



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Møllevænget & Storgaarden
Mødested: Laksetorvet, E. 1.93
Mødedato: 11-09-2018
Sendes til: Møllevænget & Storgaarden og RandersBolig

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør og Karin Jensen, forvaltningskonsulent.

Boligorganisationen: Lars Krogsdorf-Jensen, formand, Peter Rosborg, John Holse Pedersen, Knud Rothmann og Jette Christiansen.

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, Inge Qvortrup, Flemming Juhl og Mette Laursen, Tilsynet med almene boliger.

Afbud: Preben Søndergaard, næstformand i organisationsbestyrelsen.

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger har indbudt til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisations økonomi
 - a. Regnskab 2016/17
 - b. Dispositionsfond og arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016/17
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 13, Rosendal
 - b. Afdeling 22, garager
 - c. Afdeling 42
 - d. Afdeling 43
 - e. Afdeling 44
 - f. Afdeling 56, Møllehuset
 - g. Afdeling 57, Spindervej
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplan
 - b. Vedligeholdelsesplaner
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016/2017

Årets resultat er et overskud på ca. 4,4 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært ekstraordinære indtægter, herunder regulering af kapitalindskud i RandersBolig til kostpris, hvilket har betydet en indtægt på 3 mio. kr., samt tilbagebetaling af administrationsbidrag for 2016 fra RandersBolig på ca. 1,9 mio. kr. Derudover er der mindre indtægtsposter.

Der har været udgifter til et stillads i afdeling 56, samt udgifter til opstart af helhedsplaner i afdeling 13 og 42. Endvidere har der været udgifter til en forundersøgelse vedr. renovering i afdeling 43, 44, 47 og 48.

Der er opkrævet administrationsbidrag som budgetteret til RandersBolig. Der er opkrævet et lavere administrationsbidrag til egen boligorganisation end budgetteret, hvilket skyldes færre udgifter til møder, kontorhold samt at den tidligere administrationsbygning gav et mindre overskud.

Der er siden regnskabsåret 2013/2014 indbetalt et ekstraordinært bidrag til boligorganisationen på 3.907 kr. pr. lejemålsenhed fordelt over 4 år som en del af genopretningsplanen for boligorganisationen. Der er opkrævet 907 kr. pr. lejemålsenhed i regnskabsåret 2016/2017, der var det sidste år med ekstraordinær opkrævning. Genopretningsplanen er således afviklet pr. 30. september 2017, hvorfor der fra indeværende regnskabsår ikke indbetales ekstraordinære bidrag til dette. Nogle afdelinger har valgt at anvende det ekstra beløb til at styrke henlæggelser.

b. Dispositionsfond og arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 43,5 mio. kr., hvoraf ca. 3,9 mio. kr. er disponible, svarende til 1.402 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en fremgang på 1.632 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en markant forbedring i forhold til sidste regnskabsår, hvor den disponible saldo var negativ. Tilsynet finder det meget positivt. Der opkræves stadig særlige bidrag til dispositionsfonden.

Der er 4 afdelinger med lån i dispositionsfonden. Der ydes midlertidige lån til afdeling 56 til dækning af udgifter i forbindelse med voldgiftssag og afdeling 57 til dækning af udgifter i forbindelse med vandindtrængning i bygningen. Herudover er der ydet lån til afdeling 22, garager og afdeling 33. Det er ikke muligt at opnå realkreditlån til afdeling 22, da den udelukkende består af garager. I afdeling 33 har det ikke været attraktivt at hjemtage realkreditlån til afdelingen grundet en meget høj bidragssats som følge af den negative dispositionsfond. Nykredit bevilligede primo 2018 et lån til afdeling 33, hvilket betyder, at afdeling 33's lån i dispositionsfonden blev indfriet i april 2018. Det finder tilsynet meget positivt.

Dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed samt tab ved fraflytning. Tab ved lejeledighed er steget lidt, mens tab ved fraflytning er faldet lidt i forhold til sidste regnskabsår. Herudover er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til en boligsocial rådgiver, tilbagebetaling til Landsbyggefonden vedr. støtte til afdelinger med hjemfald samt endelig støtte til afdeling 40, 43, 44, 56 og 69.

Der indbetales nu mere til dispositionsfonden, end der gives i tilskud, hvilket boligforeningen og tilsynet finder meget positivt. I alt er der tilgået ca. 4,3 mio. kr.

Pr. 1. januar 2017 er den hidtidige fritagelse for fuld indbetaling til Landsbyggefonden ophævet, hvorfor der alene indbetales 1/3 af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfonden og de resterende 2/3 til Landsbyggefonden.

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang ca. 10,3 mio. kr., hvoraf ca. 7,3 er disponible, hvilket er en rigtig flot stigning siden sidste regnskabsår. Stigningen skyldes primært årets overskud samt at kapitalindskud i RandersBolig er opskrevet til 3 mio. kr. idet det vurderes, at det er mere retvisende henset til den regnskabsmæssige værdi af RandersBolig.

Da saldoen stadig er under max grænsen, indbetales der stadig særlige bidrag til arbejdskapitalen.

I regnskabsåret 2017/2018 er der givet tilsagn til opstart af helhedsplaner/modernisering for i alt 1,5 mio. kr. til afdeling 13, 42, 43, 44 og 48.

Likviditet

Der er et indestående på i alt ca. 172 mio. kr., hvilket er en stigning på ca. 20 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Dette beløb er højere end afdelingernes indestående, hvorfor der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler. Dette finder tilsynet yderst positivt.

Trækningsretten

Trækningsrettens disponible del udgør ca. 24,8 mio. kr., hvilket er en stigning siden sidste regnskabsår. Der er i indeværende regnskabsår 2017/2018 udbetalt trækningsret til afdeling 12 samt tildelt maksimalt tilskud til afdeling 2 og 3 til nye vinduer, hvorefter der resterer ca. 12,1 mio. kr. i trækningsret.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Tab ved lejeledighed var i regnskabsåret på ca. 272.000 kr., hvilket er nogenlunde det samme som sidste år. Tabet er fordelt på alle afdelinger og en del af tabet udgør elforbrug.

I afdeling 40, 48 og 69 udgør tabet mere end 2 % af årslejen. Årsagen er, at afdeling 40 og 48 begge er små afdelinger med henholdsvis 3 og 4 boliger, hvilket gør, at selv en enkelt udflytning giver store udsving i de statistiske opgørelser. Afdeling 69 er ungdomsboliger, hvor der generelt er større udskiftning. Der har været fraflytning fra 14 boliger i regnskabsåret.

Forventningen er, at tabet stiger en smule til max ca. 300.000 kr. i år 2017/2018.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning udgør ca. 1,6 mio. kr., hvoraf dispositionsfondens andel udgør ca. 588.000 kr., hvilket er nogenlunde det samme som sidste år.

15 afdelinger har ikke tab ved fraflytning, og 9 afdelinger har tab, som udgør mere end 2 % af lejen og må betragtes som værende stort. RandersBolig oplyser, at der primært er tale om enkeltsager, hvor manglende betaling af leje medfører udsættelse. RandersBolig har styrket proceduren for rykkerskrivelser yderligere, men der er en meget lang sagsbehandlingstid ved fogedretten, hvorfor det tager lang tid at få udsat en beboer, og tabet bliver dermed større.

3. Afdelingernes økonomi

a. regnskab 2016/2017

Der er i regnskabsåret 5 afdelinger, der kommer ud med et underskud. Sidste regnskabsår var det 11 afdelinger.

47 afdelinger har dermed haft overskud, hvilket skyldes påholdenhed på især almindelig vedligeholdelse, besparelser på forbrugsudgifter og administrationsbidrag samt renteindtægter.

Resultatkonti afvikles over 3 år, som loven tilsiger, med undtagelse af afdeling 69, hvor der som bekendt er givet en dispensation til afvikling over 10 år. Der resterer 8 år.

Der udarbejdes halvårslige budgetkontroller til samtlige afdelinger, hvilket giver et godt overblik.

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2017, hvordan driftsoverskud i afdelinger skulle fordeles. Overskuddet fordeles efter reglerne i driftsbekendtgørelsen, hvorfor overskuddet først skal gå til dækning af underskud, kt. 407, dernæst dækning af underfinansiering – lån i egne midler og til sidst overførsel til resultatkonto.

Overskuddet i 17 afdelinger blev overført til dækning af underfinansiering, hvilket medførte, at 18 lån i egne midler blev indfriet i regnskabsåret, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Der er konverteret i alt 5 lån i afdeling 18, 19, 49 og 25 i regnskabsåret, hvilket har givet en besparelse på 5.000 kr. eller mere pr. år pr. afdeling. Tilsynet med almene boliger har godkendt konverteringerne.

Revisor bemærker, at den tidligere administrationsbygning burde være udskilt i selvstændig afdelingsregnskab. RandersBolig er bekendt med dette og har drøftet det med deres revisorer. RandersBolig oplyser, at der ikke vil blive udarbejdet et særskilt regnskab for bygningen, hvilket tilsynet og Landsbyggefonden er indforstået med. Repræsentantskabet har besluttet, at de gerne vil sælge bygningen, såfremt den kan sælges med overskud, hvilket endnu ikke har været muligt.

Administrationsbygningen har en bogført værdi på 5,6 mio. kr. Beløbet finansieres af restgæld i Realkredit Danmark på ca. 2,1 mio. kr. og det resterende beløb på ca. 3,5 mio. kr. er fratrukket den disponible saldo i dispositionsfonden.

Der afskrives igen på bygningen fra regnskabsåret 2017/2018. Afskrivningen blev stille i bero i den periode, hvor beboerne skulle betale ekstra administrationsbidrag grundet genopretningsplanen.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget med ca. 8,8 mio. kr.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse af egne henlæggelser, og størstedelen af afdelingerne har øget deres samlede henlæggelser.

Alle afdelinger henlægger til planlagt vedligeholdelse efter gældende vedligeholdelsesplaner. Der refterer 3 afdelinger med trappestigninger i regnskabsåret 2018/2019.

RandersBolig har fortsat stor fokus på henlæggelser.

Alle afdelinger, bortset fra afdeling 21, har kunne dække deres forbrug til istandsættelse ved fraflytning.

9 afdelinger har i regnskabsåret ikke henlagt midler, da afdelingernes henlæggelser var tilstrækkelige.

Nogen afdelinger har lidt lave henlæggelser, men RandersBolig har stadig stor fokus på henlæggelsesniveauet til istandsættelse ved fraflytning ved budgetlægningen.

Revisor bemærker ligeledes, at Møllevænget & Storgaarden ikke har opdelt forbedringsarbejder således individuelle forbedringer præsenteres særskilt i regnskabet. Det er i strid med reglerne, dog holder boligorganisationen styr på de individuelle forbedringer i et anlægskartotek, hvorfor der er godt styr på opkrævningerne.

RandersBolig er vendt tilbage med et opfølgende svar. Genopretningsplanen for Møllevænget & Storgaarden er grunden til, at forbedringsarbejder ikke opdeles. I forbindelse med genopretningsplanen blev alle lån i dispositionsfonden og små lån i afdelingerne indfriet og samlet i et stort lån. Derfor fungerer det som et stort lån som konteres på kt. 303.1, som boligorganisationen holder styr på med et anlægskartotek. Individuelle forbedringsarbejder burde konteres på 303.3. Tilsynet med almene boliger er tilfreds med måden.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 13, Rosendal

Boligorganisationen indsendte i 2017 en ansøgning om støtte til helhedsplan for afdelingen til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i foråret 2018 været på besigtigelse, og det er besluttet at

køre videre med helhedsplanen. Der skal i den forbindelse kigges nærmere på nogle tegninger af projektet. Kommunen deltog også ved besigtigelsen af afdelingen.

Afdelingen har en høj fraflytningsprocent, som skyldes den dårlige stand.

b. Afdeling 22, garager

Der er endnu ikke truffet beslutning omkring afdelingens fremtid. Da det er en afdeling, som udelukkende består af garager samt p-pladser, vil den altid give underskud. Lejen blev sat op sidste år, hvilket medførte, at nogen opsagde deres lejekontrakter. Der er i dag 3 ledige garager og 2 som er for dårlige til at udleje. Herudover er der p-pladserne, som ikke kan lejes ud.

Byggeudvalget drøfter alle muligheder, og det blev før sommerferien 2018 besluttet, at der skal indhentes en vurdering fra en ejendomsmægler. Vurderingen skal forelægges på næste bestyrelsesmøde.

RandersBolig oplyser, at man afsøger alle muligheder, og at der derfor kun bliver lavet det mest nødvendige renoveringsarbejder. Der er stort fokus på afdelingen.

c. Afdeling 42

Boligorganisationen indsendte i 2017 en ansøgning om støtte til helhedsplan for afdelingen sammen med afdeling 13 til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i foråret 2018 været på besigtigelse. Landsbyggefonden og RandersBolig er uenige om omfanget af arbejder, hvorfor RandersBolig har fået en ekstern rådgiver til at komme med en vurdering af forholdene, som efterfølgende skal foreligges Landsbyggefonden. Kommunen deltog også på besigtigelsen af afdelingerne.

Afdelingen har en høj fraflytningsprocent, hvilket også skyldes bl.a. den dårlige stand.

d. Afdeling 43

Der arbejdes på en helhedsplan for afdeling 43, 44 og 48, og i den forbindelse også en sammenlægning af afdelingerne. Organisationsbestyrelsen finder, at det er en god ide med en sammenlægning, hvorfor der nu arbejdes på, at huslejeniveauet og henlæggelser bliver nogenlunde ens i afdelingerne.

Afdeling 43 og 44 har haft omfattende skimmelsvampeangreb primært i kældrene, men også klimaskærm trænger generelt til renovering. Det er blevet indskærpet, at man ikke må benytte kældrene til beboelse.

Afdeling 48 er ikke som sådan i dårlig stand, men er en meget lille afdeling og dermed sårbar. Man ønsker modernisering af køkkener.

Der er blevet udarbejdet tilstandsrapporter og byggeudvalget er påpasselige med, at man ikke bare lapper, da denne løsning kan blive mere omkostningstung i sidste ende. Der arbejdes videre med mulige løsninger, som vil komme for bestyrelsen inden længe.

e. Afdeling 44

Se ovenfor pkt. d.

f. Afdeling 56, Møllehuset

Der har været vandindtrængning i facaden, hvilket er en følge af skade i forbindelse med den oprindelige opførelse af ejendommen. Der har været forligsforhandlinger med entreprenøren, og der er nu indgået forlig i sagen. Boligorganisationen skal afholde de udgifter, som allerede har været afholdt, og entreprenøren afholder udgifterne til alt andet arbejde i forbindelse med renoveringen af facaden.

Arbejdet med at renovere facaderne er afsluttet, og der er udskiftet facader i nord, syd og øst. Stillads som blev indkøbt i forbindelse med sagen er nu solgt igen. Tilsynet finder det meget positivt, at denne sag nu er lukket og afsluttet på en god måde.

g. Afdeling 57, Spindervej

Der er vandindtrængning i ejendommen som følge af entreprenørens konkurs under opførelsen af ejendommen. Skaden har været anmeldt til Byggeskadefonden, som i første omgang afviste erstatning. Der blev efterfølgende indhentet yderligere dokumentationsmateriale, og skaden blev indsendt til Byggeskadefonden på ny, som herefter besluttede at dække 50 % af udgifterne. RandersBolig har valgt at indsende skaden endnu engang, da man vurderer, at der nu er en chance for, at Byggeskadefonden vil dække hele udgiften med de seneste fremkomne oplysninger. Man afventer derfor endelig afklaring fra Byggeskadefonden.

5. Effektiv drift

RandersBolig oplyser, at effektiviseringen på landsplan går godt, og at der er effektiviseret for 1 mia. kr. ud af de 1,5 mia. kr., som er målsætningen. RandersBoligs boligorganisationer har dog indtil videre ikke bidraget til effektiviseringen, da man kom senere i gang med processen, da der først kom fokus i 2017, men man er nået langt på kort tid.

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. Møllevænget & Storgaarden har i den forbindelse bl.a. overvejet at implementere elektronisk syn. Forslagene vil blive forelagt på organisationsmødet den 20. november 2018.

Derudover vil Møllevænget & Storgaarden komme til at bidrage til effektiviseringen med de 1.000 kr. fra genopretningsplanen, som ikke længere vil blive opkrævet i afdelingerne, og derfor vil udgifterne på konto 112 automatisk falde med dette beløb.

6. Renoveringsprojekter

a. Helhedsplan

Se ovenfor under afdelinger.

b. Vedligeholdelsesplaner

RandersBolig oplyser, at man som udgangspunkt grupperer udskiftninger af vinduer m.m. fremfor at udskifte få ad gangen for at omkostningsoptimere. Der kan dog være enkelte afdelinger, hvor man er nødsaget til at udskifte enkelte vinduer af gangen grundet økonomien.

7. Beboerdemokrati

Generelt går det godt i boligorganisationen.

Bestyrelsen oplyser, at der arbejdes med beboerdemokratiet. Deltagelsen på afdelingsmøder er faldende. Der afholdes møder om, hvad der kan gøres for at få flere til at deltage, og der er planlagt temaaftener med henblik på at forklare beboerne, hvad beboerdemokrati er, i håb om at få afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.

Der er i dag 9 afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Det er specielt en udfordring med små afdelinger og afdelinger med ungdomsboliger, men også andre afdelinger er uden en bestyrelse. Sammenlægning af afdelinger vil formentlig til dels kunne afhjælpe problemet.

Der arbejdes på at få aktiveret det yngre segment i beboerdemokratiet.

8. Eventuelt

Der er problemer med at få udlejet beboerhuset i Bysekretariatet. Man prøver at lave arrangementer i huset til glæde for alle beboere i området.

I forhold til Jenumparken er der ikke noget bestemt på tegnebrættet endnu, men man har flere overvejelser, og forventer at komme med et udspil i indeværende år, men der bliver først truffet beslutning i det nye år.