



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Fælles - Referat
Mødested: Laksetorvet kundecentret
Mødedato: 20-06-2018
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 Inge Bahn, forvaltningskonsulent.

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, Inge Qvortrup, Flemming Juhl og Mette Lykke Laursen.

Randers Kommune har indbudt til styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017, herunder afvikling af overskud
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelser
 - a. Afdeling 2, Løgstørvej
 - b. Afdeling 9, Bøsbrovej
5. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplan
6. Effektiv drift
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016/2017, herunder dispositionsfond og arbejdskapital

Boligorganisationens økonomi er generelt rigtig fin, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Årets resultat viser et overskud på ca. 762.000 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært en regulering af kapitalindskud i RandersBolig, så det nu er optaget i regnskabet til kostpris, hvilket revisor og administrationen vurderer er mere retvisende. Det betyder, at boligorganisationen har fået bogført en ekstraordinær indtægt på ca. 773.000 kr.

Boligorganisationen har fået tilbagebetalt ca. 716.000 kr. i forbindelse med momsfri administration, hvoraf de ca. 681.000 kr. er anvendt til nedskrivning af kapitalindskud til 0 kr. og de resterende ca. 35.000 kr. er indtægtsført og overført til arbejdskapitalen.

Herudover er fælleskontoret nu regnskabsmæssigt afsluttet, hvorfor der også herfra er indtægtsført ca. 24.000 kr. Likvidationen af Fælleskontoret godkendes på de involverede boligorganisationers repræsentantskabsmøder i 2019 og eksekveres straks herefter.

Derudover har der været renteindtægter for ca. 16.000 kr. og en mindre tidligere afskrevet indbetaling.

Der har i regnskabsåret været en udgift til 3 stk. hjertestartere samt nedskrivning af resterende 10 % af indskud i Fælleskontoret.

Der er budgetteret kostægte for at sikre balance i den ordinære drift af boligorganisationen. Der var budgetteret med 565 kr. pr. lejemålsenhed, men realiseret 435 kr. pr. lejemålsenhed i regnskabsåret.

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang ca. 4,2 mio. kr. hvoraf ca. 3,4 mio. kr. er disponibel. Det svarer til 5.708 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en forhøjelse siden sidste år. Der opkræves derfor ikke særlig bidrag til arbejdskapitalen, da saldoen er over grænseværdien.

Den bundne del af arbejdskapitalen udgør kapitalindskud i RandersBolig og aktier i Bolind.

Dispositionsfonden udgør ved udgangen af regnskabsåret ca. 11 mio. kr., hvoraf 5,9 mio. kr. er disponible, svarende til 9.884 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en fin stigning siden sidste regnskabsår. Der opkræves dermed ikke særlig bidrag til dispositionsfonden, da saldoen er over grænseværdien.

Der er tilgang til dispositionsfonden i form af ydelser på indfriede oprindelige lån. Årets afgang skyldes tilskud til boligsocialmedarbejder og tilskud til dækning af lejetab samt fraflytning.

Tilskud til lejeledighed er faldet en del siden sidste regnskabsperiode. Dog er tilskud til fraflytning steget siden sidste regnskabsår. Stigningen skyldes primært 2 større, enkeltstående sager.

Den bundne del af dispositionsfond udgør indskud i landsbyggefonden på ca. 4,8 mio. kr.

Der er *trækningsretsmidler* for ca. 4,8 mio. kr., hvoraf ca. 924.000 kr. er bundne. Der er ikke hjemtaget midler i regnskabsåret. Der er pt heller ikke disponeret anvendelse af midler fra trækningsretten, da de forventes anvendt i forbindelse med den kommende helhedsplan.

Boligorganisationen har en meget fin likviditet, der også er steget med ca. 7 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Der er likvide midler for ca. 54,4 mio. kr. ved regnskabsårets afslutning, og der er dermed uomtvisteligt god sikkerhed for afdelingernes midler.

Vedrørende tilgodehavende beboerindskud kt. 305.2 er status, at der netop er udarbejdet en oversigt til boligorganisationen, der nu skal behandles i beboerdemokratiet. Det forventes at komme på plads i indeværende regnskabsår.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Årets tab ved fraflytning er på ca. 253.000 kr. Afdelingen har selv dækket ca. 84.000 kr., som den er forpligtet til ifølge loven, og dispositionsfonden har dækket det resterende tab på ca. 137.000 kr. Tabet er højere end sidste regnskabsår, hvilket primært skyldes 2 store sager, der alene kostede ca. 148.000 kr. Derudover er der 4 større sager på over 10.000 kr. og ellers mindre sager.

Boligorganisationen forventer, at tab ved fraflytning vil falde de kommende regnskabsår, hvorfor der også er kalkuleret med dette i dispositionsfundsprognosen.

Som drøftet på sidste års styringsdialog er fraflytningsprocenten høj i flere afdelinger, især afdeling 2, i forhold til benchmark. Der er ikke identificeret en direkte årsag til dette, men det kan bl.a. skyldes, at flere vælger at flytte bolig inden for boligorganisationen. I afdeling 2 kan en mulig årsag også være lejeniveauet, men det er ikke et problem, der opleves i hverdagen. Der er dog ingen problemer med at genudleje boligerne.

Der har i regnskabsåret været et tab ved lejeledighed på ca. 15.000 kr. Det er en halvering i forhold til sidste år, hvilket er rigtig fint. Årets tab skyldes el forbrug i forbindelse med tomgang samt 2 boliger, der har stået tomme i en halv måned.

3. Afdelingerne økonomi

a. Regnskab 2016/2017, herunder afvikling af overskud

Der er i regnskabsåret et overskud i alle 13 afdelinger. Alle afdelinger har ligeledes en positiv resultatkonto, som afvikles over 3 år, som loven kræver. Overskuddet anvendes til øgede henlæggelser med henblik på evt. kommende helhedsplan.

Overskuddet i afdelingerne skyldes primært forskydning i afregning af vand grundet skift til Randers Spildevand (nu Vandmiljø Randers). Samtidig er der besparelser til almindelig vedligehold og besparelser på el.

Vedrørende rentetilpasningslån har afdeling 1 fået nyt lån med fast rente i lånets restløbetid, hvorfor afdelingen er sikret en fast ydelse. Derudover er lån i afdeling 3 og 9 med en restløbetid på over 10 år blevet konverteret til fastforrentede lån, hvilket har resulteret i en større ydelse. Dette har dog ikke givet ekstra lejestigning, da begge afdelinger anvender midlerne fra afvikling af overskud til ekstra henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Derudover er 4 tillægslån i afdelingerne 1, 2 og 5 konverteret til fastforrentet med besparelse på ydelsen.

RandersBolig bemærker, at man er godt i gang med at se på samtlige lån, og at man fremover kun hjemtager fastforrentede lån.

Vedrørende revisors bemærkninger omkring under- og overfinansierede forbedringsarbejder oplyser RandersBolig, at for så vidt angår afdeling 2 vil det blive afviklet pr. 30.9.2018. Vedrørende overfinansiering i afdeling 1 og 8 vil midlerne efter aftale med afdelingsbestyrelserne blive indtægtsført og anvendt i forbindelse med kommende forbedringsarbejder i den enkelte afdeling.

Vedrørende afdeling 4 er der en foreløbig udgift på 46.000 kr., som RandersBolig vil stille forslag til boligorganisationens bestyrelse om, at boligorganisationen betaler via dispositionsfond eller arbejdskapital. Beløbet vil forventeligt blive medtaget i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen.

b. Henlæggelser

Der er i regnskabsåret henlagt ca. 4 mio. kr. til *planlagt vedligeholdelse*. Alle afdelinger har øget deres samlede henlæggelser, og samtlige afdelinger har i regnskabsåret kunne dække deres forbrug til planlagt vedligeholdelse.

Der er blevet gennemført markvandring med afdelingsbestyrelsen, og drifts- og vedligeholdelsesplaner er efterfølgende opdateret. Der er fortsat 4 afdelinger med lave henlæggelser, og RandersBolig bemærker, at der er ekstra fokus på dette.

Boligorganisationen anvender midlerne fra afvikling af resultatkontoen til ekstra henlæggelser i afdelingerne.

Alle afdelinger henlægger til *istandsættelse ved fraflytning* på nær 5 afdelinger, da det vurderes at disse afdelinger har tilstrækkeligt store henlæggelser.

Alle afdelinger, på nær 2 afdelinger, har haft udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Afdelingerne har i regnskabsåret kunne dække udgifterne med henlagte midler.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er faldet siden sidste regnskabsperiode, hvorfor der er fokus på dette, især i afdelingerne 9 og 11.

4. Afdelinger til nærmere drøftelser

a. Afdeling 2, Løgstørvej

Se ovenfor under punkt 2.b

b. Afdeling 9, Bøsbrovej

Afdeling 9 oplever stadig problemer for fodgængere ved at passere Bøsbrovej ved Meny, hvorfor boligorganisationen fortsat ønsker at få etableret et fodgængerfelt.

Dette har tidligere været drøftet med Veje og Trafik, som også har været ude at besigtige forholdene. Veje og Trafik fandt ikke behov for yderligere tiltag på Bøsbrovej.

Tilsynet oplyser, at boligorganisationen kan rette henvendelse til vejeogtrafik@randers.dk, såfremt de fortsat mener, at der er behov for etablering af et fodgængerfelt. Tilsynet vil ligeledes orientere Veje og Trafik om afdelingens bekymring.

5. Renoveringsprojekter

Boligorganisationen har afsluttet et renoveringsprojekt i afdeling 5, hvor de har fået nye garageporte og sternbrædder. Derudover har der ikke været renoveringsprojekter i regnskabsåret, ligesom der ikke er nye store projekter undervejs i nuværende regnskabsår, idet større renoveringsprojekter afventer den kommende helhedsplan.

Boligorganisationen bemærker, at der kun bliver igangsat renoveringsprojekter i det omfang, at projekterne ikke kan afvente en helhedsplan.

a. Helhedsplan

Helhedsplanen skrider planmæssigt fremad. Landsbygefonden har været på besigtigelse og tilkendegivet, at en stor del af de ønskede projekter har potentiale til at medgå i en helhedsplan. RandersBolig ved dog ikke, hvornår Landsbygefonden kan give tilsagn, men det bliver tidligst år 2021.

Landsbygefonden har dog nævnt muligheden for eventuelt at lave afværgeforanstaltninger inden 2021. Kuben arbejder på nuværende tidspunkt med de undersøgelser, som er nødvendige for at kunne tage stilling til dette. Såfremt Boligorganisationen får grønt lys til at igangsætte afværgeforanstaltninger, vil disse blive igangsat hurtigst mulig.

Landsbygefonden har oplyst, at helhedsplanen forudsætter en sammenlægning af afdelingerne 1-9. Boligorganisationen oplyser, at man arbejder på denne sammenlægning.

RandersBolig og boligorganisationen oplyser, at man løbende har møde vedr. processen samt sammenlægning af afdelingerne. Det er desuden besluttet at afholde 2-4 årlige møder for afdelingsbestyrelserne om status på helhedsplanen, såfremt der er nyt i sagen.

6. Effektiv drift

Overordnet set er der nu etableret en baseline at beregne ud fra i alle boligorganisationerne under RandersBolig. Der er fremfundet benchmark og lokaliseret, hvor der kan findes besparelser. I øjeblikket arbejdes der med at finde konkrete forslag for de enkelte boligorganisationer, som vil blive fremlagt på bestyrelsesmøder i efteråret 2018. Der er generelt for alle boligorganisationer et effektiviseringspotentiale på konto 114 – renholdelse.

Boligforeningen har en effektivitet på 73 % og ligger dermed lavere end regionsgennemsnittet, hvilket betyder, at der er potentiale for effektivisering.

Afdeling 2 og 11 ligger fint i forhold til benchmark, og afdeling 8 og 1 er neutrale. De øvrige afdelinger ligger under benchmark. RandersBolig kigger især på konto 107 - vand og konto 109 - renovation samt konto 114 – renholdelse, som alle har potentiale til at blive effektiviseret, specielt konto 114.

7. Beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyser, at der ikke har været nogen udfordringer i løbet af det sidste år. Bestyrelsen fungerer godt, men man har svært ved at tiltrække beboere til møder og arrangementer. Dette er en tendens, der også kan ses på landsplan.

Afdeling 3 og 4 har stadig ingen afdelingsbestyrelse, Baggrunden er, at der ikke er opbakning til dette i afdelingerne. Afdeling 7 har siden sidste styringsdialogmøde fået en afdelingsbestyrelse, hvilket er positivt.

Bestyrelsen skal deltage i møder sammen med andre bestyrelser fra boligorganisationer fra det tidligere Fælleskontor. På møderne vil man drøfte erfaringer, herunder sammenlægning af afdelinger, helhedsplaner, bestyrelsens rolle og meget mere. Derudover vil der være oplæg fra eksterne oplægsholdere. Tilsynet finder dette positivt.

8. Eventuelt

RandersBolig og Boligorganisationen bemærker, at boligorganisationen har brug for kommunens hjælp til håndtering af beboere med fremmedsprog. Der er flere beboere, anvist af kommunen, som ikke kan forstå det danske sprog. Disse beboere har ofte brug for hjælp til almindelige hverdagsting og er ofte uvidende om, hvordan det fungerer i en boligorganisationen, hvorfor der kan opstå konflikter.

Afdeling 3 har problemer med deres vaskeri, hvor nogen beboere ikke tager hensyn til hinanden, men bruger vaskeriet, når det passer dem.

Boligorganisationen har ikke tolke ansat, og har svært ved at varetage denne opgave. Boligorganisationen og RandersBolig ønsker kommunens hjælp til integrationsopgaven. En løsning kunne for eksempel være tolkebistand ved indflytning eller et introduktionskursus.

Tilsynet vil orientere Social og Arbejdsmarked om deres bekymring.