



Redegørelse

Vedrørende: Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, styringsdialog 2017

Skrevet af: Lene Holdtdal Pedersen

Mødedato: 06-06-2017

Sendes til: **RandersBolig og bestyrelsen**

Deltagere: Boligorganisationen: Mogens Vive, formand og Janni Østergaard Amdi, næstformand.

Administrationen RandersBolig: Kenneth T. Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Berit Rudbeck, forvaltningskonsulent

Randers Kommune: Økonom Kristina Nielsen og jurist Lene Holdtdal Pedersen, Tilsynet med almene boliger

Randers Kommune har indbudt til styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort præsentation og velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2016, herunder afvikling af overskud
 - b. Henlæggelser
4. Renoveringsprojekter
 - a. Igangværende renoveringer
 - b. Helhedsplan
5. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond og arbejdskapital

Årets resultat viser et underskud på 42.143 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes etablering af kælderrum. Underskuddet er reduceret som følge af renteindtægt fra egenkapitalen og ekstraordinær indtægt som følge af overbudgettering af udgifter til revision.

Administrationsbidrag til egen boligorganisation er reguleret til kostægte. Der er opkrævet 94,60 kr. for meget pr. lejemålsenhed. Besparelsen er opnået ved mindre udgifter til bestyrelsesmøder, repræsentation og kontorhold end budgetteret.

Arbejdskapitalen udgjorde ultimo 1.553.407 kr. efter fratrukket underskud. Den bundne del udgør indskud i RandersBolig og Fælleskontoret. Den disponible del udgør 7.559 kr. pr. lejemålsenhed,

hvilket er en forhøjelse siden sidste år. Der opkræves ikke særlige bidrag til arbejdskapitalen, da saldo er over maksimumgrænsen.

Administrationen oplyser, at indskud i RandersBolig forventes tilbagebetales fuldt ud til RAB efter afholdelse af repræsentantskabsmøde i RandersBolig i juni 2017.

Dispositionsfonden er velpolstret med en saldo på 3.675.839 kr. ved udgangen af regnskabsåret, hvoraf den disponible del udgør 2.794.776 kr. Der har været en tilgang i form af ydelser på indfrieede lån, mens der har været afgang i form af tilskud til lejetab og tilskud til boligsocial medarbejder. Den bundne del af dispositionsfonden udgør udlån til afdelingen, som indfries i det kommende regnskabsår 2016/2017, samt indskud i Landsbyggefonden.

Den disponible del pr. lejemålsenhed udgør godt 15.000 kr., hvilket er en forhøjelse i forhold til sidste år. Der henlægges ikke til dispositionsfonden, da saldo er over maksimumgrænsen.

Den samlede egenkapital udgør 4.140.332 kr., svarende til 23.260 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning siden sidste år. Boligorganisationen sparer op til kommende renoveringer.

Der er trækingsretsmidler for 731.000 kr., hvoraf knap 500.000 kr. er disponible.

Samlet likviditet på 12,6 mio. kr., og der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler.

Tilsynet forespurgte status på likvidering af Fælleskontoret. Administrationen oplyser, at den endelige likvidering af Fælleskontoret og deraf følgende afsluttende fusion med RandersBolig afventer afslutningen af den momsfrie administration i RandersBolig. Årsagen hertil er, at der er givet bindende forhåndstilsagn fra SKAT om godkendelse af den momsfrie administration under helt specifikke forudsætninger. RandersBolig vil ikke risikere at forrykke forudsætningerne for godkendelse af momsfri administration, hvorfor den endelige afslutning af Fælleskontoret afventer, at den momsfrie administration er afsluttet ultimo 2018. Administrationen oplyser, at Fælleskontoret i dag alene er en "skal", hvori der ikke er indtægter eller udgifter. Indskud fra de 4 boligorganisationer er tilbagebetalt, og Landsbyggefonden har accepteret, at der ikke længere fremsendes regnskaber.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Det samlede tab ved fraflytning udgjorde i regnskabsåret 63.388 kr., hvilket er en positiv fremgang i forhold til sidste år. Tabet stammer primært fra 3 større enkeltsager.

Alle lejemål er udlejet, men der har i regnskabsåret været udfordringer med udlejning af pulterrum og projektboliger, hvilket har skabt tab ved lejeledighed på godt 65.000 kr.

Bestyrelsen oplyser, at der opleves udfordringer med, at nogle af beboerne i klubværelser misligholder lejemålene, som dermed får en meget dårlig stand.

Fraflytningsprocenter er på 15,69 %, hvilket er væsentligt højere end benchmark. Administrationen oplyser, at der ikke er identificeret en direkte årsag til den høje fraflytningsgrad, men der peges på, at en del lejere anvender lejemålet som pendlerbolig pga. den tætte afstand til togstationen. Dertil tilføjes det, at der sker fraflytning pga. usikkerhed som følge af, at der er varslet mulig genhusning, hvis afdelingen opnår helhedsplan jf. punkt 4b.

Lejlighederne er dog fortsat nemme at genudleje, hvorfor den store fraflytningsprocent ikke vurderes at være problematisk.

3.Afdelingens økonomi

a.Regnskab 2016, herunder afvikling af overskud

Årets resultat var et overskud på 248.841 kr.. Dele af overskud anvendes til afvikling af lån i dispositionsfond, og den resterende del overføres til resultatkontoen. Overskuddet skyldes besparelser på vand, renteindtægt, samt større lejeindtægt på familieboliger.

Resultatkontoen afvikles over 3 år i overensstemmelse med lovens krav. Overskuddet afvikles bl.a. ved indfrielse af lån i dispositionsfonden i regnskabsåret 2016/2017.

Tilsynet gør opmærksom på, at afdelingen har lån med variabel rente, og anmoder om, at låntagning for fremtiden bliver ved fastforrentet lån. Administrationen oplyser, at der er opmærksomhed derpå, og at der vil blive arbejdet på omkonvertering til fastforrentet lån, når dette er muligt og formålstjensteligt.

b.Henlæggelser

Vedrørende planlagt vedligeholdelse har der været et meget lavere forbrug af henlæggelser end budgetteret. Dette skyldes primært, at flere vedligeholdelsesopgaver afventer helhedsplan, hvorfor det alene er de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der udføres. Boligorganisationen oplyser, at der er fokus på, at nødvendige vedligeholdelsesarbejder gennemføres, således at ejendommens stand ikke forringes yderligere.

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er siden sidste år steget med 570.000 kr., og der er dermed solide henlæggelser i afdelingen. Der er udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplan efter gennemført markvandring.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning justeres løbende og opreguleres ved kommende budget for at sikre, at der er dækning for tab ved fraflytning.

4. Renoveringsprojekter

a. Igangværende renoveringer

Der er besluttet at foretage udskiftning af vinduer i dele af afdelingen. Arbejdet er budgetteret til 800.000 kr., som finansieres via egne midler, hvorfor der ikke ske påvirkning af lejeniveauet. Arbejdet er særdeles akut, da der er risiko for nedstyrtning af sålbænke mv. Arbejdet påbegyndes medio juni 2017 og forventes afsluttet indenfor et par måneder.

Bestyrelsen har vedtaget renovering af garagetage. Renoveringen er budgetteret til 200.000 kr., som ligeledes kan finansieres via egne midler. Tidspunkt for igangsættelse er ikke endeligt endnu.

Den større renoveringssag vedrørende udskiftning af køkkener mv. er afsluttet i efteråret 2016.

Administrationen oplyser, at lejeudligning som følge af sammenlægning af afdelingerne er varslet, således at lejeudligningen kan ske inden for 10 år fra sammenlægningstidspunktet, hvilket er i overensstemmelse med lovgivningen. Administrationen oplever forespørgsler fra lejere, der får huslejen reduceret som følge af lejeudligningen, da de er utilfredse med, at lejeudligningen ikke er gennemført tidlige. Der er ikke fremkommet henvendelser fra lejere, der får lejestigning som følge af lejeudligningen.

Tilsynet er opmærksomme på sagen, og det noteres, at lejeudligningen er udført inden for lovens krav om gennemførelse inden 10 år fra afdelingernes sammenlægning.

b. Helhedsplan

Landsbyggefonden har været på besigtigelse i afdelingen i marts 2017.

Det blev drøftet, at Landsbyggefonden har udtrykt ønske om, at kommunerne deltager mere aktivt i det indledende arbejde med helhedsplanen, for bl.a. at sikre at kommunerne er indstillet på at deltage i gennemførelse af helhedsplanen.

Der er derfor behov for, at Randers Kommune tilkendegiver overfor Landsbyggefonden, at kommunen er indstillet på at deltage i gennemførelsen af helhedsplanen for afdelingen. Tilsynet oplyste, at der er fokus på den ændrede praksis i Landsbyggefonden, og at der i øjeblikket arbejdes på at udvide kompetencerne i tilsynet med byggeteknisk viden for at kunne sikre bredere viden om det almene byggeri.

Tilsynet undersøger, hvorledes denne og fremtidige forespørgsler om deltagelse i helhedsplan skal behandles i det kommunale system. Tilsynet vender tilbage til boligorganisationen, når dette er afklaret.

Administrationen oplyser, at der er behov for supplerende undersøgelser vedrørende fugt i lejlighederne, men dette udskydes til september/oktober for få et fyldestgørende grundlag, når vejret er mere fugtigt.

Der foreligger ikke nærmere tilkendegivelser af tidshorizont for en eventuel helhedsplan.

Administrationen har efter mødet taget kontakt til Landsbyggefonden, som oplyser, at der ikke er en konkret procedure for kommunernes engagement i mulige helhedsplaner, men at det er tilstrækkeligt, hvis kommunerne fremsender mail til Landbyggefonden med en tilkendegivelse om, at kommunen er positivt indstillet overfor gennemførelse af helhedsplan.

5.Eventuelt

Tilsynet oplyser, at forvaltningsrevisionen gennemgås på RandersBoligs styringsdialog, da boligorganisationen følger den fælles forvaltningsrevision.

Beboerdemokratiet blev drøftet. Boligorganisationens bestyrelse varetager afdelingsbestyrelsens interesser. Formanden oplyser, at der gøres tiltag for at tiltrække flere beboerdemokrater, men at det er vanskeligt.

Organisationsbestyrelsen er velfungerende, og der gøres tiltag til sociale arrangementer på opfordring fra beboerne. Der afholdes bl.a. Sankt Hans arrangement i år, hvor bestyrelsen håber på godt fremmøde fra afdelingens beboere.