



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse
Mødested: Driftscenteret, Bjellerupparken
Mødedato: 09-11-2017
Sendes til: A/B Andelsbo og RandersBolig

Deltagere: Administrationen: Direktør Kenneth Taylor Hansen, teamleder økonomi Jette Halkjær og forvaltningskonsulent Marianne Hjorth

Boligorganisationen: Formand Allan Rasmussen og næstformand Jens Ravnsborg

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, Flemming Juhl, Mette Lykke Laursen og Inge Qvortrup, Tilsynet med almene boliger.

Randers Kommune har indbudt til det årlige styringsdialogmøde, der i år blev afholdt i boligorganisationens driftscenter, Bjellerupparken.

Dagsordenen til mødet var:

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. Afdeling 6, Bjellerupparken
 - b. Afdeling 10, Tjærbyvej
 - c. Afdeling 16, Teglparken
5. Beboerdemokrati
6. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplan
7. E-syn
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

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

Årets resultat er et overskud på ca. 14.000 kr., der er overført til arbejdskapitalen. Den primære årsag til overskuddet er positive renter.

Der er opkrævet administrationsbidrag til RandersBolig som budgetteret, mens der er sket en mindre regulering positiv af administrationsbidraget til boligorganisationen på grund af færre udgifter end forventet til mødeudgifter og vagttelefon.

Dispositionsfonden udgør ultimo regnskabsåret godt 15 mio. kr. Der er udlån til 7 afdelinger på i alt 2,3 mio. mod 2 mio. kr. sidste år. 3 af lånene er indfriet i regnskabsåret 2015/2016. Af de resterende 4 lån, er de 3 med afdrag. Der er dog ydet et nyt midlertidigt lån på 1 mio. kr. til afdeling 6, Bjellerupparken, i forbindelse med færdiggørelse af projektet, hvorfor der er sket en stigning i det samlede udlån til afdelinger.

Der er ydet et 10-årigt rente- og afdragsfrit lån til driftscenteret på ca. 1,2 mio. kr., hvilket administrationen ved sidste års styringsdialog redegjorde nærmere for, og som tilsynet efterfølgende accepterede at lade stå for nuværende på baggrund af de ellers følgende lejeforhøjelser for afdeling 6, der er i gang med en helhedsplan. Bemærkningen fra revisor må forventes at komme, indtil lånet omlægges til et lån med afdrag og rentebetaling.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 2,5 mio. kr., hvilket svarer til 4.905 kr. pr lejemål. Der er sket et fald i forhold til forrige regnskabsår, hvilket skyldes, at der er ydet 2,6 mio. kr. mere i tilskud i indeværende år. Det er primært tilskud til helhedsplan i afdeling 6, Bjellerupparken på 500.000, tilskud til afdeling 16 på 500.000 kr. til styrkelse af deres henlæggelser samt tilskud på 1,6 mio. kr. til driftscenteret. Tilskuddet til driftscenteret er midlertidigt, da det vil blive dækket af trækingsretsmidler, hvilket vil fremgå af regnskabet for 2016/2017.

Ovenstående tilskud betyder, at saldo på dispositionsfonden i regnskabsåret 2016/2017 kom under maksimumbeløb, hvilket medfører, at der i regnskabsåret 2016/2017 er der indbetalt til dispositionsfonden, hvilket ikke var budgetteret. Det forventes alene at være dette ene år, at der skal indbetales fra afdelingerne til dispositionsfonden, da den herefter er over maksimum igen.

Arbejdskapitalen udgør ca. 3 mio. kr. Hertil skal lægges årets overskud. Udlån af arbejdskapitalen udgør indskud og lån til RandersBolig og Fælleskontoret, hvorefter den disponible del udgør ca. 2,4 mio. kr. Det er en stigning på 580 kr. pr. lejemål i forhold til sidste år, hvilket skyldes afvikling af lån fra RandersBolig. Lånet fra egen boligorganisation er indfriet og der er afviklet ca. 80.000 kr. på indskud i RandersBolig. I maj 2017 er der tilbagebetalt yderligere c. 616.000 fra RandersBolig, som er anvendt til indfrielse af restindskud i RandersBolig og den resterende del på ca. 21.000 kr. er indtægtsført og overføres til arbejdskapitalen. Tilsynet finder dette meget positivt.

Fælleskontoret er afviklet i 2016/2017 og restindskuddet er udgiftsført. Den endelige likvidation afventer dog, at mulighed for momsfri administration bortfalder i sommeren 2018.

Likviditeten er på ca. 48 mio. kr., og der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler. Likviditeten er steget med ca. 8 mio. kr. fra 2014/2015 til i år.

Trækingsretten udgør ca. 10,2 mio. kr., hvoraf ca. 1 mio. kr. er bundne indskud i Landsbygefonden. Der er i året ikke udbetalt midler til afdelingerne, men der er disponeret ca. 3,8 mio. kr. i henhold til

boligorganisationens politik for anvendelse af trækingsretsmidler. Heraf udgør 1,6 mio. kr. støtte til driftscenteret, der er søgt hjem i september 2017.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning:

Tab ved lejeledighed udgør lidt over 100.000 kr., hvilket er en stigning på ca. 43.000 kr. i forhold til sidste regnskabsår. Af det samlede tab ved lejeledighed udgør afdeling 6, Bjellerupparken ca. 77.000 kr., hvilket var forventet som følge af helhedsplan med omfattende ombygning. Hvis dette beløb fratrækkes, er der et meget lille tab ved lejeledighed i boligorganisationen, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Tab ved lejeledighed udgør 68.000 kr. Hertil kommer tab ved elforbrug i tomgangslejemål på ca. 9.000 kr., hvorefter det samlede tab ved lejeledighed udgør 77.000 kr.

Af ledelsesberetningen fremgår det, at der er tab i samtlige afdelinger, men det er en trykfejl. Afdelingerne 4, 10, 11 og 15 har ikke haft lejetab i regnskabsåret.

Administrationen oplyser, at der pt. ingen tomgang er i Bjellerupparken, ligesom der heller ikke er tomgang andre steder.

Tab ved fraflytning udgør samlet set ca. 333.000 kr. mod 133.000 kr. sidste år. Af det samlede tab udgør dispositionsfondens andel ca. 179.000 kr., mod sidste år hvor det udgjorde ca. 33.000 kr.

Heraf udgør Bjellerupparken ca. 83.000 kr., hvilket skyldes, at der har været en større fraflytning end normalt, hvilket formentlig skyldes de gener, der har været i forbindelse med helhedsplanen samt muligvis den stigende leje. Det forventes at aftage nu.

Afdeling 13 har også haft nogle få større tab ved fraflytninger, men der er ikke tale om strukturelle problemer.

Alle tab er regnskabsteknisk afskrevet, men selvfølgelig sendt til inkasso. Der er i regnskabsåret kommet ca. 35.000 kr. retur fra inkassosager i året. Dette har sparet dispositionsfonden for ca. 22.000 kr.

c. Effektiv drift:

RandersBolig har fokus på, at der ligger et krav om besparelse og effektivisering. Det styrende for RandersBolig er, at det er for lejernes skyld. RandersBolig har drøftet effektivitet med organisationsbestyrelsen, og administrationen forventer at iværksætte et større analysearbejde af, hvor der er potentiale for forbedringer og besparelser. Analyserne vil blive udarbejdet med udgangspunkt i 2014-tal, som er det besparelsen er beregnet ud fra i den landsdækkende plan – og målene for effektivisering sættes ud fra dette. Det teoretiske forbedringstal viser et potentiale for en samlet besparelse i alle boligorganisationer under RandersBolig på 27 mio. kr. Det er dog kun opnåeligt, hvis alle afdelinger opnår Best Practice, hvilket ikke forventes at være realistisk. Men det vil selvfølgelig blive efterstræbt.

Ministeriets effektiviseringsenhed har besøgt RandersBolig den 31. oktober 2017 i forbindelse med udmøntningen af effektiviseringskravene, og for at hjælpe med sparring og forståelse af beregningerne bag tallene.

Der vil blive fremlagt baseline- og måltal for alle bo bestyrelsen på møderne i januar måned 2018.

I A/B Andelsbo har man implementeret E-syn, hvilket også forventer at være medvirkende til effektivisering og give besparelser. Se nærmere nedenfor under punkt 7.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2015/2016

Alle afdelinger havde overskud i regnskabsåret. Der er 10 afdelinger, der har en positiv opsamlet resultatkonto, og de vil alle blive afviklet over 3 år, blandt andet ved at overføre til ekstra henlæggelser.

Der er negativ opsamlet resultatkonti 2 afdelinger, afdeling 3 og afdeling 10. De budgetteres ligeledes afviklet inden for 3 år.

Driftscenteret er taget i brug i løbet af regnskabsåret. Alle afdelinger skal være med til at betale lån i driftscenteret, hvorfor der skal udarbejdes en aftale med fordelingsnøgle i forhold til alle afdelingerne. Administrationen oplyser, at der er truffet beslutning om aftalen og dokumenterne er ved at blive udarbejdet. Aftalen indebærer, at lånet bliver med rente og afdrag for alle afdelinger, og så vil der år for år blive taget stilling til behov for tilskud til den enkelte afdeling, såfremt der ikke er råd til rente og afdrag uden huslejestigning.

Specielt vedrørende afdeling 14 oplyser revisor, at afdelingens henlæggelser ikke er likvide. Det skyldes et udestående tilgodehavende, som er indskudt i nogle lejemaal, der skal betales af kommunen.

Endelig bemærker revisor, at der er lån med variable renter. Lånene ændres løbende til fastforrentede lån i takt med, at de skal omlægges. I løbet af det næste år kommer der et fuldt overblik over alle lån med variable renter.

b. Henlæggelser

Alle afdelinger kunne i regnskabsåret dække forbrug til planlagt vedligeholdelse af egne henlæggelser. Kun to afdelinger – afdeling 1 og afdeling 13 - har ikke øget opsparing af henlæggelser.

Der er ved budgetlægning for 2016/2017 ikke flere afdelinger med trappestigning.

Afdeling 16 har fået tilskud til henlæggelser på betingelse af, at de samtidig selv øger deres indbetaling til henlæggelser, hvilket også er sket.

Vedrørende henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er der kun en afdeling, afdeling 16, der har et lavt henlæggelsesniveau, og det er reguleret i det fremtidig budget for afdelingen. Der er fokus på kontoen for alle afdelinger ved hver budgetlægning.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

Vedrørende afdeling 14 fremgår det af styringsrapporten, at der tvivl om, hvorvidt det er familie- eller ældreboliger. Administrationen oplyser, at alle boliger er ældreboliger. Det er nu rettet til, så det registreres rigtigt ved RandersBolig, hvorfor bemærkninger ikke vil forekomme fremover.

Afdeling 6, Bjellerupparken:

Status på afdelingens helhedsplan er, at tidsplanen for hele den indvendige renovering holder. Der sker aflevering af de sidste lejemål medio november. Byggepladscontainere er begyndt at blive flyttet, og herefter mangler der alene finpudsning og oprydning.

På grund af vejrlig bliver den udvendige færdiggørelse lidt forsinket. Færdiggørelse forventes i foråret 2018.

Økonomien i byggeprojektet har tilladt, at alle indvendige døre vil blive skiftet, at der bliver etableret udvendig strøm på altanerne samt forventeligt nye dørtelefoner (såfremt der er råd til det).

De ekstraarbejder, der er blevet plads til, er alle registreret under projektet som arbejder, der kan besluttes af boligorganisationen selv, og de første forventes igangsat i januar 2018.

Afdelingen har fået et rente- og afdragsfrit lån i 10 år frem til 1. april 2026. RandersBolig og boligorganisationen er indforstået med, at lånet skal ændres til et lån med afdrag, hvorefter der eventuelt vil være mulighed for tilskud, såfremt afdelingen ikke kan betale afdragene.

Helhedsplanen har ifølge ledelsesberetningen nogle beboerdemokratiske, juridiske og økonomiske udfordringer. Bestyrelsen oplyser, at udfordringerne består i, at der har været en stor udskiftning af beboere, men det er faldet til et normalt leje nu. Der er pt. ingen tomgang i afdelingen.

Huslejestigningen sker dog i to omgange, første del er ved afslutning af det indvendige i de enkelte lejligheder, og den huslejestigning er iværksat løbende. Den anden del af huslejestigningen kommer ved den endelig aflevering af projektet. Det kan eventuelt føre til stigende fraflytning en overgang igen. Beboerne mærker dog allerede nu besparelser på el, vand og varme, ligesom der er stor tilfredshed med altaner.

Bjellerupparken deltager også i en boligsocial helhedsplan, som har kørt rigtig godt.

Boligorganisationen har været meget tilfredse med forløbet.

Afdeling 10, Tjærbyvej:

Der er i øjeblikket ved at blive tinglyst rette adkomsthaver på afdelingens matrikler, der har stået tinglyst forkert. Kommunen skulle skrive under som myndighed, og det er sket. Det betyder, at den ene matrikel nu kan sælges rent juridisk.

Vandværket er blevet forelagt den vurderede pris på kr. 600.000, som køber vil reflektere på. Derudover er der fremvisning i uge 46, hvor køber skal besigtige ejendommen beliggende på matr. nr. 5aæ. Det er aftalt med køber, at køber vender tilbage til administrationen, når køber har haft mulighed for at overveje et eventuelt køb af ejendommen. Endvidere er køber oplyst om, at ejendommen skal overtages med alle de eksisterende bygninger.

Afdeling 16, Teglparken:

Henlæggelsesniveauet har generelt været for lavt i afdelingen, men det er ved at være på et acceptabelt niveau igen. Afdelingen har fået et tilskud fra boligorganisationen på 500.000 kr. mod at de også selv øger deres henlæggelser, hvilket er sket. Med hensyn til henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er der i regnskabsåret ingen henlæggelser til dette. Det skyldes, at årets forbrug har været så stort, at der er forbrugt det, der var henlagt. Afdelingen har et højt huslejeniveau, og beboersammensætningen er 60+. Det er indvirkende faktorer. Der er fokus på dette i den fremtidige budgettering.

5. Beboerdemokrati

Generelt er der et rigtig godt og velfungerende beboerdemokrati i A/B Andelsbo. Dog er der 3 afdelinger uden bestyrelse. Det er afdeling 10, som er en børnehave, afdeling 12, kædehuse på Rugårdsvej samt afdeling 15, Egholmsvej, som er ældreboliger. Afdeling 15 har dog en kontaktperson.

Afdeling 1 oplyser i styringsrapporten, at deres beboerdemokrati bør styrkes. De ville gerne have, at flere mødte op til deres møder, da der er en tendens til, at det er "Tordenskjolds soldater".

Administrationen oplyser til orientering, at det i øjeblikket generelt drøftes, hvordan indberetningen af afdelingernes styringsrapporter skal gennemgås af RandersBolig, inden de indsendes til almenstyringsdialog.dk. Det vil der blive taget stilling til i RandersBolig inden næste års indberetning til almenstyringsdialog.dk.

6. Renoveringsprojekter

Vedrørende afdeling 12 er tagrenovering helt afsluttet. Det er gået planmæssigt og uden de store problemer.

Der er ingen helhedsplaner eller større renoveringsprojekter på vej i boligorganisationen. Bestyrelsen har foretaget en prioritering af kritiske/ikke kritiske projekter, men man afventer i øjeblikket afslutning af helhedsplanen i Bjellerupparken af økonomiske hensyn.

Den opdaterede liste over prioriterede projekter vil blive indsendt til tilsynet ved Flemming Juhl, når de er blevet godkendt af bestyrelsen på bestyrelsesmødet ultimo november 2017.

7. E-syn

I A/B Andelsbo har man implementeret E-syn. Det er stadig meget nyt, der er gennemført ca. 7 syn. Det er derfor endnu ikke muligt at sige noget om faktiske besparelser, men ifølge det indhentede tilbud skulle der kunne opnås en besparelse på op til 11 %. Det er ikke så højt som andre steder, hvilket skyldes, at A/B Andelsbo er en mindre organisation. Jo flere, der kommer med, jo højere besparelser. Lige nu afventer man resultaterne af brug af E-syn hos A/B Andelsbo, for at se, om besparelsen samlet set også er til stede.

Der er dog ingen tvivl om, at E-syn giver en langt bedre service for den enkelte fraflyttende lejer, der med det samme i forbindelse med synet får at vide, hvor meget refusionsopgørelsen kommer til at udgøre.

Der bliver endvidere i forbindelse med E-syn lavet nye, meget nøjagtige opmålinger af alle boliger, som også lægges på hjemmesiden, hvilket også giver en bedre service for nye lejere.

I opstartsfasen vil et E-syn forventeligt tage længere tid at gennemføre end et ordinært syn, fordi alle skal lære at kende det, men på sigt opnås besparelsen. Der er erfaring med, at det giver en stor effektiviseringsværdi.

8. Eventuelt:

Kommunen orienterede kort om kriterier for prioritering af midler til nye almene boliger. RandersBolig er opmærksomme på det og kigger i øjeblikket på nye mulige projekter, også for A/B Andelsbo.

Der er fortsat tinglyst et ejerpantebrev i afdeling 12. Der blev sidste år igangsat mortifikation af dette, og mortifikationen forventes afsluttet i februar 2018.