



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Redegørelse
Mødested: Driftscenteret, Bjellerupparken
Mødedato: 23-09-2020
Sendes til: RandersBolig og A/B Andelsbo

Deltagere: Fra boligorganisationen: Allan Rasmussen, formand og Jens Ravnsborg, næstformand

Fra RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Berit Mosegaard Rudbeck, forvaltningskonsulent

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

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019
 - b. Arbejdskapital. Dispositionsfond, trækningsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 10, Tjærbyvej
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
7. Nybyggeri
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2018/2019

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 400.437 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes primært forrentning af arbejdskapitalen, besparelse på bruttoadministrationsudgifter og tilbagebetaling af administrationsbidrag.

A/B Andelsbo har i regnskabsåret fået tilbagebetalt 480.000 kr. i administrationsbidrag. Tilbagebetalingen i dette regnskabsår er den sidste.

Der har været lidt udgifter til primært E-syn og fusionsarbejdet, som har trukket den anden vej.

Der er budgetteret og opkrævet 3.788 kr. årligt pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig i perioden 1. oktober 2018 til 31. marts 2019. Fra 1. april 2019 er der opkrævet 3.188 kr. pr. lejemålsenhed på grund af ansættelse af forvaltningskonsulent og inspektører blev overflyttet til boligorganisationen, hvorfor denne udgift ikke længere skulle betales til administrationen. Til gengæld steg udgiften til administration til boligorganisationen, men samlet set har det betydet en besparelse på 104 kr. pr. lejemålsenhed, at ansættelsesforholdet for forvaltningskonsulent og inspektører er ændret.

A/B Andelsbo har fået overført 28.000 kr. fra RandersBolig i resultatudlodning. Beløbet går til dækning af feriepengeforpligtigelsen for det regnskabsår, hvor overdragelse af ansættelsesforhold skete.

b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning 14.202.458 kr., hvoraf 4.382.048 kr. er disponible, svarende til 8.559 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning på godt 1.900 kr. pr. lejemålsenhed i forhold til sidste regnskabsår.

Der opkræves ikke særlig bidrag fra afdelingerne, da maksimumgrænsen er nået.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud til lejetab for i alt 18.833 kr. Det er en stigning i forhold til sidste år, hvor tilskud til tab ved lejeledighed var på 11.353 kr., men fortsat på et lavt niveau.

Der er ydet tilskud til tab ved fraflytning for i alt 14.213 kr., hvilket er et fald i forhold til sidste år, hvor denne var 17.136 kr. Det er positivt og på et lavt niveau.

Der er desuden ydet tilskud til boligsocialrådgiver.

Der er udlån til afdelingerne for i alt 1.251.525 kr. Der afvikles planmæssigt på lånene.

Der er fremgang i den disponible del af dispositionsfonden, hvilket tilsynet finder positivt.

I forhold til dispositionsfonden fremadrettet har bestyrelsen godkendt at yde tilskud til afdeling 2 på 2,1 mio. kr. til en større renovering, omfattende klimaskærm, køkkener og bad. Det er endnu ikke godkendt af beboerdemokratiet, og derfor heller ikke igangsat. Det forventes til beboerdemokratisk behandling i efteråret 2020.

Trækingsret

Der er trækingsretsmidler for i alt 8.568.886 kr., hvoraf 7.632.837 kr. er disponible. Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten.

Der er bundne indskud for 936.049 kr.

Der resterer at blive udbetalt 1,4 mio. kr. til afdeling 6, Bjellerupparken. Herudover er der reserveret ca. 6 mio. kr. til afdeling 2 og den forventede store renovering af klimaskærm, køkken og bad.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgjorde ved regnskabsårets udgang 4.162.008 kr., hvoraf 3.468.098 kr. er disponible. Årets overskud er overført til arbejdskapitalen. Årets stigning i arbejdskapitalen svarer således til årets overskud.

Der indbetales ikke særlige bidrag til arbejdskapitalen, da maksimumgrænsen er nået.

Der er bundne midler for i alt 675.910 kr., svarende til kapitalindskuddet i RandersBolig.

Der er reserveret beløb til restbetaling af e-syn og til fusionsarbejde på i alt 61.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 64.900.968 kr. i alt. Afdelingerne har indestående på 55.968.854 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 4.382.048 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Likviditeten er faldet med ca. 6,5 mio. kr. Det skyldes færdiggørelse af Bjellerupparken. Da der således er tale om en udligning med afdeling 6, er afdelingernes indestående faldet tilsvarende. Så det har ingen betydning i forhold til sikkerheden for indestående midler.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på 18.833 kr. Det er en lille stigning i forhold til sidste år. Tabene er generelt på et lavt niveau, og der er ingen afdelinger med tab på mere end 2 % af årslejen, hvilket er rigtig positivt.

En del af tabet dækker over elforbrug i forbindelse med tomgangsleje, svarende til 3.714 kr.

Forventningen er, at tabet ved lejeledighed i indeværende regnskabsår alene bliver på 5.000 kr., hvilket er et meget fint og lavt niveau. Der er reelt ingen tomgang i boligorganisationen.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved fraflytning for i alt 168.798 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år.

Af tabet har dispositionsfonden dækket 14.213 kr., afdelingerne har dækket 100.760 kr. og det resterende er dækket af inddrevne, tidligere afskrevne fordringer.

Tab ved fraflytning er primært koncentreret i 3 afdelinger.

Dette tab forventes desværre at stige til ca. 370.000 kr. i indeværende regnskabsår. Det skyldes nogle få større sager.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2018/2019

Der er 11 afdelinger som i regnskabsåret kommer ud med et overskud, derudover 1 afdeling med underskud.

Overskuddet skyldes primært besparelser på almindelig vedligeholdelse. Derudover har der været en for højt budgetteret udgift til forsikringer, renteindtægt samt en mindre udgift til renholdelse, end

der var budgetteret med. Endelig har der været en mindre besparelse på administrationsomkostning til egen boligorganisation.

Afdeling 6, Bjellerupparken havde et meget stort overskud, men det skyldes periodiseringer i forbindelse med helhedsplanens afslutning.

Den ene afdeling, der havde underskud, skyldes en enkeltstående sag med undersøgelse af skimmelsvamp, hvilket gav et stort træk på konto for almindeligt vedligeholdelse i forbindelse med, at denne lejlighed skulle renoveres.

I alle afdelinger vil resultatkonto blive afviklet over 3 år, som loven foreskriver. Hvor der er en positiv resultatkonto vil overskuddet blive anvendt til at styrke henlæggelserne.

Den gennemsnitlige leje for A/B Andelsbo er 767 kr. pr. m² pr. år.

Revisionspåtegning uden modifikationer og kun få fremhævelser. En fremhævelse omhandler børnehaven i afdeling 10, som omtales længere nede.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingerne har henlagt til og udført arbejder i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Der er gennemført markvandring med bestyrelserne, og drift- og vedligeholdelsesplanerne er således opdaterede.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligehold med henlæggelser. Stort set alle afdelinger har endvidere øget deres henlæggelser. Samlet set er henlæggelserne øget med ca. 2,1 mio. kr.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler.

Der er 4 afdelinger, som ikke har henlagt til istandsættelse ved fraflytning. Det skyldes, at afdelingerne i forvejen har store henlæggelser til dette.

Der er fokus på henlæggelserne ved hver budgetlægning.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 10, Tjærbyvej

Kommunen har tidligere godkendt salg af en del af afdeling 10 (børnehavedelen). På sidste års styringsdialog drøftede vi, at den ikke var solgt, hvilket sandsynligvis skyldes, at den er meget vanskelig at sælge som selvstændig matrikel. Administrationen oplyser, at der dog netop er kommet en henvendelse fra en privat person, der har ytret ønske om at købe den matrikel, som børnehaven har ligget på.

Sidste år blev det endvidere drøftet, om vuggestuen måske ville udvide, men at det krævede nedrivning af bygningen (børnehaven). Vuggestuen har fortsat et ønske om at udvide, men pt afventer dette, at der i kommunen bliver ansat en ny leder for børn og skole, førend der eventuelt kan træffes beslutning om dette.

Der er bestyrelsesmøde i organisationsbestyrelsen i september, hvor afdeling 10's fremtid er på dagsordenen. Bestyrelsen tager stilling til deres holdning om den videre proces for afdelingen på det kommende møde.

5. Effektiv drift

Der har været et mindre fald i effektiviseringsprocenten fra 83,1 pct. sidste regnskabsår til 79,8 pct. i regnskabsår 2018/2019. Det er dog stadigvæk et flot resultat, som ligger over både kommune- og regionsgennemsnittet.

- Aftalt, at RandersBolig vender tilbage med, hvad det lille fald skyldes.

Der er siden sidste år blev et iværksat robotplæneklippere, som skulle give en effektivisering. Det kan dog endnu ikke ses i regnskaberne. Det samme gælder e-syn.

6. Renoveringsprojekter

Der er noteret i styringsrapporten på almenstyringsdialog.dk, at afdeling 2 og afdeling 3 har en mindre tilfredsstillende stand.

Vedrørende afdeling 2 vil der blive afholdt afdelingsmøde i dette efterår. Der er gjort et stort stykke forarbejde, inden sagen fremlægges for beboerdemokratiet, da det er en meget stor sag. Som nævnt ovenfor er det besluttet at yde tilskud til afdelingens renovering på ca. 2,1 mio. kr. og samtidigt bevilget trækingsretsmidler for ca. 6 mio. kr. til projektet. Den samlede økonomi vil blive fremlagt for afdeling 2 på afdelingsmødet i forbindelse med afstemning om renoveringsprojektet.

Vedrørende afdeling 3 arbejdes der sammen med Kuben på at undersøge, om der er mulighed for, at afdelingen kan få tilskud fra Landsbyggefonden til energiforbedrende foranstaltninger – en mulighed der er opstået som følge af covid-19-situationen og de ekstra midler, Landsbyggefonden tildeler i den forbindelse. Resultat af Kubens undersøgelse afventes pt.

Afdeling 4 har en kommende renovering af vinduer og døre. Afdelingen har et lavt huslejeniveau, hvorfor det forventes, at projektet økonomi vil kunne godkendes beboerdemokratisk. Der arbejdes med at lave et godt, gennemarbejdet materiale til forelæggelse for beboerdemokratiet.

Afdeling 6 er helt afsluttet, på nær afslutning og hjemtagelse af penge fra Landsbyggefonden. Der er godkendt endeligt byggerenskab.

Afdeling 11 skal have nye gavle, tag, tekniske installationer og nye vinduer. Det skal eksternt finansieres, hvilket selvsagt vil påvirke huslejeniveauet, men afdelingen har i forvejen et lavt

huslejeniveau, så det forventes, at afdelingen kan bære dette. Der skal også her udarbejdes et godt grundlag for en sag, der efterfølgende fremsendes til beboerdemokratisk afstemning.

7. Nybyggeri

Boligorganisationen har ønsket at få punktet sat på, da boligorganisationen gerne vil tilkendegive, at man ønsker at komme i betragtning til nybyggeri.

Boligorganisationen er i en konkret dialog med nogle private aktører på markedet. Det er blandt andet ved at blive undersøgt, om der kan tildeles kvoter til dette projekt forud for den almindelige prioritering af kommunale midler til nye, almene boliger. Hvis projektet bliver aktuelt, forventes det at blive opført efter reglerne om delegeret bygherremodel i samarbejde med en privat aktør.

8. Beboerdemokrati

Generelt går det godt, men der er de samme udfordringer som hidtil i forhold til beboerdemokratiet. Det kan være svært at skaffe nye personer til afdelingsbestyrelserne. Hvis en afdelingsbestyrelse fratræder før tid, overvejes det, om der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, eller om afdelingen skal køre uden bestyrelse i en kortere periode.

Der er indført en ny procedure, hvor valg til afdelingsbestyrelse og valg til repræsentantskabet er blevet adskilt. Det har betydet, at der generelt er valgt en repræsentant til repræsentantskabet for flere afdelinger, også selvom der ikke er en afdelingsbestyrelse. Det er rigtig positivt.

Der er for Bjellerupparken arbejdet med etablering af en ungdomsudvalg. Arbejdet er fortsat i gang, men på grund af fraflytning af nogle af hovedkræfterne bag, er det ikke nået så langt som forventet. Der arbejdes dog fortsat med dette.

Covid-19-situationen har alt andet lige gjort arbejdet i beboerdemokratiet lidt mere vanskeligt, men det er jo en generel problematik. Afdelingsmøderne nåede dog at blive afholdt, inden landet lukkede ned, hvilket er positivt.

9. Eventuelt

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