



Redegørelse

Forvaltning: UMT Sekretariat
Møde vedr.: Styringsdialog 2019
Mødested: Laksetorvet kundecentret
Mødedato: 29-05-2019
Sendes til: Vorup Boligforening og RandersBolig

Deltagere: Vorup Boligforening: Peder Damgaard, formand og Frank Jonsen, næstformand

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

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, Inge Qvortrup, Flemming Juhl, Jutta Vinter og Mette Lykke Laursen.

Randers Kommune har indbudt til styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018, herunder dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Henlæggelser
4. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2017/2018, herunder dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret

Boligorganisationens regnskab blev gennemgået, herunder hovedtal, arbejdskapital, dispositionsfond, likviditet og trækingsret. Der er enighed om, at økonomien ser rigtig fin ud i boligorganisationen.

Årets resultat viser et stort overskud på ca. 600.000 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes forrentning og tilbagebetaling af administrationsbidrag.

Administrationsbidraget er i regnskabsåret faldet fra 531 kr. til 368 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket skyldes mindre mødeudgifter samt mindre gebyrer til banken. Bidraget er reguleret ned i budgettet for 18/19.

Momsfritagelsen ophørte den 1. januar 2019, og boligorganisationen har i regnskabsåret 17/18 fået tilbagebetalt ca. 611.000 kr. Sidste tilbagebetaling for momsadministration sker i juni 2019. Det er dermed også sidste gang, at administrationsbidraget bliver reguleret til kostægte, og fremover vil evt. overskud indgå som en del af den ordinære drift.

Dispositionsfonden har haft en fin fremgang i regnskabsåret. Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 12,9 mio. kr., svarende til 12.082 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves således ikke særlige bidrag i afdelingerne, da det er over maksimumsbeløbet.

Dispositionsfonden har ydet et tilskud på ca. 7.700 kr. til lejetab, hvilket er en halvering i forhold til sidste regnskabsår. Endvidere er der ydet tilskud til tab ved fraflytning på i alt ca. 56.000 kr., hvilket er en markant nedgang i forhold til sidste år. Derudover er der ydet tilskud til boligsocialmedarbejder samt tilskud til afdeling 4 på projektudgifter til tag.

Arbejdskapitalen ser ligeledes fin ud, og der opkræves ikke særlige bidrag, da denne også er over maksimumsbeløbet.

Trækningsretten udgør ca. 5,7 mio. kr. ved årets udgang. Heraf er ca. 4,7 mio. kr. disponible. Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækningsretten. Der er ikke prioriteret midler, men der er vedtaget en politik for anvendelsen af midlerne. Boligorganisationen afventer helhedsplanen.

Boligorganisationen har en meget fin likviditet, og der har i regnskabsåret været en flot fremgang. Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler og indestående i boligforeningen.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Tab ved lejeledighed er halveret siden sidste regnskabsår. Der har alene været tomgang i forbindelse med en vandskade og derudover er der tale om elforbrug i tomgangsperioder.

Administrator oplyser, at det dog er blevet tiltagende svært at genudleje ledige boliger, da mange interesserede lejere bliver tilbudt boligerne inden genudlejning, men det har endnu ikke ført til tomgang i boligorganisationen. Bestyrelsen bemærker, at den forventede kommende helhedsplan måske kan være årsag til, at nogen vælger boligerne fra grundet usikkerhed om helhedsplanens omfang samt risiko for genhusning.

Administrator oplyser, at der kan være udefrakommende omstændigheder, der kan påvirke boligorganisationens tab f.eks. sagsbehandlingstid ved domstolene.

Tab ved fraflytning er i regnskabsåret faldet, hvilket er positivt. Tabet skyldes en stor sag i afdeling 11 grundet et dødsbo, og derudover har der været 5 større sager samt nogle småsager.

Der er 7 afdelinger med en høj fraflytningsprocent, men administrator oplyser, at der ikke er problemer med genudlejning, ud over det ovenfor beskrevne, heller ikke ved genudlejning af ungdomsboligerne i afdeling 11.

3. Afdelingernes økonomi

a. + b. Regnskab 2017/2018, herunder henlæggelser

Alle afdelinger, med undtagelse af 3, havde i regnskabsåret overskud. Alle afdelinger har dog overskud på opsamlet resultatkonto. Overskuddet afvikles over 3 år, og anvendes til øgede henlæggelser med henblik på helhedsplanen.

Overskuddet skyldes bl.a. renteindtægter, færre udgifter til vedligeholdelse samt besparelse på vand. Underskuddet i de 3 afdelinger skyldes ikke noget gennemgående.

Administrator oplyser, at der er konverteret lån i flere afdelinger, således at der ikke længere er afdelinger med variable lån i boligorganisationen, hvilket tilsynet finder meget positivt. Administrator oplyser endvidere, at der fremover kun hjemtages kontantlån med fast rente.

Afdelingerne henlægger til planlagt vedligeholdelse og følger drifts- og vedligeholdelsesplanen. Der er i regnskabsåret gennemført markvandring med afdelingsbestyrelsen, og drifts- og vedligeholdelsesplanen er opdateret.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse, og afdelingerne har øget deres samlede henlæggelser med ca. 4,4 mio. kr.

Der er ekstra henlæggelser i afdelingerne grundet overskud. Afdeling 10 og 11 har et lavt henlæggelsesniveau, hvilket administrationen har fokus på ved budgetlægningen. Administrationen bemærker, at begge afdelinger har opsparet det de skal i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Administrator oplyser, at der ikke længere er overfinansierede forbedringsarbejder. Afdeling 1 og 8's overfinansiering er overført til ekstra henlæggelser. Det er positivt, at det nu er på plads.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagt midler. Der har været afgang af henlæggelser i alle afdelinger med undtagelse af afdeling 12.

Afdeling 12 har ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret, da der ved budgetlægningen blev vurderet, at afdelingen har tilstrækkeligt store henlæggelser.

Afdeling 13 er en institution og henlægger ikke.

Afdeling 10 har ikke henlagt særlig meget, men administrationen bemærker, at der er fokus på dette ved budgetlægning.

4. Renoveringsprojekter

Afdeling 10, som består af rækkehuse, har fået godkendt køkkenudskiftning, som de selv finansierer.

Administrator oplyser, at der kun vil blive igangsat renoveringsprojekter i det omfang, at projekterne ikke kan afvente en helhedsplan. Der er ingen projekter igangsat på nuværende tidspunkt.

a. Helhedsplan

Administrationen oplyser, at helhedsplanen skrider fremad igen efter en periode med stilstand. Der var rådgivermøde den 20. maj 2019, og de er nu langt med en konkret samlet helhedsplan med tilretning i forhold til sammenlægning af boliger samt tilgængelighedsboliger. Der er byggeudvalgsmøde den 25. juni 2019, hvorefter helhedsplanen vil blive indsendt til Landsbyggefonden og afvente Landsbyggefondens finansieringsskitse.

Landsbyggefonden var på besigtigelse i foråret 2018 og årsagen til, at der først er kommet fremdrift i projektet nu, skyldes hovedsageligt samarbejdet med rådgiver. Administrationen er utilfreds med samarbejdet, hvorfor der arbejdes på at få en ny rådgiver på projektet efter behandling af skema A, ligesom administrationen i et vist omfang selv arbejder på projektet.

Landsbyggefonden har oplyst, at helhedsplanen forudsætter sammenlægning af afdelingerne 1-9. Administrationen oplyser, at de arbejder på sagen og at en eventuel sammenlægning vil ske, når der foreligger en helhedsplan.

5. Effektiv drift

Der er fremgang med effektiv drift i boligorganisationen. I efteråret 2018 blev der truffet beslutninger om tiltag til effektiv drift, som der nu arbejdes med at implementere.

Bestyrelsen besluttede at tilpasse maskinparken, besparelser på konto 114 renholdelse, besparelser på konto 116 vedligeholdelse samt regulering af budgetter.

Afdelingerne har f.eks. besluttet at reducere trappevask fra ugentligt til hver 14. dag i sommerhalvåret.

Med disse besparelser har boligforeningen samlet set sparet 436.000 kr., hvilket svarer til 64 % af deres målsætning.

Boligorganisationen arbejder videre med stordriftsfordele, e-syn mv. Det er sandsynligt, at boligorganisationen på et tidspunkt får e-syn, hvor man forsigtigt forventer at kunne spare 15 % på udgifter i forbindelse med fraflytning.

Administrator oplyser, at man har valgt at spare på vinterberedskab, da vintrene over en længere periode ikke er så hårde. Det er dermed ikke nødvendigt at have alle medarbejdere på vagt i weekender.

Endvidere forhandler administrationen rammeaftaler med 10 % på indkøb.

Administrationen og bestyrelsen oplyser, at de endvidere arbejder med sammenlægning af boligorganisationerne Vorup Boligforening, A/B Gudenå samt A/B Andelsbo, og også herved kan opnå besparelser, hvilket tilsynet finder meget positivt. Den 13. juni mødes boligorganisationerne på et fælles orienterende repræsentantskabsmøde, hvor blandt andet BL samt en boligorganisation fra Hjørring vil holde oplæg. På mødet vil repræsentantskaberne blive klædt godt på til en kommende afstemning om fusion. En kommende afstemning om fusion vil forventelig finde sted i efteråret 2019. Der er endvidere arbejdet med et navn til den nye boligorganisation, som forventeligt vil blive Boligforeningen Kronjylland.

6. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at der ikke er sket nogen forandringer med beboerdemokratiet siden sidste års styringsdialog.

Bestyrelsen fungerer godt, men der er stadig 3 afdelinger - 3, 4 og 7 - som ikke har en afdelingsbestyrelse. Dette vil dog formentlig blive styrket ved at sammenlægge afdelingerne i forbindelse med en helhedsplan. Afdeling 10 har et fint fungerende beboerdemokrati.

Administrator prøver aktivt at informere beboerne om, at der også er andre muligheder end at være medlem af afdelingsbestyrelsen f.eks. at være repræsentantskabsmedlem.

7. Eventuelt

Afdeling 9 oplever stadig bl.a. problemer for ældre fodgængere ved at passere Bøsbrovej ved Menu, hvorfor bestyrelsen fortsat ønsker at få etableret et fodgængerfelt eller evt. flytning af fartmåler. Dette har tidligere været drøftet med Randers Kommune, Veje og Trafik samt politiet, som ikke fandt et behov for yderligere tiltag ved Bøsbrovej.

Tilsynet oplyser, at boligorganisationen kan rette henvendelse til vejeogtrafik@randers.dk, såfremt de mener, at der er sket ændringer i adfærden ved Bøsbrovej siden sidst.