



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialog 2020

Mødested: Lokale E.3.16

Mødedato: 18-06-2020

Sendes til: Boligforeningen Kronjylland og RandersBolig

Deltagere: Boligforeningen Kronjylland: Lone Jakobsen, formand, og Frank Jonsen, næstformand.

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

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi (både Vorup og AB Gudenå)
 - a. Regnskab 2018/2019, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 21, Centrumgården A/B Gudenå
5. Renovering
 - a. Renoveringer generelt
 - b. Helhedsplan
6. Effektivdrift
7. Beboerdemokrati
8. Fusion Vorup Boligforening og A/B Gudenå
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi (både Vorup og AB Gudenå)

Denne regnskabs gennemgang er for regnskabsåret 2018/2019 for de forhenværende boligforeninger Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå, som pr. 1. oktober 2019 fusionerede under navnet Boligforeningen Kronjylland.

a. Regnskab 2018/2019, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Begge boligorganisationer kommer i regnskabsåret ud med et overskud på henholdsvis 619.659 kr. (Vorup) og 1.019.282 kr. (Gudenå).

Overskuddene er overført til arbejdskapitalen og skyldes primært tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig på 557.617 kr. (Vorup) og 946.543 kr. (Gudenå). Det er sidste gang, der tilbagebetales i forhold til momsfri administration, som ophørte 1. januar 2019. Der reguleres derfor ikke længere til kosttægte administrationsbidrag.

For begge boligorganisationer gælder det, at der er budgetteret og opkrævet 3.788 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig i perioden fra 1. oktober 2018 til 31. marts 2019. Fra 1. april 2019 blev administrationsbidrag til RandersBolig nedsat med 600 kr. pr. lejemålsenhed, da forvaltningskonsulenter og inspektører er blevet ansat i boligforeningerne i stedet for i RandersBolig. Administrationsbidraget til egen boligorganisation er derfor steget med 496 kr., hvorfor ændringen giver en total besparelse på administrationsbidrag på 104 kr. pr. lejemålsenhed.

På repræsentantskabsmøde i RandersBolig den 22. juni 2020 forventes der at blive godkendt en ekstraordinær resultatudlodning på ca. 78.000 kr. til boligforeningen Kronjylland, som skal dække de udgifter til feriepengeforpligtelse, som boligforeningen har fået i forbindelse med ansættelse af forvaltningskonsulent og inspektør. Beløbet vil fremgå af regnskabet 2019/2020.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning 15.151.101 kr. (Vorup) og 24.554.944 kr. (Gudenå) hvoraf den disponible del er 8.585.342 kr. (Vorup) og 15.713.111 kr. (Gudenå) svarende til 14.429 kr. pr. lejemålsenhed (Vorup) og 15.558 kr. pr. lejemålsenhed (Gudenå). Der opkræves derfor ikke særlig bidrag i afdelingerne, det det er over maksimumgrænsen. Dispositionsfonden i boligforeningen Kronjylland udgør pr. 1. oktober 2019 15.139 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945 på i alt 16.932 kr., hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år.

Der er ydet tilskud til lejetab i boligforeningen A/B Gudenå på i alt 501.979 kr., hvilket er en stor stigning i forhold til sidste års tilskud som var på 54.640 kr.

Der er ydet tilskud til boligsocialmedarbejder i begge boligforeninger i regnskabsåret.

Der er ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne Vorup Boligforening af 1945 for i alt 7.843 kr. Det er en markant nedgang i forhold til sidste år, hvor beløbet var 56.334 kr.

Der er ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne i boligforeningen Gudenå for i alt 111.683 kr. Det er en markant stigning i forhold til sidste år, hvor beløbet var 52.653 kr.

I Vorup Boligforening af 1945 er der ingen udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne.

I A/B Gudenå er der udlån til 3 afdelinger, afdeling 13, 20 og 21. Der afdrages på lånene. I regnskabsåret 19/20 er der oprettet et lån til børnehaven i afdeling 9 på 300.000 kr. til nye toiletter, hvilket der afdrages på. 2 afdelinger, afdeling 6 og 9, har indfriet deres lån i regnskabsåret. Endvidere er der ydet tilskud til 3 afdelinger, afdeling 10, 12 og 14.

I boligforeningen Kronjylland er der reserveret midler fra dispositionsfonden på i alt 10,7 mio. kr. til afdeling 11 (genhusning) og 18 (altanværn og vinduer) samt helhedsplanen i Vorup.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang 5.438.090 kr. (Vorup) og 7.144.903 kr. (Gudenå), hvoraf 4.632.143 kr. (Vorup) og 5.826.879 (Gudenå) kr. er disponibel. Svarende til 7.785 kr. pr. lejemålsenhed (Vorup) og 5.769 kr. (Gudenå), hvilket er en stigning siden sidste regnskabsår, som skyldes årets overskud. Der indbetales derfor ikke særligt bidrag fra afdelingerne, da denne er over maksimumsgrænsen.

Den disponible del udgør pr. 1. oktober 2019 6517 kr. i boligforeningen Kronjylland.

Der er bundne midler i arbejdskapitalen svarende til kapitalindskud i RandersBolig på 773.397 kr. (Vorup) og 1.318.024 kr. (Gudenå). Vorup Boligforening af 1945 har desuden aktier i Bolind for 32.550 kr. som også er bundne midler i arbejdskapitalen.

Der er reserveret midler for 2,3 mio. kr. i arbejdskapitalen til etablering af e-syn i boligforeningen Kronjylland.

Trækningsret

Trækningsretten udgør ved årets afslutning 6.565.759 kr. (Vorup) og 8.488.155 kr. (Gudenå), hvoraf 924.170 kr. (Vorup) og 2.164.310 kr. (Gudenå) er bundne midler. Trækningsretten udgør pr. 1. oktober 2019 ca. 12 mio. kr. i boligforeningen Kronjylland.

Vorup Boligforening af 1945 har disponible trækningsretsmidler for 5.641.589 kr., og de har ikke disponeret midler i regnskabsåret.

A/B Gudenå har disponible trækningsretsmidler for 6.323.845 kr. Der er givet tilskud på 1.933.825 kr. til afdeling 17 (tagudskiftning) i regnskabsåret.

Der er reserveret 3 mio. kr. til afdeling 11 til renovering af køkken, bad, ventilation og tekniske installationer.

Der er ikke reserveret midler til helhedsplanen.

Likviditet

A/B Gudenå kan rejse likviditet for 75.624.577 kr. Afdelingerne har indestående på 51.906.049 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 15.713.111 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

Vorup Boligforening af 1945 kan rejse likviditet for 65.290.122 kr. Afdelingerne har indestående på 53.068.700 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 8.585.342 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

Boligforeningen Kronjylland kan rejse likviditet for 140.914.699 kr. pr. 1. oktober 2019.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Tab ved fraflytning

A/B Gudenå

A/B Gudenå har i regnskabsåret haft tab ved fraflytning på i alt 349.638 kr. Tabet er steget med ca. 135.000 kr. siden sidste regnskabsår. Det stigende tab ved fraflytning skyldes 16 sager på mellem 10.000 kr. og 38.000 kr. samt 6 sager ved dødsboer. Der er ingen afdelinger, der har tab, som udgør mere end 2% af årslejen. Der er 5 afdelinger, som ikke har tab ved fraflytning.

Dispositionsfonden har dækket 111.683 kr., afdelingerne har selv dækket 187.268 kr. med henlæggelser. Det resterende beløb er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Vorup Boligforening af 1945

Vorup Boligforening af 1945 har i regnskabsåret haft et tab ved fraflytning på i alt 80.092 kr. Tabet er faldet med ca. 91.000 kr. siden sidste regnskabsår, hvilket er en rigtig god udvikling. Der er ingen afdelinger som, har haft tab på over 2% af årslejen. Der er 7 afdelinger, som ikke har haft tab ved fraflytning.

Afdelingerne har selv dækket 71.098 kr. af henlæggelser. Dispositionsfonden har dækket 7.843 kr., mens det resterende beløb er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Generelt har administrator fokus på tab ved fraflytning, med initiativer som den boligsociale medarbejder samt et større samarbejde mellem denne og driftsafdelingen.

Tab ved lejeledighed

A/B Gudenå

I A/B Gudenå har der i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på i alt 501.979 kr. som er dækket af dispositionsfonden. Det er en meget stor stigning i forhold til sidste år. 24.848 kr. dækker over elforbrug i tomgangsperioder.

I afdeling 9 udgør tabet ved lejeledighed mere end 2% af årslejen, hvilket er problematisk. Tabet skyldes et erhvervslejemål som står tomt, og administrator overvejer muligheder med denne.

Vorup Boligforening af 1945

I Vorup Boligforening af 1945 har dispositionsfonden dækket et tab ved lejeledighed på i alt 16.932 kr., hvilket også er en stigning siden sidste regnskabsår. En større del af tabet er tabt elforbrug i forbindelse med tomgangsleje, svarende til 4.429 kr.

Samlet set for alle afdelinger er tabet 0,06% af årslejen.

Administrator bemærker, at de har set en bekymrende tendens til stigende tomgang. De anvender sociale medier og er opsøgende, og vil kigge nærmere på deres sortering af lejemaal på hjemmeside.

Administrator oplyser endvidere, at kurven ser ud til at flade mere ud medio 2020, men man kan endnu ikke konkludere noget. Endvidere bemærkes, at en af årsagerne kan være, at processen med dødsboer trækker ud i skifteretten, hvilket også giver en øget tomgang.

3. Afdelingens økonomi

a. Regnskab 2018/2019

Begge boligforeningers revisionspåtegninger er uden forbehold. Revisor bemærker, at der er utilstrækkelige henlæggelser i afdeling 12 (Gudenå), afdeling 9 (Vorup), afdeling 10 (Vorup) og afdeling 12 (Vorup).

Afdeling 10 (Vorup) har ikke fuldt ud likvide henlæggelser som følge af renoveringen. Dette er dog afsluttet i oktober 2019. Afdeling 12 (Vorup) har en stor debitorpost, hvorfor deres henlæggelser ikke er fuldt ud likvide. Afdelingen er dog meget lille, hvorfor en debitorpost nemt kommer til at fremstå meget stor i forhold til afdelingens samlede regnskab. Debitorpost udgør primært opkrævede, men endnu ikke indbetalte, huslejer.

Administrator er opmærksom på henlæggelserne ved budgetlægning.

A/B Gudenå

I A/B Gudenå har der i regnskabsåret været 3 afdelinger med underskud og 13 afdelinger med overskud.

Overskuddene skyldes primært en mindre udgift til almindelig vedligehold, da flere arbejder er overført til planlagt vedligehold. Alle afdelinger har ligeledes fået en renteindtægt, mens der ikke var budgetteret med dette. Samtidig er det samlede administrationsbidrag for regnskabsåret mindre end budgetteret.

12 afdelinger har en positiv resultatkonto, 2 afdelinger har en negativ resultatkonto, mens 2 afdelinger har en 0 saldo på resultatkontoen. I alle afdelinger vil resultatkonti blive afviklet indenfor en periode af 3 år, som loven tilskriver.

Det gennemsnitlige lejeniveau ligger på 735 kr. pr. m² pr. år, hvilket er et fornuftigt niveau. Få afdelinger har relativ høj leje, typisk institutioner og ældreboliger.

Vorup Boligforening af 1945

Vorup Boligforening af 1945 har 12 afdelinger med overskud og 1 afdeling, afdeling 7, med underskud.

Overskuddet i de 12 afdelinger skyldes påholdenhed vedrørende almindelig vedligeholdelse. Der er budgetteret for højt på forsikringsudgift, og afdelingerne har fået en renteindtægt, som der ikke var budgetteret med. Det samlede administrationsbidrag for regnskabsåret er ligeledes blevet mindre end budgetteret.

Alle afdelinger har en positiv resultatkonto, og de afvikles over en periode på 3 år, som loven foreskriver.

Der er effektueret mindre lejestigninger, den gennemsnitlige leje er nu på 709 kr. pr. m² pr. år. Afdeling 12 har et relativt højt lejeniveau.

Derudover har 3 afdelinger fået en tilbagebetaling af ejendomsskat. Der er reguleret grundskyld i afdeling 4, 5 og 13, og de har fået medhold i klagen og dermed fået tilbagebetalt grundskyld fra tidligere år.

Der er konverteret lån i afdeling 5 og 8, og der er opnået en besparelse på ydelsen.

b. Henlæggelser

A/B Gudenå

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Alle afdelinger henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbruget til planlagt vedligeholdelse med henlæggelser. Derudover har størstedelen af afdelingerne øget deres samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Henlæggelserne er samlet set forøget med 3.111.470 kr. Årets overskud bruges til at styrke henlæggelser.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger, undtagen afdeling 12, har i regnskabsåret kunne dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser. Afdeling 12's henlæggelser er forhøjet i budgettet 2019/2020.

3 afdelinger har i året ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da der ved budgetlægningen for året blev vurderet at afdelingerne har tilstrækkelig store henlæggelser.

Der har stort set været afgang af henlæggelser på alle afdelinger.

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.

Vorup Boligforening af 1945

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Alle afdelinger henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse, og alle afdelinger har øget deres samlede henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. Henlæggelserne er samlet set øget med 4.891.935 kr. Årets overskud bruges til at styrke henlæggelser.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger, bortset fra afdeling 9, har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Afdeling 9's henlæggelser er forhøjet i budgettet 2019/2020 og 2020/2021.

Der har stort set været afgang af henlæggelser på alle afdelinger.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 21, Centrumgården A/B Gudenå

Afdelingen har en høj fraflytningsprocent på 17,78 %, som dog er faldet med næsten 10 % siden sidste regnskabsår. Afdelingen har modtaget 50.000 kr. i driftstilskud fra dispositionsfonden som en del af den aftale om driftsstøtte der blev besluttet i 2016. Det er sidste gang, afdelingen får tilskud som en del af den ordning.

Afdelingen har endvidere afbetalt 47.000 kr. + renter som afbetaling på afdelingens lån i dispositionsfonden.

Der er rigtig mange fraflytninger/indflytninger i afdelingen. Der er et lejemål på 2 etager, der er svær at udleje på grund af indretningen, og der overvejes nye muligheder med dette lejemål.

Administrator er opmærksom på huslejeniveauet, da det er højt og samtidig skal konkurrere med det private byggeri i Langå. Administrator bemærker, at deres oplevelse er, at Langå ikke er så stort et vækstområde, som kommunen forventer.

Afdeling 21 er en stor afdeling, og der arbejdes med forskellige modeller, herunder overvejes blandt andet huslejetilskud.

Randers Kommune har en institution i afdeling 19, børnehaven, som forventes opsagt inden for kort tid, da der bygges en ny institution i Langå. Administrator er opmærksom på, at der skal findes en løsning for afdelingen fremadrettet, og er blandt andet i dialog med vandværket omkring et eventuelt køb af ejendommen.

5. Renovering

a. Renoveringer generelt

Afdeling 10 (Vorup - nu afdeling 23) afsluttede deres renovering af køkkener i december 2019, og der skal indsendes endeligt byggeregnskab til godkendelse. Administrator vender tilbage med tidspunkt for forventet indsendelse af byggeregnskabet.

Afdeling 11's (Gudenå) renoveringsprojekt med en huslejestigning på 35 % er beboerdemokratisk vedtaget. Det bliver dog nødvendigt med genhusning, og der er bevilliget 2 mio. kr. i støtte fra dispositionsfonden til genhusningsprocessen, da huslejestigningen i forvejen var stor, og da man

gerne ville fremme projektet og således undgå en ny beboerdemokratisk proces. Administrator forventer, at renoveringen påbegyndes i foråret 2021.

En række af afdelingerne i den tidligere A/B Gudenå har et stort renoveringsbehov, som ikke er medtaget i en helhedsplan. Der er en drøftelse i gang i organisationsbestyrelsen om afsætte midler fra dispositionsfonden til renoveringsprojekter. Der er igennem en årrække sparet op i boligorganisationen til at yde støtte til renoveringsprojekter, der ikke kan opnå støtte gennem helhedsplanen. Tilsynet ser positivt på, at man nedbringer dispositionsfondens størrelse ved at støtte renoveringsprojekter, så længe der fortsat er fokus på at bibeholde en solid dispositionsfond.

Der er igangsættes således løbende renoveringer. De næstkommende forventes at være i afdeling 17 (vinduesudskiftning) og 18 (trapper og vinduer). Derudover undersøges muligheder for et større renoveringsprojekt i afdeling 9.

Salget af en del af afdeling 14 går efter planen. Købsaftalen er underskrevet i september 2019 med betingelser, som er under afklaring. Alle garagelejerne er opsagt og ude, i alt 23 stk. Nedrivning bliver iværksat fra 1. juli 2020, og der forventes at være nye p-pladser færdige til september 2020.

Administrator og tilsynet drøftede kort processen om Byggeskadefondens 1 og 5 års gennemgang. Administrator oplyser, at de altid følger op på disse rapporter, men at de ikke altid er enige med Byggeskadefonden, hvorfor det kan se ud som om, at de ikke følger op. Tilsynet understregede, at det er vigtigt at have opmærksomhed på at følge op på 1 og 5 års rapporter, da forsikringen ellers kan bortfalde.

Landsbyggefonden har givet tilsagn til en helhedsplan i den tidligere Vorup Boligforening af 1945. Den endelig helhedsplan er endnu ikke på plads, og der arbejdes på at opfylde kravene fra Landsbyggefonden. Blandt andet skal 9 afdelinger lægges sammen, inden helhedsplanen kan iværksættes. Det skal beboerdemokratisk godkendes. I den forbindelse er det en udfordring, at huslejen skal udlignes over en periode på 10 år, da der er store afvigelser i huslejeniveauet samt forskellige renoveringsbehov i afdelingerne.

Under sidste års styringsdialog bemærkede administrator, at samarbejdet med Kuben ikke var optimalt. Administrator oplyser nu, at samarbejdet med Kuben om helhedsplanen er blevet meget bedre, men at aftalen om rådgivning er opsagt ved indsendelse af skema A. Dog har administrator møde med Kuben den 23. juni 2020, hvor man skal have en dialog om mulighederne for at fortsætte samarbejdet, og ellers skal der findes en ny rådgiver, der kan fortsætte arbejdet med helhedsplanen.

6. Effektiv drift

Der er blevet iværksat og gennemført en række initiativer for at leve op til kravene om effektiv drift. Blandt andet har fusionen mellem Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå og ansættelse af forvaltningskonsulent og inspektør i boligforeningen givet besparelser. E-syn er i gang med at blive etableret i boligforeningen, og det kan derfor ikke ses i tallene endnu. Man regner dog med en besparelse på minimum 15 %.

Der arbejdes videre med effektivisering med blandt andet besparelser på administrationsbidrag, samt fælles indkøbsaftaler i RandersBolig regi.

Administrator forventer, at der kommer nye effektiviseringskrav fra folketinget. I den forbindelse skal man kigge på yderligere besparelser, og der kan det blive nødvendigt at gå dybere ind i potentialet for besparelser. Administrator gør opmærksom på, at offentlige udgifter til f.eks. renovering kan have stor betydning for effektiviseringspotentialet uden at den enkelte boligforening har indflydelse herpå.

7. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at der stadig er enkelte afdelinger uden en afdelingsbestyrelse, og at man opfordrer disse afdelinger til at få en bestyrelse. I Boligforeningen Kronjyllands nye repræsentantskab er der medlemmer med fra alle afdelinger, også de afdelinger uden en afdelingsbestyrelse, hvilket er meget positivt.

Bestyrelsen bemærker, at det går godt indbyrdes i bestyrelsen. Der er pt. 8 medlemmer i bestyrelsen, men dette ændres til et mindre antal ved næste repræsentantskabsmøde.

8. Fusion Vorup Boligforening og A/B Gudenå

Repræsentantskaberne i Vorup Boligforening af 1945 og A/B Gudenå stemte på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 2. oktober 2019 ja til en fusion. Boligforeningen hedder Boligforeningen Kronjylland og er stiftet pr. 1. oktober 2019.

Afdelingerne i tidligere A/B Gudenå bevarer deres afdelingsnumre og afdelingerne i tidligere Vorup Boligforening af 1945 har fået nye afdelingsnumre, der ligger i forlængelse af A/B Gudenås.

Bestyrelsen bemærker, at fusionen er gået rigtig godt, og at bestyrelsen har været glade for administrators arbejde med fusionen.

Man afventer pt. afholdelse af det første repræsentantskabsmøde, hvor den nye organisationsbestyrelse skal vælges, da mødet måtte udsættes på grund af Covid-19 situationen. Indtil der er valgt en ny bestyrelse håndterer overgangsbestyrelsen det løbende bestyrelsesarbejde.

9. Eventuelt

Tilsynet med almene boliger har fået ny fælles mailadresse, almen@randers.dk, som kan benyttes ved alle henvendelser til tilsynet.