



Referat

Forvaltning: Sekretariat

Møde vedr.: Styringsdialogmøde 2017

Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93

Mødedato: 13-06-2017

Sendes til: Vorup Boligforening og RandersBolig

Deltagere: Vorup Boligforening: Peder Damgaard, formand og Frank Jonsen, næstformand

RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Berit Moes Rudbeck, forvaltningskonsulent, Marianne Hjorth, forvaltningskonsulent.

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger

Randers Kommune har indbudt til styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst og præsentation
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2015/2016, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
 - b. Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
 - c. Fælleskontoret, status herpå
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2015/2016, herunder afvikling af overskud
 - b. Henlæggelser
 - c. Konto 409 og 414 - beboerindskud
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 2, Løgstørvej
 - b. Afdeling 5, Bøsbrovej
 - c. Afdeling 9, Bøsbrovej
 - d. Afdeling 16, Sundbyvej
5. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplan
6. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2015/2016

Årets resultat viser et overskud på 50.542 kr., der er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes renter og indbetaling på tidligere afskrevne fordringer.

Administrationsbidrag reguleres ned som følge af besparelser på møde- og personaleudgifter (ophør af vagttelefon), da det beregnes kostægte.

Dispositionsfonden var ved regnskabsårets afslutning på godt 8,5 mio. kr. Da saldoen pr. lejemål overstiger det lovfastsatte beløb for krav om indbetaling til dispositionsfonden, indbetales der ikke til dispositionsfonden i året.

Årets tilgang til dispositionsfonden består af indbetaling af låneydelser på indfrieede lån. Årets afgang er tilskud til tab ved tomgangsleje og ved fraflytning samt tilskud til boligsocial medarbejder. Samlet set har der været en tilgang.

Den bundne del af dispositionsfonden udgør ca. 3,9 mio. kr. og er alene indskud i Landsbyggefonden i form af trækingsretsmidler.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør således ca. 4,7 mio. kr., svarende til 7.905 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en fremgang i forhold til året før. Dispositionsfonden er velpolstret.

Alle lån til afdelingerne er nu indfriet, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Arbejdskapitalen udgør ca. 3,4 mio. kr. Årets tilgang svarer til årets resultat. Der opkræves ikke særlige bidrag hertil, da arbejdskapitalen er solid.

Den disponible del af arbejdskapitalen er på ca. 2,7 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til året før. Stigningen skyldes afvikling af udlån i RandersBolig i maj 2016 med i alt ca. 307.000 kr. Beløbet er anvendt til afvikling af lån i egne boligorganisation og afvikling af indskud i RandersBolig. Der resterer herefter et indskud i RandersBolig på ca. 680.000 kr.

Der forventes en tilbagebetaling fra RandersBolig i besparelse på administrationsbidrag i 2017 på ca. 716.000 kr. i administrationsbidrag. Dette anvendes til indfrielse af indskud i RandersBolig, og resten af beløbet på ca. 35.000 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til anvendelsen af på næste bestyrelsesmøde.

Likviditeten er steget med 5,4 mio. kr. i forhold til sidste regnskabsår og er samlet set på 47,5 mio. kr., det er indestående i banken og værdipapirer. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Den samlede egenkapital er ligeledes styrket, og udgør nu 2.640 kr. pr. lejemålsenhed.

Samlet set har boligorganisationen en solid fremgang og har konsolideret sig i regnskabsåret, hvilket tilsynet finder meget positivt. Revisionserklæringen er uden bemærkninger.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed er faldet fra ca. 51.000 kr. til ca. 31.000 kr., hvilket er meget positivt. Det tab, der er, kommer delvist fra et tidligere kontor til ejendomsmestre i afdeling 5, der ikke er udlejet. Tabet er på 6.000 kr. årligt, og bortfalder nu, da kontoret er taget ud af udlejning, jf. nedenfor under

punkt 4.b. Den resterende del af tab ved lejeledighed er elafregning i perioder mellem tilmelding af fra- og tilflyttere.

Der er således ingen reelle lejetab i boligorganisationen, og der er ingen tomme boliglejemål. Men som i resten af RandersBoligs regi er der "tynde" ventelister. Der sendes ofte mere end et tilbud ud, førend et lejemål bliver genudlejet.

Tab ved fraflytning er steget i forhold til sidste år. Der er 6 større sager, hvor der er fraflyttet med tab for boligorganisationen. Sagerne er fordelt på flere afdelinger, så det vurderes ikke at være et strukturelt problem. Der er en god og effektiv rykkerprocedure, så tabene er reelle tab i forbindelse med fraflytning, hvor der er sket misligholdelse af lejemålet, og der derfor er store udgifter til reovering.

Formanden udtrykker en bekymring for, at opførelsen af nye boliger på arealerne ved den tidligere Vorup skole kan betyde en øget fraflytning med tab ved lejeledighed til følge.

Der er en meget høj fraflytningsprocent i afdeling 2. Det vurderes, at det er en statistisk misvisning, da det er en lille afdeling med 29 boliger, hvor der har været 7 fraflytninger. Det slår tydeligt igennem i statistikken. Det er ikke et problem, der opleves i hverdagen, og afdelingen er rimeligt velvedligeholdt.

De øvrige afdelinger, der ligger procentvist højt i forhold til landsgennemsnittet på andelen af fraflytninger, er ligeledes ikke noteret at have særskilte problemer. Der arbejdes fortsat med sammenlægning af afdelingerne, og det vurderes, at dette vil medvirke til at give mere retvisende nøgletal til sammenligning, da afdelingen herved får en større volumen.

c. Fælleskontoret:

Fælleskontoret er lukket og uden aktivitet, men skal nedlægges på papiret. Det er vedtaget af Fælleskontorets repræsentantskab, at Fælleskontoret skal fusioneres ind i RandersBolig, da det er den billigste løsning. Godkendelse af fusionen i RandersBoligs repræsentantskab er dog udsat indtil 2019, da RandersBolig har opnået tilsagn fra SKAT til momsfri administration indtil medio 2018. Fusionen venter, til perioden med momsfri administration er afsluttet.

3. Afdelingernes økonomi:

a. Regnskab 2015/2016, herunder afvikling af overskud

Alle afdelinger havde overskud i regnskabsåret. Alle afdelinger har endvidere positive resultatkonti, der vil blive afviklet inden for 3 år i henhold til loven. Overskuddet anvendes til at øge henlæggelser. Overskuddene skyldes primært en højere renteindtægt end budgetteret samt at der ikke skulle indbetales til dispositionsfonden som budgetteret.

Der er optaget realkreditlån med variable renter, hvilket ikke vil ske fremadrettet. Der bliver nu kun hjemtaget fastforrentede lån.

I afdeling 8 har der været en overfinansiering i forbindelse med gennemførelse af forbedringsarbejder. Pr. 1. oktober 2016 er beløbet overført til afdelingens henlæggelser til at imødegå udgiften til forventet fremtidig kloakseparering.

b. Henlæggelser:

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække deres forbrug til planlagt vedligeholdelse, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Der er blevet gennemført markvandring med afdelingsbestyrelserne, og drifts- og vedligeholdelsesplanerne er efterfølgende opdateret. Der er fortsat 4 afdelinger med lave henlæggelser, og boligorganisationen og administrationen har ekstra fokus på dette.

Afdeling 3 har som den eneste afdeling ikke øget henlæggelserne i løbet af året, da forbruget har svaret til årets henlæggelser.

Der er en afvigelse imellem revisionsprotokollatets oplysninger om størrelsen på de gennemsnitlige henlæggelser og ledelsesberetningens bilag b, gennemsnitlige henlæggelser. Administrationen oplyser, at det skyldes, at revisionen medregner henlæggelser i institutioner i afdeling 5 og 8, hvilket administrationen ikke gør. Dette vil blive ensrettet i næste års regnskaber.

Vedrørende henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning har alle afdelinger kunnet dække årets forbrug. Alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 11, har tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Der er taget højde for den utilstrækkelige henlæggelse i afdeling 11 ved budgetlægningen fremover.

Ved sidste års styringsdialog blev det drøftet, at afdeling 11 havde en del tab, hvilket ikke er tilfældet i år. Afdelingen består af rækkehus i Paderup og er lidt udfordret af distancen til byen, kombineret med en relativ høj leje. Men det udgør dog ikke et reelt problem, og der er ikke tab ved lejeledighed i afdelingen.

I flertallet af afdelinger udgør henlæggelser til tab ved lejeledighed markant mere end det højst mulige tab ifølge loven, der i regnskabsåret udgør 322 kr. pr. lejemålsenhed. Dette rettes ind ved næste budgetlægning, hvor de overskydende beløb forventes overført til styrkelse af henlæggelserne i afdelingerne.

c. Beboerindskud:

Der er en bemærkning i revisionsprotokollatet vedrørende uoverensstemmelse mellem bogholderiets udvisende og listerne med opgørelse over de enkelte lejemåls indskud. Der arbejdes intenst med at få dette bragt i orden, og en del afdelinger er allerede tilrettet. De sidste afdelinger forventes bragt på plads inden indeværende regnskabsårs afslutning. Det har været et meget stort stykke arbejde, der har taget længere tid end forventet ved sidste års styringsdialog, hvorfor det har trukket ud.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse:

a. Afdeling 2, Løgstørvej:

Se ovenfor under punkt 2.b.

b. Afdeling 5, Bøsbrovej:

Der er lejetab på et kontor, der tidligere blev udlejet til ejendomsmestrene. Lejemålet er taget ud af udlejning, hvilket betyder, at det fremover ikke vil generere lejetab for afdelingen. I stedet forsøger afdelingen at bruge det til et fælleslokale til fællesaktiviteter.

Afdeling 5 har i afdelingens styringsrapport markeret oplyst, at der er udfordringer med en familie i afdelingen. Familien er nu fraflyttet, hvorfor der ikke længere er et problem med støj mm. Det har dog genereret et stort fraflytningstab på ca. 200.000 kr., som vil fremgå af næste årsregnskab.

c. Afdeling 9, Bøsbrovej:

Afdeling 9 har i deres styringsrapport gjort opmærksom på problemer med mugdannelse. Administrationen oplyser, at det er korrekt, at der er udfordringer med fugt, hvilket der dog er i alle afdelinger. Det skyldes bygningernes alder og byggeform, og det er en del af det, der forventes håndteret i den kommende helhedsplan. Det er generelt en udfordring for bygninger i den byggestil, da det er massive murstensvægge, der trækker fugt. Administrationen er opmærksom på dette, men der afventes svar fra Landsbyggefonden på, om omfanget er grelt nok til, at der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden til udbedring af dette. Der er fokus på problemet.

d. Afdeling 16, Nr. Sundbyvej

Afdelingen består alene af en institution. Der er et stort overskud i afdelingen og meget store henlæggelser samt et højt lejeniveau. Lejen er i budget 17/18 nedsat, da der nu er henlagt til de store forventede renoveringer, der kommer. Da det er en daginstitution, skal renoveringer finansieres af afdelingen selv, da der ikke kan opnås realkreditbelåning på almindelig vis.

5. Renoveringsprojekter

Renoveringsprojekter i afdeling 10 og afdeling 3 er helt afsluttet. Garagerne i afdeling 3 er totalrenoveret med nyt tag, belægning og porte. De er fuldt udlejet, men lejen er også relativt lav. Hovedbestyrelsen forventer at stille forslag om forhøjelse af lejen til samme niveau som de øvrige garager i de nærliggende afdelinger.

a. Helhedsplan

Helhedsplanen skrider planmæssigt fremad. Der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden i december 2016. Der er afholdt byggemøde i foråret 2017, og der er efterfølgende indsendt supplerende materiale til Landsbyggefonden. Helhedsplanen afventer nu besigtigelse og svar fra Landsbyggefonden. Det forventes, at der går en rum tid endnu, førend Landsbyggefonden får tid i kalenderen til besigtigelse.

Der er i helhedsplanen fokus på tilgængelighedsboliger. Der er søgt om et lidt højere antal tilgængelighedsboliger, end hvad der svarer til de 25%, som Landsbyggefonden gerne ser.

6. Eventuelt

Vedrørende en mulig sammenlægning af afdelinger er der to muligheder: enten sammenlægning uden helhedsplan eller som en del af en helhedsplan. Der arbejdes på en sammenlægning af afdelinger som en del af en helhedsplan, da der er store udsving i afdelingernes beskaffenhed, både økonomisk og bygningsmæssigt. Ved en helhedsplan kan der muligvis opnås støtte til delvis lejeudligning, som betyder, at helhedsplanen kan være løftestang for godkendelse af afdelingssammenlægninger i beboerdemokratiet.

Næstformanden indskyder, at det godt kan være svært at gennemskue konsekvenserne ved en afdelingssammenlægning for beboerdemokraterne.

Det er en del af processen at få det tydeliggjort for beboerne, hvilke konsekvenser der er ved at sammenlægge afdelingerne. Administrationen og organisationsbestyrelsen vurderer fortsat, at det er muligt at få sammenlagt afdelinger, og der arbejdes fortsat på det.

Beboerdemokratiet fungerer godt, der er dog nogle afdelinger (afdeling 3, 4 og 7), der ikke har en afdelingsbestyrelse. Baggrunden er, at der ikke er opbakning til dette i afdelingerne, ligesom boligorganisationen generelt oplever, at der er mindre tilslutning til frivilligt bestyrelsesarbejde. Dette er en tendens, der også kan ses på landsplan.

De 3 afdelinger er dog også alle mindre afdelinger, hvor der derfor ikke er mange beboere til at blive rekrutteret.

Generelt fungerer beboerdemokratiet dog fint, også i de afdelinger, der er uden afdelingsbestyrelse. Der arrangeres blandt andet udflugter for beboerne, og beboerne virker tilfredse med ejendomsfunktionærerne.

Formanden vil gerne drøfte koordinering af tidspunkt for kloakseparering i forhold til helhedsplanen med kommunen. Kommunen oplyser, at det er Randers Spildevand A/S, der håndterer kloakseparering. Administrationen oplyser, at man har allerede kontakt med Randers Spildevand A/S med henblik på at koordinere opgaverne.

Formanden ønsker at drøfte muligheden for en fodgængerovergang fra blokkene over til det nærliggende butikstorv. Tilsynet bringer dette videre til vejafdelingen, der vil kontakte administrationen ved Marianne Hjort, RandersBolig.

Boligorganisationen oplyser afslutningsvist, at de er rigtig godt tilfredse med administrationen i RandersBolig. Hovedbestyrelsen synes, det er rigtigt godt informationsmateriale, der kommer fra administrationen til hovedbestyrelsen, hvilket er medvirkende til at skabe den gode stemning og dialog, der er i hovedbestyrelsen.

Der er ansat en barselsvikar for Berit Rudbeck, Marianne Hjorth, mail mah@randersbolig.dk.