for at kontrollere, når der tidligere er fundet fejl. Der har nu været en oprydning, som betyder, at risikoen for fejl er mindre. Han pointerede, at der er mulighed for, at afdelingsbestyrelsen kan bede revisionen sætte fokus på et bestemt område, fx snerydning.

Kenneth Hansen oplyste, at der er nogle interne kontrolsystemer, som skal minimere risikoen for, at der sker fejl. Der bør ikke ske så store fejl.

Tommy E. Hansen følger med i de posteringer, der fortsat er adgang til, og har ikke fundet fejl. Han har en større tillid til administrationen end tidligere.

Kenneth Hansen beder afslutningsvis Hans Erik Rasmussen finde eksempler frem, hvor der mangler kommunikation/tilbage melding fra administrationen. Han siger desuden, at det er beklageligt, da der naturligvis altid skal ske en tilbage melding.

4. Udlejning og ventelister

Udlejning er drøftet under punkt 2.

Ventelisterne kører pr. automatik. Marianne Hjorth oplyste, at der ikke er en status på, om de er vokset. Det vigtigste er, om lejemålene bliver udlejet.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

Kenneth Hansen oplyste, at renoveringen i afdeling 4 er ½ år efter planen. Skema A er godkendt ved Norddjurs Kommune, så det næste er licitation.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til, hvornår renoveringen forventes påbegyndt, samt hvor lang tid udførelsen tager.

Kenneth Hansen oplyste, at renoveringen påbegyndes i 2019, og at udførelsen tager 1-1½ år.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

Kenneth Hansen oplyste, at der er gennemført en gennembrændende analyse i forhold til, hvilke konti der kan effektiviseres. I forhold til afdeling 4 er der ikke så meget at komme efter, men man skal passe på, at det ikke bliver en sovepude.

Boligselskabet insourcer opgaver, da man i administrationen tror på, at der kan findes en effektiviseringsgevinst herved.

7. Næste møde

Det blev besluttet, at mødet i 2019 afholdes samme tidspunkt på året.

Rune Hellegaard Christensen orienterede om, at det er besluttet at undlade den administrative del af processen i forbindelse med styringsdialogen, så der fremover kun afholdes et fællesmøde med politisk deltagelse i Dialogforum.

8. Eventuelt

Intet.

9. Seneste nyt efter mødet

Ustøttede boliger: Der er 84 boliger ejet af Boligselskabet af 2014, som er ustøttede boliger. De 12 er beliggende på Hestehaven 2A-12B, Grenå. På møde med Landsbyggefonden mandag den 10. december gav LBF en orientering om, at samtlige ustøttede boliger kan forblive i de respektive afdelinger i boligselskabet.

Afdragsfrie lån: Der har den 10. december 2018 været afholdt møde med Landsbyggefonden, DAB samt tilsynet hos Randers Kommune, hvor Landsbyggefonden tilkendegav at yde driftsstøtte til de berørte afdelinger med afdragsfrie lån (afd. 4,6,12,13 og 14),

Administrationen kan dermed med glæde oplyse, at udløbene af afdragsfrihed ikke vil påvirke beboerne og dermed heller ikke få huslejemæssig konsekvens.