



Referat

Forvaltning: UMT Sekretariat
Møde vedr.: Styringsdialog A/B Gudenå
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 17-09-2019
Sendes til: A/B Gudenå og RandersBolig

Deltagere: Boligorganisationen: Knud Spangsø, formand, Lone Jakobsen, næstformand og Lilian Strangholt

Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Berit Rudbeck, forvaltningskonsulent

Randers Kommune: Jutta Vinter og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger, Flemming Juhl, boligkonsulent, Tine Braüner Jung, den boligsociale enhed, Peter Nørgaard og Mikkel Kannegaard Lybæk, Integration

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 21, Centrumgården
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
 - a. Renoveringer generelt
 - b. Infrastrukturprojekt
7. Beboerdemokrati
 - a. Sammenlægning af afdelinger
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2017/2018

Boligorganisationen har et overskud på ca. 1,1 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig på ca. 1 mio. kr. i forbindelse med den momsfri administration, der ophørte pr. 1. januar 2019. Den resterende del af overskuddet skyldes for meget afsat revision i regnskabsåret 2017/2018, tidligere afskrevne indbetalinger samt en renteindtægt.

Der er opkrævet administrationsbidrag til boligorganisationen 493 kr. pr. lejemålsenhed. Der var budgetteret med 556 kr. pr. lejemålsenhed. Besparelsen skyldes et lavere gebyr til banken. Bidraget er reguleret til kostægte administrationsbidrag i regnskabsåret. Regulering til kostægte bidrag ophører næste år på grund af momsfrigørelsens ophør. Det er bekræftet af Landsbyggefonden, at der ikke må reguleres til kostægte efter momsfrigørelsens ophør.

Der er opkrævet og budgetteret administrationsbidrag til RandersBolig på 3.788 kr. pr. lejemålsenhed.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang ca. 23,3 mio. kr. hvoraf den disponible del er på ca. 13,9 mio. kr. svarende til 13.765 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning i forhold til sidste år, hvor den disponible del var 11.635 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves ikke særlige bidrag i afdelingerne til dispositionsfonden, da den er over maksimumsgrænsen.

Der er fortsat udlån til afdelingerne 6, 9, 13, 20 og 21, dvs. 5 afdelinger i alt. Lånene udgør samlet set 752.717 kr. Sidste år var der udlån til 8 afdelinger, men 3 af disse er nu indfriet, hvilket tilsynet finder positivt. Der afvikles regelmæssigt på udlånene og eventuelle overskud i de pågældende afdelinger anvendes til at nedbringe lånene. Afdeling 21 begynder afviklingen i regnskabsåret 2018/2019.

På udgiftssiden er der ydet tilskud til lejetab på i alt 54.640 kr. og tilskud til tab ved fraflytning på i alt 52.653 kr. Begge udgifter er lavere end for sidste år, hvilket er positivt.

Der er ydet tilskud til den boligsociale helhedsplan i Nordbyen for perioden 2017-2021 på 12.026 kr. og til rådgiverydelser til skitseprojekt i Munkdrup i forbindelse med prioritering af kommunale midler til nye almene boliger på 183.629 kr.

Endelig er der afholdt udgifter til boligsocial rådgiver på i alt 37.291 kr.

Afdeling 4 har fået et tilskud til huslejereduktion på 21.320 kr., og afdeling 9 har fået et tilskud til huslejereduktion på erhvervslejemålet på 47.000 kr. Afdeling 14 har modtaget tilskud til hjemfaldsklausul på 17.551 kr. og afdeling 21 har modtaget tilskud til lejeudligning og driftsstøtte på 75.000 kr.

Der har været en tilgang i dispositionsfonden på ca. 2,1 mio. kr. som et resultat af indbetaling af ydelser ved indfrielse af oprindelige lån.

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets ophør ca. 6,1 mio. kr. hvoraf ca. 4,8 mio. kr. er disponible, svarende til 4.760 kr. lejemålsenhed. Det er en stigning i den disponible del af arbejdskapitalen på 1.095 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves ikke bidrag i afdelingerne til arbejdskapitalen, da saldoen pr. lejemålsenhed er over maksimumsgrænsen.

De bundne midler er kapitalindskud i RandersBolig.

I juni 2019 er der tilbagebetalt en besparelse på administrationsbidrag på 946.000 kr. fra RandersBolig til A/B Gudenå. Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Trækningsret

A/B Gudenås trækningsret i Landsbyggefonden udgør ved regnskabsårets udgang ca. 8,6 mio. kr., hvoraf ca. 6,5 mio. kr. er disponible og ca. 2,1 mio. kr. udgør bundne indskud i Landsbyggefonden.

Der er indbetalt ca. 1,8 mio. kr. fra afdelingerne til trækningsretten, men ikke udbetalt midler fra trækningsretten i 2017/2018. Afdeling 7 var oprindeligt tildelt en trækningsret til udskiftning af tag, men det var ikke nødvendigt at anvende de tildelte midler.

I 2018/2019 er der tildelt trækningsret på ca. 1,9 mio. kr. til afdeling 17 til udskiftning af tag.

Der er desuden reserveret ca. 3 mio. kr. til afdeling 11 til renovering, der forventeligt gennemføres inden for et par år. Se i øvrigt pkt. 6.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for ca. 70,1 mio. kr. Afdelingerne har indestående for godt 49 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør knap 14 mio. kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Likviditeten er steget siden sidste år med ca. 6,4 mio. kr. hvilket er positivt.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på i alt 54.640 kr. som er dækket af dispositionsfonden. Det er et fald i forhold til sidst år, hvor tabet var ca. 87.000kr.

Tabet dækker til dels over tab på el-forbrug på i alt 19.852 kr. i forbindelse med tomgang af lejemål. Herudover er der tale om små beløb fordelt på forskellige afdelinger, og der er således ikke enkeltstående tab, der falder ud som overraskende høje.

Det bemærkes af administrationen, at for regnskabsåret 2018/2019 forventes tabet ved lejeledighed at stige markant til ca. 500.000 kr. Halvdelen af dette tab angår alene ét erhvervslejemål i afdeling 9, som skyldes, at købmanden, der lejede lokalerne, er fraflyttet. Derudover er der et tab på ca. 120.000 kr. på et lejemål i afdeling 21, Centrumgården, se nærmere herom nedenfor. Afdeling 17 i

Langå har desuden et tab på 20.000 kr. Tilsynet bemærker, at det er en uheldig udvikling, og at der skal være fokus herpå, hvilket administrationen også har.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved fraflytning på i alt 214.379 kr. Det er et fald i forhold til sidste regnskabsår, hvilket er godt.

Dispositionsfonden har dækket 52.653 kr., afdelingerne har selv dækket 129.266 kr. med henlæggelser. Det resterende beløb er dækket af inddrevne tidligere afskrevne fordringer.

I 8 afdelinger er der ikke tab ved fraflytning.

Afdelingerne 1, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20 og 21 har alle høje fraflytningsprocenter set i forhold til benchmark. Boligorganisationen oplyser, at det formentlig skyldes, at det er meget små afdelinger, og de derfor slår ud i statistikker, selv ved små udsving. 7 afdelinger er nu sammenlagt til 2, se nærmere nedenfor afsnit 7, hvilket forventes at påvirke fraflytningsprocenten positivt.

For afdeling 13 oplyses det, at der har været 7 flytninger i løbet af året, men man kender ikke årsagen. Det er undersøgt, hvorfor der har været så høj fraflytning, men årsagen er ikke fundet, og det betragtes derfor som tilfældigt.

Administrationen bemærker desuden, at i regnskabsåret 2018/2019 udgør tab ved fraflytning allerede ca. 330.000 kr. ved udgangen af september 2019. Det forventes derfor at blive ret højt. Tilsynet bemærker, at også dette er en uheldig udvikling, og at der skal være fokus herpå, hvilket administrationen også har.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2017/2018

Der har i regnskabsåret været et underskud i afdeling 13 på grund af stigende udgifter til vand og større udgifter til udarbejdelse af varmeregnskab.

20 afdelinger har haft overskud, hvilket primært skyldes reguleringen til kostægte administrationsbidrag, der giver en mindre udgift end budgetteret. Derudover var der ikke indskud til arbejdskapital som budgetteret, en lille renteindtægt og afdeling 5 har fået en større tilbagebetaling af ejendomsskat end i de foregående år.

Alle resultatkonti vil blive afviklet over en periode på 3 år, som loven tilskriver. Der er 16 afdelinger med en positiv resultatkonto, og 3 afdelinger med en negativ resultatkonto. 2 afdelinger har en saldo på 0. Afviklingen af resultatkonti anvendes til at styrke henlæggelserne i afdelingerne.

Revisor bemærker, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er utilstrækkelige i afdeling 8, 9 og 14. Administrationen oplyser dog, at man er opmærksom herpå. Der er indført en ny forretningsgang, hvor der altid henlægges 20-25 kr. pr. lejemålsenhed uanset saldo, hvilket tilsynet finder positivt. Administrationen oplyser dog også, at det altid er en konkret vurdering, da man vil stoppe henlæggelserne, såfremt disse bliver markant høje. Det er dog udgangspunktet, at henlæggelse af det nævnte beløb altid skal ske.

Det gennemsnitlige lejeniveau for A/B Gudenå er 714 kr. pr. m² pr. år, hvilket er et fornuftigt niveau i Randers Kommune.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Alle afdelinger henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Alle afdelinger kan dække forbruget af deres henlæggelser.

Alle afdelinger har i regnskabsåret dækket forbrug til planlagt vedligehold med henlæggelser. Flere afdelinger her øget deres henlæggelser, hvilket tilsynet finder positivt. Henlæggelserne er samlet set forøget med 751.730 kr. Administrationen oplyser, at der er stort fokus på henlæggelser til planlagt vedligeholdelse ved budgetlægning.

I regnskabsåret 2017/2018 var 2 der havde trappestigninger i henlæggelserne i A/B Gudenå. Trappestigningerne er afviklet i regnskabsåret 2018/2019.

Afdelingerne 2 og 14 har lidt lavere henlæggelser end de øvrige afdelinger. Afdeling 2 og 14 kan dog fortsat dække deres udgifter oplyser administrationen. Administrationen oplyser, at der er fokus på, at afdelingerne selv skal spare op til arbejder, så man undgår huslejestigninger. Det gælder både for disse to afdelinger og generelt.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 8, 9 og 14 har i regnskabsåret kunne dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser. Det samme var gældende sidste år.

Der er fokus på henlæggelserne. Der er gjort tiltag fra administrationens side, hvor der er udarbejdet en ny forretningsgang, hvor der henlægges 20-25 kr. pr. måned pr. lejemål til istandsættelse ved fraflytning, som ovenfor omtalt.

2 afdelinger har ikke henlagt til istandsættelse ved fraflytning, da henlæggelserne i afdelingerne allerede synes store.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 21, Centrumgården (tæt/ lav byggeri m. 45 boliger)

Afdelingen har en høj fraflytning på 26,67 pct. Der har været 14 fraflytninger i regnskabsåret, og det fremgår af almenstyringsdialog, at der er problemer med udlejning og at lejen vurderes at være for høj. Lejeniveauet er 933 kr. pr. m². pr. lejemål. Det er i den dyre ende i forhold til andre afdelinger i området. Til sammenligning er ligger lejeniveauet i afdeling 18, der også er tæt-lavt byggeri, på 728 kr.

Boligorganisationen har overvejet, hvad der kan gøres for at afhjælpe problemet. Det har været drøftet, om der skal gives lejetilskud til afdelingen, men det forventes at være alt for dyrt for

boligorganisationen. Samlet set er det billigere at have tomgang. Huslejetilskud vil blive anbefalet af administrationen til boligorganisationen, hvis man når et niveau, hvor det vurderes at være rentabelt. Bebyggelsen er etagebyggeri, og det er særligt lejemaal uden haver, der er svære at udleje.

Generelt er man siden sommeren 2019 begyndt at følge udviklingen i tomgangstab meget tæt. Det skyldes blandt andet, at mange boligorganisationens boliger i Langå lider under en uheldig stigning i tomgangstab.

Man har generelt i Langå sat særligt fokus på, hvordan man kan nå ud til potentielle lejere. Bl.a. er der nu indgået en aftale med boligportalen, så man kan nå ud til en bred del af lejere, når der skal lejes ud her og nu.

Børnehaven i Langå, Rubjergparken, afdeling 19, forventes fraflyttet ved udgangen af år 2020, dvs. nytår 2020/2021. Bygningen vil medføre en månedlig tomgangsudgift på 40.000kr. Man er allerede i gang med at se på, hvad der skal ske med afdelingen. Der er ikke på nuværende tidspunkt grundlag for at opføre nye boliger, da børnehaven endnu ikke er opsagt, og der desuden ikke tildeles nye kvoter til grundkapital fra kommunen før end i 2022. Desuden ses der på nuværende tidspunkt ikke nødvendigvis at være et behov for flere boliger i Langå. Tilsynet nævner, at det er en god ide at arbejde med de fremtidige muligheder for anvendelse allerede nu, og at nedrivning også kan overvejes.

I Rubjergparken, afdeling 18 ønskes der stadig renovering af trapper, vinduer og altaner. Det har været drøftet længe, men er ikke sat i værk, da økonomien og beboerdemokratiet har været imod. Det drøftes stadig, og er fortsat aktuelt.

5. Effektiv drift

Ud fra almenstyringsdialog kan det ses, at der er sket en fremgang fra 71, 4 pct. i sidste regnskab til 76,5 pct. i regnskab 17/18. Det er rigtig flot fremgang, men dog stadig efter regionsgennemsnittet.

Man har ca. hentet 1,3 mio. kr. ved bl.a. at in-source visse opgaver, fx ændre i vinterberedskab, osv. Det forventede, overordnede mål på 3 mio. kr. forventes at nås. Den resterende besparelse forventes at komme med sammenlægningen af boligorganisationerne Vorup Boligforening, A/B Andelsbo og A/B Gudenå, og at kunne opnås ved E-syn. A/B Gudenå forventes at medgå i A/B Andelsbos platform på E-syn.

6. Renoveringsprojekter

I afdelingerne 7 og 17 er renovering af tag og klimaskærm nu færdigmeldt.

I mange afdelinger vil der fremadrettet blive et behov for renovering af køkken, bad og tekniske installationer, særligt i afdelingerne 11, 13 og 14, hvor en del af lejemaalene stadig har de oprindelige indretninger, der stammer fra omkring 1950'erne og 1960'erne.

For afdelingerne 11, 13 og 14 bemærkes det, at huslejen vil stige medforventeligt mellem 30-40%, når renoveringerne gennemføres. Derfor renoveres én afdeling af gangen, så det kan vurderes, om det medfører tomgang at renovere afdelingerne. Fordelen ved at gennemføre renoveringer på nuværende tidspunkt er dog, at ved hjemtagelse af nye lån på nuværende tidspunkt, opnås

formentlig en rentebesparelse, der reducerer huslejen med 1-3% så stigningen ikke bliver helt så høj. Afdeling 11 har fået tildelt en trækingsret på 3 mio. kr. Derudover overvejer boligorganisationen dog, om der skal tildeles en trækingsret til afd. 14, men dog ikke til afdeling 13, fordi de ligger væsentligt lavere i huslejeniveau.

Renoveringen sker først i afdeling 11, hvor beslutning om en renovering og heraf følgende huslejestigning vil blive sat på dagsordenen til et kommende afdelingsmøde.

Desuden afventer afdeling 18 renovering jf. punktet ovenfor.

Sidste år blev en mulig helhedsplan i afdeling 9 drøftet. Der er tale om en afdeling med meget blandet byggeri. Der er både almindelig erhverv, beboelseslejemål, bestående af etagebyggeri, gårdhavehuse og rækkehuse. Både tekniske installationer og renovering af køkken og bad er tiltrængt i alle boligerne. Rækkehuse og gårdhavehuse skal endvidere have foretaget facaderenovering. Der er tale om en meget dyr renovering – formentlig beløber det sig til mere end 100 mio. kr. – og rådgiver arbejder i øjeblikket på en mulig sammensætning af finansiering af projektet. Der ønskes ikke en helhedsplan, og det forventes heller ikke, at Landsbyggefonden vil bevillige dette for området.

a. Renoveringer generelt

A/B Gudenå har mange ejendomme, der står over for en renovering i større eller mindre omfang. Tilsynet gør opmærksom på denne udfordring i boligorganisationen.

Administrationen oplyser, at man er opmærksom på, at der skal prioriteres fremadrettet. Derudover overvejes det, om der skal trækkes på dispositionsfonden og trækingsret til hver enkelt renovering. Samtidig er der en afvejning, i hvor stort et omfang, der skal renoveres, da det også indebærer en risiko for huslejestigning, der kan generere et tomgangstab.

Fremadrettet, hvis fusionen med Vorup Boligforening og A/B Andelsbo realiseres, bliver det en mere solid boligorganisation, der vil være bedre konsolideret. Alle 3 boligorganisationers bygningsmasse, skal dog tilgodeses ved disponering af midler efter sammenlægningen.

b. Infrastrukturprojekt

Der er gennemført et infrastrukturprojekt i afdeling 14. Kommunen har godkendt skema C for 14 dage siden. Afdeling 14 fik tilsagn på 3.684.000 kr., og realiserede projektet for 3.687.634 kr., hvilket er ganske tæt på tilsagnsbeløbet. Overskridelsen på ca. 3.000 kr. dækkes af Landsbyggefonden eller af afdelingen selv.

Boligorganisationen er stolt af projektet og tilfredse. Det har som ønsket medført bedre anvendelse af udearealerne, og givet merværdi for beboerne.

7. Beboerdemokrati

Det oplyses, at det går godt med beboerdemokratiet i boligforeningen. Der er en stigende interesse for beboerdemokratiet, hvilket viser sig ved, at der er færre afdelinger uden en afdelingsbestyrelse. Der er for tiden 4 afdelinger uden en bestyrelse, afdeling 15, 16, 18 og 22. Tilsynet finder dette meget positivt.

a. Sammenlægning af afdelinger

Sammenlægning af afdeling 1-4 er sket, og er resulteret i en ny afdeling 1. Sammenlægning af afdeling 5, 6 og 8 er også sket, og det er nu blevet til ny afdeling 6. Det oplyses, at der ikke mærkes den store forskel i hverdagen, hvilket ses som et udtryk for, at det går godt. Man har administrativt været glade for processen, da der har været god tid til at forberede sig, også for afdelingerne, og give tilstrækkelig information til beboerne i afdelingerne. Sammenlægningerne har resulteret i en udligning af huslejen, idet nogen afdelinger er steget og nogen er faldet. Det er der ikke noget beboerne, der har ytret utilfredshed om.

Sammenlægningen mellem afdeling 11 og 13, som også var nævnt sidste år, ønskes fortsat, men huslejekforskellen gør det sværere at få realiseret sammenlægningen. Der er for tiden ca. 200 kr. i forskel pr. kvm. pr. lejemålsenhed. Der er ikke den store interesse i afdelingerne for sammenlægningen.

Fusionen af A/B Gudenå, med Vorup Boligforening og A/B Andelsbo, er fortsat under behandling. Spørgsmålet behandles d. 2. oktober (2019) af repræsentantskabet i alle 3 boligorganisationer. Navnet på den nye boligorganisation bliver "Boligforeningen Kronjylland". Sammenlægningen forventes at være realiseret med virkning fra 1. oktober 2019. Regnskabsmæssigt bliver det først efter udløb af indeværende regnskabsår, dvs. efter årsafslutningen. Man starter en overgangsbestyrelse på 11 medlemmer, hvilket efterfølgende reguleres ned til 7 personer ved valg på det første fælles ordinære repræsentantskabsmøde i foråret 2020.

8. Eventuelt

Boligorganisationen har indsendt nogle punkter til drøftelse til tilsynet inden mødet.

Bemærkningerne vedrører hovedsageligt adfærd hos nogle få, ikke-dansktalende beboere i nogle af afdelingerne i boligforeningen. Tilsynet har inviteret den boligsociale enhed og integration med til en drøftelse af disse punkter på styringsdialogmødet.

Boligorganisationen bemærker følgende ting som værende problematisk adfærd: Meget støjende døgnnet rundt, håndtering af dagrenovation samt storskrald, brug af udearealer og oprydning heraf, fodtøj på trappeopgang, brug af vaskemaskiner sker ved for meget fyldning af maskiner og tøj fjernes ikke fra tørrestativ i tide og manglende kendskab til hvordan man bor i en boligforening i Danmark. Boligorganisationen bemærker, at det er synd fordi det ikke styrker sammenholdet i boligforeningen.

Mange beboere ønsker ikke at klage som man formelt skal, fordi det kan skabe yderligere konflikt. Administrationen har svært ved at få overblik over omfanget af problemet, da de kun hører om sagerne når der indsendes formelle klager. Administrationen iværksætter en undersøgelse af omfanget af problemet med uroskabende adfærd fra ikke-etnisk danskere. Her påtænker administrationen desuden at inddrage boligfunktionærerne til belysning af problemet, da de befinder sig i afdelingerne i hverdagen.

Herefter aftales det, at der skal tages kontakt imellem kommune og boligorganisation når der opstår konkrete problemer, som ikke kan løses af boligorganisationen selv.

Administrationen efterlyser hjælp, som tidligere aftalt, hvor kommunen tilbyder 10 min. tolkebistand ved indflytning. Det får man dog kun hvis det er anvisning af flygtninge, og derfor modtages bistanden stort set aldrig. Den boligsociale enhed beder om at modtage aftalen.

Integration vil have ekstra fokus på situationer, hvor flygtninge flytter fra midlertidige boliger til permanente boliger for at bidrage til den enkelte borgers forståelse for almindelige husregler, brug af udearealer, trapper og gangarealer, fællesfaciliteter (vaske og tørremuligheder), affaldssortering etc.

For at få et billede af omfanget af en denne ekstra indsats aftales, at Integration modtager oplysning om 2 konkrete familier, hvor der er behov for ekstra vejledning, hvorefter Integration kontakter disse familier evt. i samarbejde med den relevante boligfunktionær.