



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Redegørelse Møllevænget & Storgaarden
Mødested: RandersBolig, Marsvej 1
Mødedato: 10-09-2020
Sendes til: Møllevænget & Storgaarden og RandersBolig

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Karin Jensen, forvaltningskonsulent og Jette Halkjær, teamleder økonomi.

Boligorganisationen: Konstitueret formand Preben Søndergaard, Peter Rosborg, Knud Rothmann og Jette Christensen

Randers Kommune: Cecilie Kongsbak, økonomikonsulent, Mette Lykke Laursen, jurist Flemming Juhl, boligkonsulent og Inge Qvortrup, jurist.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækningsret og likviditet
 - c. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 22
 - b. Afdeling 44 (Sammenlægning med afdeling 43 og afdeling 48)
 - c. Afdeling 57
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
 - a. Helhedsplan i afdeling 13
 - b. Infrastrukturmidler i Jennumparken
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2018/2019

Årets resultat er et overskud på 638.446 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært tilbagebetaling af administrationsbidrag samt besparelser på bruttoadministrationsudgifter, forrentning og andre udgifter.

Der reguleres ikke længere til kostægte administrationsbidrag, da denne aftale ophørte samtidig med, at den momsfri administration i RandersBolig ophørte pr. 1. januar 2019.

Der er i regnskabsåret afholdt udgifter til E-syn på 1.916.000 kr. som udgør halvdelen af de forventede samlede udgifter hertil. Udgiften er udgiftsført under ekstraordinære udgifter.

Afdeling 52 har tilbagebetalt deres overskud for regnskabsåret på 265.000 til boligorganisationen som afdrag på tidligere ydet tilskud, der blev givet i 2015/16 til afdeling 52 til at dække det års underskud på 295.482 kr. Hvis boligorganisationen indenfor 3 år fik overskud, skulle det tilbagebetales til boligorganisationen.

Derudover har boligorganisationen haft udgifter for 571.000 kr. til helhedsplaner i afdeling 13 og afdeling 42.

Der er budgetteret og opkrævet ca. 3.788 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig i perioden fra 1. oktober 2018 til 31. marts 2019. Fra 1. april 2019 blev administrationsbidrag til RandersBolig nedsat med 600 kr. pr. lejemålsenhed, da forvaltningskonsulenter og inspektører blev ansat i boligforeningerne i stedet for i RandersBolig. Administrationsbidraget til egen boligorganisation er derfor steget med 445 kr., hvorfor ændringen giver en total besparelse på administrationsbidrag på 155 kr. pr. lejemålsenhed.

På repræsentantskabsmøde i RandersBolig den 22. juni 2020 blev der godkendt en ekstraordinær resultatudlodning på 130.000 kr. til Møllevænget & Storgaarden, 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, trækingsret og likviditet

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 52.724.784 kr., hvoraf 11.040.989 kr. er disponibel, svarende til 3.996 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en flot stigning på 1.063 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår. Der opkræves stadig særlig bidrag i afdelingerne, da værdien er under maksimumgrænsen.

Der er ydet tilskud til tab ved lejeledighed i afdelingerne på 403.971 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år.

Der er ydet tilskud til tab ved fraflytning på 560.585 kr. Dette er næsten en halvering i forhold til sidste år, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Derudover er der ydet tilskud til en boligsocial rådgiver og helhedsplan. Der er samtidig ydet tilskud til afdelingerne 40, 69, 43 og 44 på i alt 197.000 kr. til blandt andet boligafgift pga. udlejningsvanskeligheder og tilskud til støtte hjemfaldsordning.

Der er bundne midler for i alt 41.683.795 kr. Det dækker over udlån til afdeling 22 og et midlertidig udlån til afdeling 57 pga. vandindtrængning, finansiering af administrationsejendommen Reberbanevej 8 samt indskud i Landsbyggefonden.

Der afdrages på lånet til afdeling 22, og det midlertidige lån til afdeling 57 er indfriet i regnskabsåret 2019/2020 og er erstattet af et byggelån. Der er reserveret 2 mio. kr. til byggesagen i afdeling 57 og der er reserveret 412.000 kr. til tilskud til afdelinger, helhedsplan og boligsocial medarbejder.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 13.747.103 kr. Årets overskud er overført hertil. Den disponible del udgør 10.747.103 kr. pr. 30. september 2019, svarende til 3.890 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er i regnskabsåret ikke opkrævet særligt bidrag i afdelingerne, da saldoen ved årets udgang er over maksimumgrænsen.

Der er bundne midler i arbejdskapitalen svarende til kapitalindskuddet i administrationsselskabet på 3 mio. kr.

Der er bevilliget tilskud til E-syn på ca. 2,1. mio. kr. og til helhedsplaner (afd. 13 og 42) på 474.000 kr.

Trækningsret

Der er trækningsretsmidler for i alt 38.072.675 kr., hvoraf 29.325.258 kr. er disponible. 8.747.417 kr. er bundne indskud.

Der er i regnskabsåret hjemtaget midler til afdeling 52 på 191.023 kr. Der er flere planlagte projekter med trækningsret til bl.a. afdeling 8, 24, 43, 44, 48, 21, 17, 25 og 26.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 207.500.131 kr. i alt. Afdelingerne har et samlet indestående på 180.830.512 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 11.040.989 kr. Det er en stigning på ca. 17, 7 mio. kr. siden sidste regnskabsår.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

c. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på 403.971 kr. hvilket er en stigning i forhold til sidste år, hvor tabet udgjorde 246.078 kr. Af tabet dækker 60.652 kr. over elforbrug i forbindelse med tomgangsleje.

I afdeling 40 og afdeling 69 udgør tabet ved lejeledighed mere end 2% af årslejen. I afdeling 40 er der tale om en meget lille afdeling med 3 boliger, som har haft en bolig til at stå tom i to måneder i regnskabsåret. Afdeling 69 er ungdomsboliger og har haft 11 tomme boliger i 1-2 måneder.

Derudover er der tomgang i den tidligere administrationsejendom. Ligesom tidligere år er der en revisorbemærkning vedrørende ejendommen, da den ikke er udskilt i eget afdelingsregnskab, som den bør. Repræsentantskabet har givet bestyrelsen bemyndigelse til salg af administrationsejendom til den bogførte værdi. Der afvikles på ejendommen og dermed falder den bogførte værdi løbende, men da den bogførte værdi er høj i forhold til markedet overvejer administrator at få bemyndigelse til at sælge ejendommen til under den bogførte værdi.

Administrationen forventer en mindre stigning i tab ved lejeledighed i regnskabsåret 2019/2020 til omkring 450.000 kr.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været et tab ved fraflytning på i alt 1.263.098 kr., hvilket er et fald i forhold til sidste år.

Dispositionsfonden har dækket tab ved fraflytning i regnskabsåret med 560.585 kr. Afdelingerne har selv dækket med 569.621 kr. af henlæggelser, og resten er dækket af tidligere afskrevne fordringer. Tab ved fraflytning som dækkes af dispositionsfonden er mindre end sidste år, hvilket er positivt.

Administrator oplyser dog, at man forventer et større tab ved fraflytning i regnskabsåret 2019/2020 på ca. 2,2 mio. kr. Det skyldes ikke umiddelbart noget bestemt, men er et sammenfald af omstændigheder. Der er primært tale om sager om misligholdelse. Der er fortsat fokus på at nedbringe disse tab. Administrationen bemærker, at de blandt andet arbejder på at etablere et bedre samarbejde mellem den boligsociale medarbejder og driftsafdelingen for at få kendskab til eventuelle misligholdelsessager på et tidligere tidspunkt, og derved kunne imødegå nogle potentielle problemer.

Der har været 2 sager på over 100.000 kr., men der er primært tale om enkeltsager, hvor manglende betaling af leje medfører udsættelse.

Tabene i afdeling 20, 28, 34 og 69 udgør mere end 2% af årslejen. Dog er der i 15 afdelinger ikke tab ved fraflytning.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2018/2019

Der er i regnskabsåret 50 afdelinger med overskud, 1 afdeling med underskud og en afdeling med 0 resultat. Det er et bedre resultat end sidste år, hvor 8 afdelinger havde underskud.

Overskuddene skyldes primært færre udgifter til almindelige vedligeholdelser, end der var budgetteret med. Derudover har alle afdelinger fået en renteindtægt, hvor der er budgetteret med 0%, men realiseret 0,419%.

Endelig er det samlede administrationsbidrag for regnskabsåret 2018/2019 mindre end budgetteret.

Der er i boligorganisationen 45 afdelinger med en positiv resultatkonto, 6 afdelinger med en negativ resultatkonto og 1 afdeling med en 0 saldo på resultatkontoen. Der er pr. 31. marts 2020 udarbejdet halvårlig budgetkontrol til samtlige afdelinger, og der forventes underskud i næsten alle afdelinger på grund af forventet opkrævning af negative renter grundet udviklingen i finansmarkedet som følge af covid-19 situationen i foråret.

Resultatkontiene bliver afviklet over 3 år, som loven tilskriver med undtagelse af afdeling 22 og afdeling 69, hvor der er givet tilladelse til længere afvikling. I afdeling 22 bliver den afviklet over 4 år og i afdeling 69 over 5 år.

Der er lån i egne midler i 7 afdelinger, og der afvikles på dem.

Der er ligeledes to afdelinger, som har lån i dispositionsfonden. Afdeling 22 har et lån i dispositionsfonden, som der afvikles planmæssigt på. Sidste ydelse er i år 2021/2022.

Derudover er der et midlertidigt lån til afdeling 57 på 294.204 kr. i forbindelse med den byggeskade, der har været i afdelingen. Byggeskadefonden har bevilget at betale 50% af udgifterne. Det må forventes, at dispositionsfonden skal betale de resterende 50%.

Der er fortsat renteswap i 5 afdelinger. Det er accepteret af Randers Kommune. Det er ikke hensigtsmæssigt, men administrator er opmærksom herpå, og konverterer når/hvis det er økonomisk muligt. Tilsynet er ok med dette.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingerne har selv kunne dække deres forbrug med henlæggelser. Der er henlagt og udført arbejde ifølge vedligeholdelsesplanen, og der er gennemført markvandring med afdelingsbestyrererne.

Næsten alle afdelinger har øget deres henlæggelser, og henlæggelserne er samlet øget med ca. 6,5 mio. kr. Administrator arbejder på at få mindre, eksterne finansieringer helt eller delvist væk, så afdelingerne i stedet selv sparer op til projekter. Det er meget positivt.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger, bortset fra afdeling 20, har i året kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Budgettallet er øget væsentligt fra regnskabsåret 2019/2020.

9 afdelinger har i regnskabsåret ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da henlæggelserne er vurderet til at være store nok. Der er i boligorganisationen stor fokus på henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Der er konverteret lån i 3 afdelinger i boligforeningen, og der er opnået en besparelse. Det drejer sig om to lån i afdeling 11, 1 lån i afdeling 29 og 1 lån i afdeling 50. Der er foretaget en tvangskonvertering i afdeling 56.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 22, garager

Bestyrelsen er bemyndiget af repræsentantskabet til at forestå et salg af garagerne i afdeling 22, da de giver underskud med den nuværende anvendelse, og det vurderes ikke at være muligt at vende denne tendens.

Bestyrelsen er enige om, at man ikke fremadrettet ønsker at anvende arealet til garager, da det ikke er rentabelt.

Det har været drøftet, om man skal sælge arealet eller om man i stedet skal bygge nyt. Garagerne er velbeliggende i et godt område, hvorfor de ønsker at få afdækket scenariet som nybyggeri inden et eventuelt salg. Administrator vil gerne i dialog med kommunen om et muligt nybyggeri på grunden.

b. Afdeling 44 (Sammenlægning med afdeling 43 og afdeling 48)

Tilsynet oplyser, at der har været en dialog med formanden for afdelingen, da han ikke er enig i renoveringsprojektets omfang i afdelingen. Tilsynet har oplyst, at det først er muligt for tilsynet at gå ind i sagen, når der foreligger en tvist. Hvis tilsynet skal behandle en tvist lægges der vægt på objektive rapporter.

Tilsynet oplyser, at der er en SAVE registrering undervejs, men at det endelige resultat ikke kendes endnu. Registreringen kan få betydning for det kommende renoveringsprojekt.

c. Afdeling 57

Der har været vandindtrængning i ejendommen som følge af entreprenørens konkurs under opførelse af ejendommen. Skaden har været anmeldt til byggeskadefonden. Byggeskadefonden dækker 50 % af skaden og de resterende 50 % er et tilskud fra dispositionsfonden på 2 mio. kr.

Renoveringsarbejdet forventes færdig omkring november/december 2020, og arbejdet forløber planmæssigt.

5. Effektiv drift

Effektiviteten er steget siden sidste år. Boligforeningens udgangspunkt lå på ca. 69 %, og er nu steget til ca. 75 %, hvilket er en flot fremgang, selvom effektivitetsprocenten stadig er under kommunegennemsnittet. Effekten af e-syn kan dog ikke måles endnu, men vil først fremgå af det regnskab, der slutter 30. september 2021. Administrator bemærker, at e-syn er fuldt implementeret omkring nytår 2020/2021. Administrator forventer, at boligforeningens effektivitet kommer over kommunegennemsnittet og måske endda regiongennemsnittet.

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 og helhedsplaner

Renoveringen i afdeling 26 var planlagt til at påbegynde i august 2020, men er blevet lidt forsinket grundet leveringsproblemer. Der er ikke flere renoveringsprojekter, som skal påbegyndes nu, udover helhedsplanen, men i afdeling 8 overvejes der en større renovering.

Tilsynet bemærker, at boligforeningerne er gode til at håndtere fugt og skimmelsvamp problemer. Tilsynet bemærker endvidere, at der fra tilsynets side er opmærksomhed på, at boligforeningerne får fulgt op på Byggeskadefondens 1 og 5 års rapporter, da forsikringen ellers kan bortfalde. Tilsynet vil gå i yderligere dialog med administrator om dette.

a. Helhedsplan i afdeling 13, Rosendal

I juni 2020 godkendte Randers Byråd skema A for helhedsplanen i afdeling 13, Rosendal.

Helhedsplanen opnår støtte fra Landsbyggefonden som følge af regeringens ekstra bevilling til renovering af almene boliger. Afdelingen består af 27 boliger, og helhedsplanen omfatter renovering, omdannelse og sammenlægning af boliger, så der efter renoveringen i stedet vil være 24 boliger i afdelingen.

Grundet covid-19 nedlukningen i foråret skal helhedsplanen først beboerdemokratisk vedtages på et afdelingsmøde i september 2020. Det forventes, at helhedsplanen kan igangsættes i løbet af 2021.

Administrator oplyser, at det er udfordrende at få økonomi i helhedsplanen for afdeling 42 i nordbyen, da huslejen med den nuværende finansieringsskitse fra Landsbyggefonden vil blive for høj. Der arbejdes dog fortsat på projektet.

b. Infrastrukturmidler i Jennumparken

Administrator har indsendt skema A til tilsynet vedr. infrastrukturprojektet i Jennumparken. Kommunens godkendelse af skema A afventer den beboerdemokratiske godkendelse.

Administrator oplyser, at der afholdes informationsmøder vedr. projektet i september, og at der afholdes afdelingsmøder i oktober 2020. Tilsynet forventer, at skema A kan behandles på byrådsmøde den 9. november, såfremt tilsynet får fremsendt den beboerdemokratiske godkendelse inden da.

7. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at det går godt i boligforeningen, og at der er en god kommunikation. Der er 14 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse, hvilket er på niveau med sidste år, hvor 13 afdelinger ikke havde en afdelingsbestyrelse. Afdelinger uden en afdelingsbestyrelse har en fast organisationsbestyrelsesrepræsentant, hvilket fungerer godt, men giver lidt ekstra arbejde.

På grund af covid-19 situationen har der ikke været afholdt møder og alt er gået i stå.

Administrator bemærker, at en digitaliseringsstrategi formentlig er den rigtige vej i forhold til kommunikationen med beboerne. Facebook var fx et effektivt værktøj, da beboerne skulle have oplysninger i forbindelse med covid-19 nedlukningen i foråret.

Der er tidligere oprettet en aktivitetsforening bestående af medlemmer fra afdelingerne i Jennumparken (27, 28, 51 og 56) og afdeling 104 fra Lejerbo. Der blev opkrævet 30,- kr. pr. lejemål pr. måned, til aktiviteter arrangeret af foreningen. Boligforeningen har ikke længere et samarbejde med foreningen, og opkrævningen over huslejen ophører fra 1. oktober 2020.

Bestyrelsen oplyser, at de arbejder på en grønnere linje for boligforeningen i fremtiden, når der skal ske forandringer. Der er intentioner om at følge verdensmålene.

8. Eventuelt

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