



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse
Mødested: Laksetorvet, lokale E. 1.93
Mødedato: 14-09-2017
Sendes til: Møllenvænget & Storgaarden og RandersBolig

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

Boligorganisationen: Lars Krogsdorf-Jensen, formand, Preben Søndergaard, næstformand, Peter Rosborg, Elsebeth Andersen, John Holse Pedersen og Jette Christiansen.

Randers Kommune: Tine Braüner Jung og Torben Rugholm, den boligsociale enhed samt Kristina Ertmann Nielsen og Inge Qvortrup, Tilsynet med almene boliger.

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

1. Kort velkomst og præsentation
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2015/2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - c. Effektiv drift
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2015/2016
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdelinger med markering af væsentlige problemer
 - b. Afdeling 13, Rosendal
 - c. Afdeling 37, P. Knudsensvej
 - d. Afdeling 41, Nobilislunden
 - e. Afdeling 42
 - f. Afdeling 43
 - g. Afdeling 56, Møllehuset
 - h. Afdeling 57, Spindervej
 - i. Afdeling 69, Adelsgade/Stemannsgade
5. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplaner
6. boligsocialdialog
 - a. kort orientering om frikommuneforsøgene
 - b. Status på arbejdet med kommunal fortrinsret til hver fjerde billige bolig i nogle boligområder

7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi:

a. Regnskab 2015/2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret.

Årets resultat er et underskud på 1,4 mio. kr., der primært skyldes 3 større sager i afdeling 37 med legionellaforekomst, afdeling 52, hvor der er sket dækning af underskud og afdeling 56, hvor der er indkøbt stillads i forbindelse med byggeskade. Det er besluttet at give tilskud fra arbejdskapitalen for ikke at belaste dispositionsfonden yderligere. I alt er der ydet tilskud til de 3 afdelinger for i alt ca. 1,45 mio. kr. Vedrørende tilskud til afdeling 52 til dækning af underskud, er det aftalt med hovedbestyrelsen, at pengene skal tilbagebetales til boligorganisationen, hvis afdelingen får overskud inden for de næste 3 år.

Der er opkrævet administrationsbidrag som budgetteret til RandersBolig samt 1000 kr. pr. lejemålsenhed til genopretningsplan som vedtaget. Der er opkrævet et lavere administrationsbidrag til egen boligorganisation end budgetteret, hvilket skyldes færre udgifter til mødeudgifter, kontorhold og den tidligere administrationsbygning. Der vil blive afskrevet på den tidligere administrationsbygning fra regnskabsåret 2017/2018.

Dispositionsfonden:

Dispositionsfondens disponible del er negativ med ca. -600.000 kr., hvilket er væsentlig fremgang i forhold til sidste regnskabsår. Det svarer til -230 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en forbedring på ca. 2.400 kr. pr. lejemål.

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. Vedrørende afdeling 33 har det været drøftet at hjemtage et realkreditlån til afdelingen, men kreditinstituttet vil indtil videre kun yde lån mod betaling af en meget høj bidragssats. Hovedbestyrelsen har derfor besluttet at lade lånet blive i dispositionsfonden indtil videre. Der afvikles på begge lån, og det er besluttet, at eventuelle overskud vil blive indbetalt til dispositionsfonden som ekstraordinære afdrag på lånene.

Dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Begge poster er reduceret markant siden sidste regnskabsår, hvilket er meget positivt. Herudover er der ydet tilskud til afdeling 40 og afdeling 69 på grund af udlejningsvanskeligheder, boligsocial medarbejder og Bysekretariatet.

Der indbetales i regnskabsåret mere til dispositionsfonden, end der gives i tilskud. Det er meget positivt. I alt er der indgået ca. 4,9 mio. i indbetalinger.

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

resterende 2/3 til Landsbyggefonden. Dette er tilrettet i budgettet og dispositionsfondsprognosen, der er indsendt til tilsynet.

Dispositionsfonden forventes at være positiv ved udgangen af indeværende regnskabsår 2016/2017, hvilket tilsynet finder yderst positivt.

Arbejdskapitalen

Der er en disponibel saldo på lidt over 4 mio. kr. Der er fremgang i arbejdskapitalen, til trods for, at det store underskud er dækket heraf. Det skyldes, at RandersBolig tilbagebetalte 1,4 mio. kr. til boligorganisationen i maj 2016. Beløbet er anvendt til endelig indfrielse af lån i egen boligorganisation samt indbetalt på kapitalindskud. RandersBolig tilbagebetalte 3,3 mio. kr. i maj 2017, hvorfor indskudt kapitalindskud nu er fuldt indfriet. Det resterende beløb er anvendt til ekstraordinær indbetaling på arbejdskapitalen. Dette bliver blandt andet brugt til opstartsudgifter i forbindelse med helhedsplaner i afdelingerne 13, 42, 43, 44 og 48 samt til drift af stillads i afdeling 56.

Der forventes et overskud i regnskabsåret 2016/2017, hvorfor årets resultat ikke forventes at ville belaste arbejdskapitalen.

Likviditeten

Der er indestående på i alt 153 mio. kr., hvilket er en stigning på ca. 27 mio. kr. siden sidste år. Dette beløb er højere end afdelingernes indestående, hvorfor der for første gang i mange år er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler. Dette finder tilsynet yderst positivt.

Den disponible egenkapital er negativ med 3,4 mio. kr.

Der er fortsat 5 afdelinger med renteswap-lån, og der holdes fortsat fokus på mulighed at få dem omlagt.

Trækningsret

Trækningsrettens disponible del udgør godt 21 mio. kr. Der er i regnskabsåret 2015/2016 udbetalt trækningsret til afdeling 20 og disponeret 6 mio. kr. til afdeling 12, hvorefter der resterer ca. 15 mio. kr. i trækningsret. Der disponeres løbende ud fra markvandring og heraf følgende anbefalinger. I indeværende regnskabsår 2016/2017 er der udbetalt trækningsret til 3 afdeling (afdeling 1, 46 og 53). Der udarbejdes løbende en prioriteringsliste, som efterfølgende godkendes en gang årligt i hovedbestyrelsen, næste gang i november 2017.

- Det blev aftalt, at den opdaterede liste indsendes til tilsynet, når den er vedtaget.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed var i regnskabsåret på ca. 265.000 kr., hvilket er en halvering i forhold til året før. Meget positivt.

Tab ved fraflytning udgør ca. 1,5 mio. kr., hvoraf dispositionsfondens andel udgør ca. 643.000 kr. Det er ligeledes en halvering i forhold til året før.

Forventningen er, at både tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning vil ligge på nogenlunde samme niveau i indeværende regnskabsår 16/17. Der er pr. 1. september 2017 ingen tomgang i boligorganisationen, så det lille tab der er, skyldes alene tab på elafregninger i forbindelse med udskiftning af lejere.

Der er heller ikke tomgang på ungdomsboliger, hvor boligbutikken også har fokus på at være hurtige til at udbyde ledige lejemål.

Tilsynet spurgte ind til bilag E vedrørende inkasso i forbindelse med tab ved fraflytning. Administrationen oplyste, at hvis indtægterne fra inkasso er højere end tab ved fraflytning, går det overskydende beløb ind i afdelingens regnskab. Beløbet bliver således i afdelingen.

Der er 6 afdelinger med et stort tab ved fraflytning på over 2%. Det drejer sig om enkeltstående tilfælde, der er svært at gøre noget ved. Det er ikke strukturelle udfordringer ved lejemålene.

c. Effektiv drift

RandersBolig og boligorganisationen har fokus på, at der ligger et krav om besparelse og effektivisering. Det ønsker man også, især for lejernes skyld.

Planen, der skal laves for Møllevænget & Storgaarden, skal være en langsigtet plan, der holder ud over 2020. Der er gode muligheder for at finde besparelser i Møllevænget & Storgaarden. Boligorganisationen ligger lavt på listen over effektive boligorganisationer, så der er plads til forbedringer. Der er lavet en afdelingsoversigt over, i hvilke afdelinger, der er muligheder for at opnå besparelser på driften, og dermed for i sidste ende besparelser for de enkelte lejere.

Der skal i løbet af efteråret 2017 pågå et analysearbejde af, hvor der kan tages fat, så der er et beslutningsgrundlag for bestyrelsen. Der vil herefter blive iværksat nogle tiltag, som kan forbedre økonomien.

Tilsynet har noteret sig, at et eksempel på en post, hvor boligorganisationen ligger højt i forhold til benchmark er markedsføringstiltag. Boligorganisationen oplyser, at det er en valgt strategi for at synliggøre boligorganisationen og understrege Møllevænget & Storgaarden som en moderne boligorganisation. Samtidig har det også været en del af en strategi omkring at forbedre og genoprette boligorganisationens image. Det er endnu svært at sige, om det har en effekt. Det er svært at sige, om det er medvirkende til det faldende lejetab, og har også været en del af en strategi omkring at forbedre det skadede image.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2015/2016

Der er i regnskabsåret 11 afdelinger, der kommer ud med underskud. Sidste regnskabsår var det 21 afdelinger.

Faldet i antal af afdelinger, der har underskud, skyldes påholdenhed på især almindelig vedligeholdelse samt besparelser på forbrugsudgifter.

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 9 år.

Der er for første gang afholdt halvårligt budgetkontrol med alle afdelinger i Møllevænget & Storgaarden, hvilket har været et stort, men givtigt, arbejde. Tilsynet anerkender det store arbejde og er positive over, at der nu gennemføres halvårlige budgetkontroller.

Der er nogle afdelinger, der har haft et stort overskud i året. Det reguleres ind i de kommende budgetter. De overskud, der har været, anvendes til ekstraordinære henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

b. Henlæggelser

Henlæggelserne er steget med 10 mio. siden sidste år. Der er fortsat 5 afdelinger med trappestigninger. Administrationen oplyser, at i regnskabsåret 2017/2018 er der kun 2 afdelinger med trappestigninger tilbage. Positivt.

Vedrørende henlæggelser til istandsættelse kunne alle afdelinger på nær 3 dække årets forbrug. De 3 afdelinger, der ikke kunne dække forbruget, har fået reguleret henlæggelser i kommende budget.

Det vurderes løbende, om der skal være henlæggelser, og hvor store. Alle afdelinger henlægger en lille smule, så der ikke lige pludselig opstår et hul, der skal dækkes.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse:

a. Afdelinger med markering af væsentlige problemer i styringsrapporten:

Afdeling 22, Garager: Der er endnu ikke truffet endelig beslutning omkring afdelingens fremtid. Da det er en afdeling, der udelukkende består af garager og p-pladser, vil den altid give underskud. Der ligger et forslag om, at man lader udgiften til garager og p-pladser stige indtil videre, til dispositionsfonden har fået styrke til at kunne dække tab eller udgifter til en nedrivning. I øjeblikket er der stort set fuldt udlejet, hvilket formentlig skyldes de initiativer, der blev iværksat siden sidste styringsdialog. Nu prøves det at hæve lejen lidt, hvorefter der muligvis vil blive råd til at nedrive. Uanset at tiltag har virket, vil afdelingen ikke kunne løbe rundt i sig selv.

b. Afdeling 13:

Der er indsendt ansøgning om støtte til helhedsplan for afdelingen til Landsbyggefonden. Der forventes tidligst tilbagemelding vedrørende en inspektion af afdelingen i 2018. Herefter skal man fortsat påregne en ventetid på flere år, inden der kommer en afklaring.

c. Afdeling 37:

Afdelingen var i sidste regnskabsår ramt af et legionellaangreb. Sagen er nu helt afsluttet. Afdelingen er som følge af angrebet kommet med i et EU-projekt, hvor Statens Seruminstitut betaler for, at der løbende taget vandprøver. Prøverne viser rigtig fine tal nu. Udgiften til legionellasagen er dækket af arbejdskapitalen, jf. ovenfor.

d. Afdeling 41:

Bestyrelsen for afdeling 41 har ligesom til styringsdialogmøde i 2016 vedhæftet materiale til gennemgang. Der henvises derfor til redegørelse fra styringsdialogmøde for 2016. Såfremt der ikke kommer nye oplysninger i sagen, vil den ikke fremover blive medtaget på dagsorden til styringsdialogmøde.

e. Afdeling 42:

Der er indsendt ansøgning om helhedsplan for afdelingen til Landsbyggefonden sammen med afdeling 13, se ovenfor.

f. Afdeling 43:

Afdelingen har haft en del meget omkostningstunge skimmelsvampsager. Skimmelsvampangrebene opstår i kældre, der ikke er en del af den godkendte beboelse. RandersBolig arbejder på en mulighed for en helhedsplan for afdelingen.

g. Afdeling 56, Møllehuset:

Der er vandindtrængen i facaden, og det har været nødvendigt at stille stillads op som nødforanstaltning til sikring af bygningen. Det er en følge af den oprindelige opførelse af ejendommen, og der er forligsforhandlinger med entreprenøren, men boligorganisationen har endnu ikke modtaget forligsteksten. Der var tidligere 5 lejemål ledige som følge af fugtproblemer, men de er klargjort til genudlejning pr. marts 2017. Der er pt. 1 lejemål ledigt i afdelingen.

h. Afdeling 57, Spindervej:

Der er vandindtrængen i ejendommen som følge af entreprenørens konkurs under opførelsen af ejendommen. Skaden har været anmeldt og behandlet af Byggeskadefonden, der har afvist erstatning, da de vurderer, at der er tale om en uvæsentlig skade.

Byggeskadefonden har samtidig medsendt en vejledning om, hvilken fremtidig vedligeholdelse af afdelingen, der er påkrævet for at være dækket af Byggeskadefonden. Der er sendt materiale ud til

indhentelse af på udbedring af skaden. Bestyrelsen skal i september 2017 træffe beslutning om hvilket tilbud, der skal accepteres, hvorefter udbedringen skal gennemføres.

i. Afdeling 69:

Ungdomsboliger. Det er fortsat primært kortere udlejninger i afdelingen. Der er endvidere fortsat et højt huslejeniveau. Randers Kommunes boligsociale enhed har 3 lejemål. Det opsamlede underskud afvikles løbende til dispositionsfonden over 10 år, hvoraf der resterer 9 år. Dispositionsfonden giver fortsat tilskud til nedsættelse af huslejen løbende.

5. Renoveringsprojekter:

Tilsynet informerede om, at der er ansat en ny byggeteknisk medarbejder i tilsynet, som fremover vil deltage ved blandt andet besigtigelser med Landsbyggefonden.

Boligorganisationens bygningsudvalg oplyser, at status på renoveringsprojekter i året er, at bestyrelsen vedtager en ny oversigt om prioritering af projekter og trækingsret i november. Der er markvandringer lige nu.

Der er afsluttet en del projekter i året, herunder afdeling 46(1) og afdeling 53.

Der arbejdes meget med afdelingerne 13 og 42 lige nu. Der er indsendt ansøgninger om helhedsplaner til Landsbyggefonden, jf. ovenfor.

Afdeling 22, garager, afdeling 56 og afdeling 57 arbejdes der også med løbende, jf. ovenfor.

Vedrørende afdelingerne 43, 44 og 48 drøftes det, hvad skal der ske i det område. Afdeling 43 kan ikke selv blive ved med at bære udgifterne til skimmelsager, og når afdelingen ikke kan, bliver boligorganisationen nødt til at komme ind over. Det drøftes blandt andet, om afdelingerne kan sammenlægges for at blive mere robuste, også økonomisk.

Afdeling 12 er under renovering. Der skal skiftes vinduer og ventilation. Vinduesudskiftning er sat i gang, da der er lang leveringstid. Ventilation er ikke påbegyndt endnu. Opgaven med ventilation har været i udbud, men der var kun 1 der gav pris.

6. Boligsocial dialog

a. Kort orientering om frikommuneforsøgene

Regeringen har udbudt frikommuneforsøg, og Randers Kommune er med i to. Torben Rugholm orienterede kort om frikommuneforsøgene.

Det oplyses, at hjemløsetallene falder i kommunen, og især de unge starter på uddannelse. Det er meget positivt.

Der er endvidere åbnet lidt mere op for anvendelse af deleboliger. Der er kommet en udvidet adgang til, at kommunen kan gå ind og betale ved bofællesskaber på 3-4 stk. eller flere.

b. Status på arbejdet med kommunal fortrinsret til hver fjerde billige bolig i nogle boligområder

Der er pågående arbejde med administrationen i RandersBolig om at indgå en aftale vedrørende tildeling af boliger til den sociale boliganvisning.

7. Eventuelt

Generelt går det meget bedre i boligorganisationen.

Der arbejdes med beboerdemokratiet. Der er afholdt møde om, hvad der kan gøres for at få flere til at deltage, og hvad man som beboerdemokrater kan gøre bedre.

Der er ca. 7-9 afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Boligorganisationen er ved at undersøge, hvad baggrunden er i de afdelinger, hvor der mangler bestyrelser. Målet er, at alle afdelinger skal have en bestyrelse. Der arbejdes især for at få aktiveret det yngre segment i beboerdemokratiet, da det vil betyde meget, også i forhold til fx digitalisering.

Sammenlægninger af afdelinger er begyndt at blive drøftet mere generelt. Lige nu pågår en drøftelse af en mulig fremtidig sammenlægning af afdelingerne 43, 44 og 48, jf. ovenfor. Andre afdelinger er begyndt at drøfte samarbejde, fx i forhold til renoveringsprojekter osv.