



Referat

Forvaltning: Sekretariat

Møde vedr.: Styringsdialogmøde 2018, Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Mødested: Laksetorvet, kundecenter Udvikling, Miljø og teknik

Mødedato: 13-06-2018

Sendes til: Randers Arbejderes Byggeförening og RandersBolig

Deltagere: RAB: formand Mogens Vive, næstformand Jannie Østergaard Amdi,
RandersBolig: direktør Kenneth T. Hansen, teamleder økonomi Jette Halkjær og
forvaltningskonsulent Inge Bahn

Randers Kommune, tilsynet: Kristina Ertmann Nielsen, Mette Lykke Laursen, Flemming Juhl og Inge Qvortrup

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017, herunder afvikling af overskud
 - b. Henlæggelser
4. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016/2017, herunder dispositionsfond og arbejdskapital

Boligorganisationens økonomi er generelt rigtig fin, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Årets resultat viser et overskud på 257.000 kr. Overskuddet skyldes primært en regulering af kapitalindskud i RandersBolig, så det nu er optaget i regnskabet til kostpris, hvilket revisor og administrationen vurderer er mere retvisende. Det betyder, at boligorganisationen har fået bogført en ekstraordinær indtægt på ca. 232.000 kr.

Boligorganisationen har fået tilbagebetalt 214.201 kr. i forbindelse med momsfri administration. 204.811 kr. er anvendt til regulering af kapitalindskud, og de resterende 9.390 kr. er indtægtsført som ekstraordinær indtægt.

Herudover er fælleskontoret nu regnskabsmæssigt afsluttet, hvorfor der også herfra er indtægtsført et mindre beløb. Fælleskontoret likvideres endeligt pr. 1. januar 2019.

Der er budgetteret kostægte for at sikre balance i den ordinære drift af boligorganisationen. Der var budgetteret med 977 kr. pr. lejemålsenhed, men realiseret 728 kr. pr. lejemålsenhed i regnskabsåret.

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang ca. 1,8 mio. kr. hvoraf ca. 1,6 mio. kr. er disponibel. Det svarer til 8.864,54 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en forhøjelse siden sidste år. Der opkræves derfor ikke særlig bidrag til arbejdskapitalen, da saldoen er over grænseværdien.

Den bundne del af arbejdskapitalen udgør kapitalindskud i RandersBolig.

Dispositionsfonden er meget velpolstret og udgør ved udgangen af regnskabsåret ca. 4 mio. kr., hvoraf 3,1 mio. kr. er disponible, svarende til 17.925 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves dermed ikke særlig bidrag til dispositionsfonden, da saldoen er over grænseværdien.

Der er tilgang til dispositionsfonden i form af ydelser på indfrieede oprindelige lån. Årets afgang skyldes tilskud til boligsocialmedarbejder og tilskud til dækning af lejetab. Der er i regnskabsåret ikke blevet ydet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning.

Tilskud til lejeledighed og fraflytning er faldet markant siden sidste regnskabsperiode, hvilket er meget positivt.

Den bundne del af dispositionsfond udgør indskud i landsbyggefonden på ca. 800.000 kr.

Der bliver i indeværende og næste regnskabsår forventeligt bevilget ca. 750.000 kr. fra dispositionsfonden til næste fase af helhedsplanen, hvilket vil give en nedgang. Men det er dispositionsfonden polstret til, da der har været budgetteret med dette.

Der er trækingsretsmidler for ca. 800.000 kr., hvoraf ca. 230.000 kr. er bundne. Der er ikke hjemtaget midler i regnskabsåret. Der er pt heller ikke disponeret anvendelse af midler fra trækingsretten, da de forventes anvendt i forbindelse med den kommende helhedsplan.

Boligorganisationen har en meget fin likviditet, der også er steget med ca. en halv mio. kr. siden sidste regnskabsår. Der er likvide midler for ca. 13 mio. kr. ved regnskabsårets afslutning, og der er uomtvisteligt god sikkerhed for afdelingernes midler.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Årets tab ved fraflytninger er på ca. 68.000 kr. Afdelingen har selv dækket ca. 57.000 kr., som loven kræver, og resten er dækket af gamle fordringer, der nu er inddrevet. Dispositionsfonden har dermed ikke dækket noget af dette tab i året. Tabet er lidt højere end sidste regnskabsår, hvilket primært skyldes en stor sag, der alene kostede ca. 33.000 kr.

Som drøftet på sidste års styringsdialog er fraflytningsprocenten høj i forhold til benchmark. Der er ikke identificeret en direkte årsag til dette, men det skyldes formentlig, at en del lejere anvender

lejemålet som pendlerbolig på grund af den centrale beliggenhed i forhold til togstationen. Der er ingen problemer med at genudleje boligerne.

Der har i regnskabsåret været et tab ved lejeledighed på ca. 16.000 kr. Det er et markant fald i forhold til sidste år, hvilket er rigtig fint. Årets tab skyldes primært el forbrug i forbindelse med tomgangsleje. I september 2017 blev et mindre erhvervslejemål ledigt, og det er fortsat ikke genudlejet. Det genererer et tomgangstab på 1.800 kr. månedligt. Det er lyst og nyrenoveret, men ligger dog i kælderen. Der arbejdes med at få det genudlejet.

Boligorganisationen har endvidere nogle mindre rum (pulterrum), som giver lidt tomgangstab. Rummene forventes nedlagt. Derudover er der i øjeblikket tomgang på garager, hvilket undrer bestyrelsen, da lejen kun er 300 kr. mdl. Der er 10 ledige pt. Der er sendt løbesedler ud, og de er lagt på hjemmesiden. Der arbejdes løbende med genudlejning.

3. Afdelingens økonomi

a. Regnskab 2016/2017, herunder afvikling af overskud

Årets resultat var et overskud på ca. 830.000 kr., som er overført til resultatkontoen. Det skyldes blandt andet, at der var budgetteret med låneydelse pr. 1. jan, men første ydelse forfald først pr. 1. marts, og samtidig har afdelingen indfriet lån i dispositionsfonden før tid, hvilket tilsammen har givet en stor besparelse. Derudover har der været flere mindre besparelser.

Resultatkontoen afvikles over 3 år, som loven kræver. Overskuddet anvendes til øgede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning.

Vedrørende rentetilpasningslån var der 5 lån ved regnskabsårets begyndelse. De 3 lån er ændret til et profilskifte, hvor renten er låst i resten af lånets løbetid, hvilket svarer til et fastforrentet lån. Der var et lån, hvor restløbetiden var 11 år, og det er aftalt med revisor, at det konverteres til et lån med låst rente, når løbetiden er under 10 år pr. 31. dec. 2018. Det sidste af de 5 lån er omlagt i april 2018 til et fastforrentet lån, da restløbetiden var for lang til at lave et profilskifte.

b. Henlæggelser

Der er i regnskabsåret henlagt ca. 1,9 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse. Henlæggelserne er faldet lidt siden sidste regnskabsår, hvilket skyldes en gennemførelse af en planlagt vinduesudskiftning. Der var sparet op til dette, og faldet i henlæggelserne er i overensstemmelse hermed. Der har således været et forbrug på ca. 2,1 mio. kr. Ultimo regnskabsåret har afdelingen henlæggelser til planlagt vedligehold på ca. 5,1 mio. kr., svarende til 491 kr. pr. m².

Der henlægges fortsat i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Konto for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er faldet meget, men kunne dog dække årets forbrug. Niveaue er i øjeblikket for lavt, hvorfor henlæggelserne er øget til denne konto i

regnskabsårene 2017/2018 og 2018/2019 ved anvendelse af midlerne fra overskudsafvikling af resultatkontoen.

4. Renoveringsprojekter

Der er i regnskabsåret blevet udskiftet vinduer og døre i nogle delafsnit og blevet renoveret garagetage. Projekterne er afsluttet og forløbet uproblematisk. Generelt er mange arbejder udskudt, hvis de kan, da der forventeligt kommer en helhedsplan for afdelingen. Der kommer dog løbende projekter, der ikke kan afvente en helhedsplan. I 2017/2018 er der således vinduesudskiftning på Viborgvej samt udskiftning af vaskeri for ca. 1 mio. kr. Derudover er der anvendt 100.000 kr. i forbindelse med lukning af skakter og etablering af affaldssortering. Endelig er facaden på Sjællandsgade og Jyllandsgade blev renoveret, da den smuldrede.

Der bliver således anvendt en del midler i indeværende år, men der er sparet op til det, så det ikke er nødvendigt at optage eksterne lån. Det er et bevidst valg fra bestyrelsens side, da man dermed undgår lejestigninger som følge af gennemførelse af renoveringsprojekter.

I forhold til drifts- og vedligeholdelsesplaner foretages der hvert år markvandring, hvor der vurderes på, hvilke projekter, der skal igangsættes.

Der bogføres på konto 116 – planlagt vedligehold. Det er en videreførelse af den regnskabspraksis, som DAB indførte. Det betyder, at konto 115 anvendes mindre, men det er et bevidst valg for bedre at kunne følge med i udviklingen af henlæggelserne. Bestyrelsen vil gerne følge henlæggelsesniveauet meget tæt. Tilsynet finder det positivt, at der er tæt opfølgning på henlæggelserne.

a. Helhedsplan

Landsbygefonden var på besigtigelse i marts 2017. Siden da har Kuben afholdt et beboermøde, hvor der blev orienteret om helhedsplanen og processen. Helhedsplanen er skåret en del til siden det første udkast. Helhedsplanen omfatter især to ejendomme, beliggende på Chr. Hauns Alle og Viborgvej.

Ud over dette vil boligorganisationen som en del af helhedsplanen gerne have nedlagt de 12 klubværelser, da de har givet nogle udfordringer. Ifølge helhedsplanen vil værelserne blive omdannet til ca. 3 lejligheder.

5. Effektiv drift

Overordnet set er der nu etableret en baseline at beregne ud fra i alle boligorganisationerne under RandersBolig. Der er fremfundet benchmark og lokaliseret, hvor der kan findes besparelser. I øjeblikket arbejdes der med at finde konkrete forslag for de enkelte boligorganisationer, som vil blive

fremlagt på bestyrelsesmøder i efteråret 2018. Der er generelt for alle boligorganisationer et effektiviseringspotentiale på konto 114 – renholdelse.

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 har en størrelse, der gør det nemmere at lokalisere et effektiviseringspotentiale. I boligorganisationen vil man blandt andet kigge på muligheden for besparelser på indkøb. I 2019 forventer RandersBolig at kunne tilbyde indkøbsaftaler, og herunder også mulighed for rammeaftaler med fx håndværkere, som de enkelte boligorganisationer kan tilmelde sig, og derved opnå besparelser. Det er en oplagt mulighed for blandt andet Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, da de har potentiale for at opnå besparelser på indkøb.

Boligorganisationens bestyrelse kigger løbende på mulighederne for effektivisering.

Tilsynet har også konstateret, at boligorganisationen ligger rigtig fint i forhold til benchmark. Det er alene på konto 110 forsikringer og konto 112 administrationsbidrag, hvor boligorganisationen lå over benchmark. Det er dog udregnet på pris pr. kvadratmeter, og derfor reelt ikke så store beløb, der kan spares.

Endelig oplyste formanden for boligorganisationen, at ideen om at samle alle boligorganisationer under RandersBolig til en boligorganisation er blevet vendt på repræsentantskabsmødet i RandersBolig. Det ville kunne give store besparelser, blandt andet ville man spare moms. Der vil blive arbejdet videre med ideen i RandersBoligs bestyrelse. Det er dog på et mere langsigtet plan.

6. Beboerdemokrati

Der er ikke de store ændringer i forhold til sidste år, det er status quo. Det er de samme ca. 14-18 % af beboerne, der deltager i møder og arrangementer, uanset diverse tiltag. Men der er generelt en god dialog på tværs i boligorganisationen, og alle kender hinanden. Det giver en god mulighed for at løse evt. problemer løbende.

7. Eventuelt

Formanden bemærkede, at RandersBolig nu er rigtig godt på vej, hvilket er rigtig positivt og dejligt. Stemningen og dialogen er god. På landsbasis er RandersBoligs ry også blevet godt, hvilket er meget positivt.

Kenneth T. Hansen, Mogens Vive og Jannie Ø. Amdi er alle 3 kommet i repræsentantskabet for BL's 10. kreds, Kenneth T. Hansen på vegne af Boligselskabet af 2014. Derudover Vibeke Leensbak fra Møllevænget & Storgaarden, Lone Jakobsen fra A/B Gudenå og Hans Kristiansen fra Randers Boligselskab af 1940 også kommet ind. Mogens Vive er næstformand for 10. kreds, og dermed også med i BLs bestyrelse.