



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialog Randers Boligforening af 1940
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 17-09-2020
Sendes til: RandersBolig og Randers Boligforening af 1940

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Trine Christensen, forvaltningskonsulent

Boligforeningen: Jan Guldmann, formand og Hans Kristiansen, næstformand

Tilsynet med almene boliger, Randers Kommune: Flemming Juul, byggeteknisk sagsbehandler, Cecilie Kongsbak, økonomikonsulent og Mette Lykke Laursen, jurist.

Randers Kommune har inviteret til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 38
 - b. Afdeling 50, Baghuset
 - c. RB1940 Boligservice
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
 - a. Renoveringer
 - b. Helhedsplaner
7. Nybyggeri
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2018/2019

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 1.774.896 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes tilbagebetaling af administrationsbidrag fra år 2018 på ca. 2,3 mio. kr., forrentning af arbejdskapitalen, besparelser på bruttoadministrationsudgifter samt en besparelse på administrationsomkostninger vedr. nedrivning af afdeling 11.

Der opkræves ikke længere kostægte administrationsbidrag fra afdelingerne til boligorganisationen. Der er budgetteret og opkrævet 3.788 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig i perioden 1. oktober 2018 til 31. marts 2019. Fra 1. april 2019 blev administrationsbidraget nedsat med 600 kr. årligt pr. lejemålsenhed, da forvaltningskonsulenter og inspektører blev ansat i boligforeningerne i stedet for i RandersBolig. Administrationsbidraget til egen boligorganisation er derfor steget med 448 kr., hvorfor ændringen giver en total besparelse på administrationsbidrag på 152 kr. pr. lejemålsenhed.

På repræsentantskabsmøde i RandersBolig den 22. juni 2020 blev der godkendt en ekstraordinær resultatudlodning på 134.000 kr. til boligforeningen, som skal dække de udgifter til feriepengeforpligtelse, som boligforeningen har fået i forbindelse med ansættelse af forvaltningskonsulent og inspektør. Beløbet vil fremgå af regnskabet 2019/2020.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgjorde ved regnskabsafslutningen 49.758.465 kr., hvoraf 19.954.741 kr. er disponible, svarende til 8.298 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning på 547 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår.

Beløbet pr. lejemålsenhed er over maksimumgrænsen, og der opkræves derfor ikke særlige bidrag i afdelingerne i det kommende budget.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud til den boligsociale helhedsplan, en boligsocial medarbejder, til helhedsplan og fritagelse af egen andel af udamortiserede lån i afdeling 27, til helhedsplan og provenu af salg af ejendom ifm. helhedsplan i afdeling 33, til lejenedsættelse og tagrenovering i afdeling 38, til helhedsplan og egen andel af udamortiserede lån i afdeling 43, til dækning af underskud fra 2019 og tidligere år i afdeling 50 samt til hjemfald i afdeling 53 og 54. I alt er der ydet tilskud for 9.080.573 kr.

Derudover er der ydet tilskud til lejetab i afdelingerne for i alt 486.183 kr. som er en stigning i forhold til sidste års regnskab. Der er endvidere ydet tilskud til tab ved fraflytning i afdelingerne for i alt 625.492 kr., hvilket også er en stigning i forhold til sidste år regnskabsår.

Der er hjemtaget trækingsretsmidler for i alt 11.217.000 kr. til helhedsplanerne i afdeling 27 og afdeling 43.

Derudover er der disponeret driftsstøtte til afdelingerne 27, 33 og 43 i regnskabsåret 2019/2020. I forbindelse med Landsbyggefondens godkendelse af helhedsplanerne er boligforeningen blevet pålagt at yde driftsstøtte til afdelingerne.

Administrator og bestyrelsen bemærker, at det har givet anledning til overvejelser om anvendelse af dispositionsfondsmidler fremadrettet, og det forventes, at boligforeningen vil anvende flere midler fra dispositionsfonden til byggeprojekter i fremtiden. Det bemærkes endvidere, at det er boligforeningens ønske, at dispositionsfondens indestående ligger omkring maksimumsgrænsen, så der ikke skal indbetales, men der samtidig ikke opspares unødvendigt mange midler. Det betyder, at den samlede formue på sigt vil falde lidt, men det er som beskrevet en bevidst handling. Tilsynet er indforstået med dette, så længe der fortsat er fokus på soliditet og ansvarlig drift.

Der er udlån til afdelinger fra dispositionsfonden. Der er ydet lån til afdeling 9 på grund af manglende henlæggelser, afdeling 33 til dækning af en negativ mellemregning, afdeling 34 og 47 til tagudskiftning og afdeling 37 til garager. Der afdrages på alle lån, og lånet til afdeling 33 er udlignet i regnskabsåret 2019/2020. Der er bundne midler for i alt 24.808.773 kr.

Der har i regnskabsåret været en fremgang på 1.315.119 kr. i den disponible del af dispositionsfonden.

Trækningsret

Boligorganisationen har trækningsretsmidler for 24.808.773 kr., hvoraf 16.053.328 kr. er disponible og 8.755.446 kr. er bundne indskud.

Der er i regnskabsåret hjemtaget midler på i alt 11.217.151 kr. til helhedsplanen i afdelingen 27 samt frasalgs mm. i afdeling 43.

Der er udbetalt trækningsretsmidler til afdeling 27 og 15 i regnskabsåret 2019/2020, og der er disponeret midler til afdeling 26 og 55 til tagudskiftning.

Boligforeningen har vedtaget en politik for anvendelse af trækningsret.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang 20.697.883 kr. og årets overskud er overført hertil. Den disponible del udgør 14.478.258 kr., svarende til 6.021 kr. pr. lejemålsenhed.

Der opkræves derfor ikke særlige bidrag hertil, da maksimumgrænsen er nået.

Der er bundne midler for i alt 6.219.624 kr. som dækker over kapitalindskud i RandersBolig, aktier i Bolind og udlån til boliggruppen.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 225.000.966 kr. i alt. Afdelingerne har indestående 190.612.064 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 19.954.741 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed for i alt 486.183 kr. Det er næsten en fordobling i forhold til sidste år, hvor tabet var på ca. 281.000 kr. Det er dog fortsat et mindre tab set i forhold til boligforeningens størrelse.

En del af tabet skyldes elforbrug i forbindelse med tomgangsleje svarende til 65.180 kr.

Der er tre afdelinger, 16, 33 og 52, hvor tabet udgør mere end 2% af årslejen. Det drejer sig om afdeling 16, som har haft et erhvervslejemål stående tomt i hele regnskabsåret. Det er genudlejet pr. 1. oktober 2019. Afdeling 33 har haft tomgang i forbindelse med indflytning efter afslutning af helhedsplan, men alt er nu genudlejet. Afdeling 52 er visitationsboliger og der har været tre tomme lejemål det meste af regnskabsåret. Randers Kommune betaler tomgangsleje, men boligorganisationen (dispositionsfonden) betaler tomgangsudgifter til el, vand og varme.

Administrator forventer, at tab ved lejeledighed stiger yderligere til ca. 580.000 kr. i regnskabsåret 2019/2020. Der er fokus på udviklingen, og administrator har gode erfaringer med at markedsføre lejemålene på sociale medier. Der opleves dog en øget konkurrence fra de private investorer, da der er et lille overudbud i visse områder.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved fraflytning for i alt 1.224.894 kr. Tabet er steget meget siden sidste regnskabsår, hvor det var på 698.984 kr.

Administrator forventer i regnskabsåret 2019/2020 et tab på samme niveau i regnskabsåret 2018/2019.

Tabet er dækket af tilskud fra dispositionsfonden på 625.492 kr., afdelingernes egne henlæggelser har dækket 392.749 kr., og resten er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der er 9 afdelinger, hvor tabet anses som værende stort, da det er over 2% af årslejen. Der er 17 sager med tab mellem 25.000 kr. og 120.000 kr., en samlet udgift på ca. 900.000 kr. Der er primært tale om enkeltsager, hvor manglende betaling af leje medfører udsættelse.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2018/2019

Der er i regnskabsåret 51 afdelinger med overskud, 3 afdelinger med underskud og 1 afdeling med 0 resultat.

Overskuddene skyldes primært en mindre udgift til almindelig vedligeholdelse end budgetteret samt en renteindtægt, hvor der er budgetteret 0%, men realiseret 0,694%.

Afdeling 29 har et meget stort overskud, da der var budgetteret med afdrag på lån til vinduesudskiftning. Lånet var ikke hjemtaget pr. 30. september 2019. Lånet er nu hjemtaget.

Revisor bemærker, at mange afdelinger har store opsparede overskud, og at der bør være mere fokus på at stræbe efter nulresultater. Tilsynet er enig i dette. I alle afdelinger vil resultatkonti blive budgetmæssigt afviklet inden for en periode af 3 år, som loven foreskriver.

Der er effektueret mindre lejestigninger fra 2018/2019 og 2019/2020, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger på 654 kr. pr. m² pr. år. Det dækker dog over, at få afdelinger har en forholdsvis høj leje, og andre en lav leje.

Der er foretaget lånekonverteringer i afdeling 2,5,21 (2 lån), 24, 25, 29, 39, 45 og 59. Der er samtidig foretaget en tvangskonvertering i afdeling 49. Konverteringerne har medført besparelser for afdelingerne, som er indregnet i de fremtidige budgetter.

Der er fortsat afdelinger med lån i egne midler. Administrator oplyser, at overskuddet i 29 afdelinger er brugt til afdrag på lån i egne midler. Det oplyses, at der i regnskabsåret er indfriet 6 lån med driftsoverskud. I alt blev der brugt ca. 2,5 mio. kr. til at nedskrive lån i egne midler. Resten afvikles fortsat som budgetteret.

Lån i egne midler vil gradvist forsvinde fremadrettet. Administrator oplyser, at mange af lånene har været brugt til at finansiere kollektiv råderet, hvilket ikke vil ske mere. En gang om året optages der et realkreditlån til at dække disse udgifter, hvorefter det bliver udlignet.

Tilsynet skal endnu engang oplyse, at vi ikke opfordrer til, at der optages lån i egne midler. Hvi det sker, bør det være velovervejet, og der bør være en meget god soliditet i dispositionsfonden.

Revisionspåtegning er uden modifikationer men med bemærkninger

Revisor bemærker igen i år, at der er en del afdelinger med underfinansiering:

Afdeling 10: Afdelingens henlæggelser er ikke fuldt ud likvide, på grund af ufinansierede forbedringsarbejder. Administrator oplyser, at der er hjemtaget lån i regnskabsåret 2019/20.

Afdeling 14: Afdelingens henlæggelser er ikke fuldt ud likvide pr. 30. september 2019 på grund af ufinansierede forbedringsarbejder. Administrator oplyser, at der er hjemtaget lån i regnskabsåret 2019/20.

Afdeling 27: Helhedsplanen er overfinansieret med 473.933 kr. og der er derfor sket en delvis indfrielse af kreditforeningslånet.

Afdeling 34: En bygning i afdelingen er tilskødet boligforeningen, men bør være tilskødet afdeling 34. Administrationen oplyser, at dette forhold er bragt i orden.

Afdeling 35: Afdelingens henlæggelser er ikke fuldt ud likvide, på grund af ufinansierede forbedringsarbejder. Administrator oplyser, at der er hjemtaget lån i regnskabsåret 2019/20.

Afdeling 43: Der er en overfinansiering på 327.702 kr. på trods af, at der allerede er foretaget en delvis indfrielse af kreditforeningslånet. Der foretages endnu en delvis indfrielse.

Afdeling 50: Fortsat driftsunderskud, se nærmere nedenfor.

b. Henlæggelser

Afdelingerne henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Alle afdelinger, undtagen afdeling 9, har i regnskabsåret dækket forbrug til planlagt vedligeholdelse. De samlede henlæggelser er øget med 5,2 mio. kr. i regnskabsåret, hvilket er positivt.

Afdeling 9 har fået et lån fra dispositionsfonden til dækning af forbrug til planlagt vedligeholdelse, da der ikke var tilstrækkelige henlæggelser. Afdelingen er meget lille, bestående af 12 lejemål og har ikke selv kunnet finansiere renoveringen. Dispositionsfonden har derfor ydet lån hertil i regnskabsåret. Administrationen forklarer, at hvis afdelingen opnår overskud, vil dette blive anvendt til at afvikle på lånet. Der ydes alene lån, ikke tilskud. Lånene til dispositionsfonden afdrages planmæssigt over 10 år. Henlæggelserne i afdelingen vil blive øget over de kommende år.

Der var ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække forbrug på planlagt og periodisk vedligeholdelse, og derfor blev der ydet et lån

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække tab til istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser. 27 afdelinger har ikke henlagt midler i regnskabsåret, da det ved budgetlægning blev vurderet, at afdelingerne har tilstrækkeligt store henlæggelser.

Der er øget fokus på henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning ved hver budgetlægning.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 38

Afdeling 38 står over for en større renovering, som er beboerdemokratisk vedtaget. Projektet omfatter facader, vinduer, ventilation, bad og køkkenelementer. Huslejen vil i den forbindelse stige med 12,14 % fra 843 kr. pr. m² til 962 kr. pr. m². Dispositionsfonden støtter med 3,5 mio. kr., og der er tale om et samlet projekt til ca. 6,7 mio. kr. Administrator bemærker, at det letter hele sagsbehandlingen, at renoveringen er understøttet og ikke en helhedsplan. Projektet forventes igangsat i 2021 og færdigt i 2022.

Der er 15 lejemål i afdelingen, og et lejemål får støtte til huslejenedsættelse fra dispositionsfonden. Administrator oplyser, at alle lejemål er udlejet.

b. Afdeling 50, Baghuset

Administrator oplyser, at ejendommen nu er sat til salg ved en ejendomsmægler, hvilket tilsynet finder positivt. Ejendommen er vurderet til 3,5 mio. kr., og har været til salg i ca. 3 måneder. Administrator har modtaget et købstilbud og er i dialog med køber.

Administrator bemærker, at ejendommen er gældsfri, og at der fortsat er lidt lejeindtægter fra Boligservice samt fra parkeringspladser.

c. RB1940 Boligservice

Boligservice har i regnskabsåret et underskud på 334.810 kr. I forrige regnskabsår havde de et overskud på 540.807 kr.

Administrator oplyste på sidste års styringsdialogmøde, at de budgetterede med et 0-resultat, hvorfor tilsynet finder det stærkt bekymrende, at der igen er et underskud. Administrator og boligforeningen bemærker, at de ikke er tilfredse med et underskud, men at årsagen til underskuddet er, at der ikke har været nok aktivitet i de sidste måneder af regnskabsåret, og derfor for høj kapacitet. Administrator bemærker, at Boligservice er en non-profit organisation, hvorfor de er mere sårbare overfor udsving, da de ikke på samme måde som private virksomheder kan spare op til dårligere tider.

Der er gang i en omstrukturering af forretningen, hvor de vil tilpasse kapaciteten til det aktivitetsniveau og den omsætning, boligforeningen forventer. Aktiviteten skal tilpasses til den omsætning, de forventer at være sikker på. Derefter er opgaven at få omsætningen spredt henover året, selvom det kan være en udfordring beboerdemokratisk.

Administrator oplyser, at forventningen er, at der ikke er underskud i indeværende regnskabsår. Boligservice skal hvile i sig selv, så den kan afdrage på den gæld, der er til boligorganisationen.

Bestyrelsen bemærker, at Boligservice skal tilbage til grundelementet. Der er truffet beslutning om at bevare Boligservice, men at økonomien skal i balance, så den kan hvile i sig selv. Et af tiltagene er, at administrator har fået revisortilgang til økonomistyringen i Boligservice, hvilket giver mulighed for at holde løbende øje med økonomien. Der er desuden sket tilpasning af ressourcer, så bestyrelsen føler sig sikker på, at det kommer i balance.

Det har været gjort op, hvad det ville koste at lukke Boligservice, men det vurderes at være for dyrt i forhold til at køre videre.

- Aftalt, at administrator indsender en redegørelse for de tiltag, der er besluttet vedr. driften i Boligservice samt regnskabet for regnskabsåret 2019/2020, når det har været fremlagt og godkendt af bestyrelsen i januar 2021.
- Endvidere er det aftalt, at administrator fører løbende kontrol med økonomien og indsender status til tilsynet, hvis der er negativ udsving i forhold til det budgetterede eller der bliver vedtaget tiltag.

5. Effektiv drift

Effektiviseringsprocenten ligger på samme niveau som regionsgennemsnittet. Administrator oplyser, at mange af de effektiviseringstiltag, der er vedtaget, stadig er under implementering.

Boligforeningen forventer at træffe beslutning om etablering af e-syn, hvilket også vil give en besparelse.

Administrator oplyser, at der kommer nye effektiviseringskrav på landsplan. I den forbindelse skal man kigge på yderligere besparelser, og der kan det blive nødvendigt at gå dybere ind i potentialet for besparelser, hvilket kan betyde, at serviceniveauet vil falde.

6. Renoveringsprojekter

a. Renoveringer

Boligforeningen har en del renoveringer, og de forløber alle sammen helt planmæssigt.

Afdeling 26 har fået skiftet tag og fuger, og afdeling 29 har haft udskiftning af vinduer. Begge renoveringer er afsluttede og gået efter planen.

Afdeling 31 skal have skiftet vinduer, og arbejdet forventes igangsat i oktober/november 2020.

Afdeling 38 skal i gang med en større renovering, se ovenstående, og projektet er beboerdemokratisk godkendt.

Afdeling 55 har igangsat udskiftning af tage og kviste, og arbejdet forventes afsluttet i februar 2021. Der er tidligere brugt mange penge på reparationer af taget, hvorfor man besluttede at udskifte taget i stedet for, til stor værdi for boligforeningen.

Der er mange projekter vedrørende kloaksepareringer, hvor administrationen samtidig vurderer, om belægningen skal repareres.

Tilsynet bemærker, at der fra tilsynets side er opmærksomhed på, at boligforeningerne får fulgt op på Byggeskedefondens 1 og 5 års rapporter, da forsikringen ellers kan bortfalde. Tilsynet vil gå i yderligere dialog med administrator om dette, når tilsynet har et nærmere overblik.

b. Helhedsplaner

Boligforeningen har afsluttet 3 store helhedsplaner i afdeling 27, 33 og 43. Helhedsplanerne er gået godt.

Der er ikke på nuværende tidspunkt planer om at starte nye helhedsplaner op. Renovering af afdeling 38 bliver en ustøttet renovering, selvom det er en større renovering, jf. ovenstående.

7. Nybyggeri

Boligforeningen har i år igangsat to nybyggerier, på Nyvang og på kærsmindegrunden.

Boligorganisationen oplyser, at det går planmæssigt. Boligforeningen forventer, at begge byggerier er færdige omkring september 2021, måske endda lidt før.

De oplever stor interesse for byggeriet, og der er lavet husorden til begge afdelinger. Der er endnu ikke oprettet ventelister, men de forventer at lukke op for ventelister omkring årsskiftet.

Huslejeniveauet forventes at ligge på knap 900 kr. pr. m² pr. år på kærsmindegrunden, og lidt højere for de mindste lejemål på 40 m².

8. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at beboerdemokratiet fungerer rigtig godt i boligforeningen. Grundet situationen med covid-19 er det ikke muligt at afholde arrangementer, hvilket beboerne giver udtryk for at savne.

Afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder i foråret blev også aflyst på grund af situationen med covid-19. Alle møderne bliver dog afholdt her i efteråret i stedet. Møderne har været efterspurgt fra beboerne, og der har været et fint fremmøde til de afdelingsmøder, der allerede er afholdt.

Der er 8 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse, hvilket er det samme som sidste år.

9. Eventuelt

Tilsynet med almene boliger har fået ny fælles mailadresse, almen@randers.dk, som kan benyttes ved alle henvendelser til tilsynet.