



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Redegørelse Møllevænget & Storgaarden
Mødested: RandersBolig, Marsvej 1
Mødedato: 09-09-2021
Sendes til: Møllevænget & Storgaarden og RandersBolig

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Trine Christensen, forvaltningskonsulent og Jette Halkjær, teamleder økonomi.

Boligorganisationen: Formand Preben Søndergaard, Næstformand Vibeke Leensbak, Peter Rosborg, Knud Rothmann, Jette Christiansen og John Holse Pedersen

Randers Kommune: Søren Martin Petersen, økonomikonsulent, Inge Qvortrup, jurist Flemming Juhl, boligkonsulent og Jutta Vinter, jurist.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2019/2020
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2019/2020
 - b. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2019/2020

Årets resultat er et underskud på ca. 1,75 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært udgifter til e-synet, og andre mindre poster.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til boligorganisationen, inkl. administrationsbidrag til RandersBolig, på 4.254 kr. pr. lejemålsenhed. Fra 1. januar 2020 blev administrationsbidraget til RandersBolig nedsat med 63 kr. pr. lejemålsenhed, da forvaltningskonsulenter og inspektører blev ansat i boligforeningerne i stedet for i RandersBolig. Det har givet en samlet besparelse for afdelingerne på 190 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 54 mio. kr., hvoraf ca. 13,8 mio. kr. er disponibel, svarende til 4.995 kr. pr. lejemålsenhed hvilket er en flot stigning på ca. 1.000 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves stadig særlig bidrag i afdelingerne, da værdien er under maksimumgrænsen.

Der er ydet tilskud til tab ved lejeledighed i afdelingerne på ca. 400.000 kr. og til tab ved fraflytning på ca. 1,3 mio. kr., hvilket er en markant stigning i forhold til sidste år. Desuden er der udgifter til den boligsociale medarbejder og til helhedsplanerne.

Administrationsorganisationen oplyser, at afdelingerne ikke forventes at skulle indbetale bidrag til dispositionsfonden efter regnskabsår 2022/2023. Fra 2023/2024 forventes den disponible saldo at være større end den maksimale grænse.

Der er desuden fortsat en byggeskade i afdeling 57, hvor der er sket vandindtrængning. Der er tidligere sket skadesudbedring som foreskrevet, men der er fortsat en utæthed, der giver vandindtrængning. Afslutningen af sagen er derfor blevet udskudt endnu engang. Der pågår undersøgelser ved byggeskadefonden, som for tiden afventes. Skaden forventes betalt med ½ af boligforeningen og ½ af byggeskadefonden. Der er tildelt 2 mio. kr. fra dispositionsfonden. Det er fortsat lidt uvist, hvornår lånet udbetales, men lånet er tildelt. Sagen forventes nu afsluttet i december 2021.

Tilsynet bemærker desuden, at lån i dispositionsfonden er faldet markant, hvilket tilsynet finder rigtig positivt.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 13,7 mio. kr. Årets underskud er overført hertil. Den disponible del udgør ca. 8,9 mio. kr., svarende til 3.254 kr. pr. lejemålsenhed. Det er implementeringen af e-syn, der gør, at det er faldet siden sidste år.

Afdeling 42 har desuden lige tilbagebetalt deres lån på knap 1,15 mio. kr. til arbejdskapitalen, hvilket kommer til udtryk i arbejdskapitalen ved næste års styringsdialog og de regnskaber, der skal gennemgås der.

Der er i regnskabsåret ikke opkrævet særligt bidrag i afdelingerne, da saldoen ved årets udgang fortsat er over maksimumgrænsen.

Trækningsret

Den disponible del af trækningsretten er ca. 28,5 mio. kr. Der er i året hjemtaget midler til afdelingerne 2 og 3 på i alt knap 6 mio. kr.

Der er i indeværende regnskabsår – 2020/2021 – ikke hjemtaget midler fra trækningsretten. Der er dog aktuelt en forventning om, at følgende afdelinger vil gennemføre projekter med trækningsret. Det drejer sig om afdelingerne 10, 14, 17, 24, 25, 26, 42, 43, 44 og 48 i regnskabsår 2021/2022.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for ca. 213 mio. kr. i alt. Afdelingerne har et samlet indestående på ca. 184 mio. kr. og den overskydende likviditet er derfor ca. 28,7 mio. kr. Det er en stigning på ca. 6,2 mio. kr. siden sidste regnskabsår, hvilket tilsynet selvfølgelig finder positivt.

Administrationsorganisationen oplyser dog, at det for tiden ikke forløber positivt med kapitalforvaltningen. Der er tale om obligationer og lignende sikre investeringer. Det kommer til at påvirke afdelingernes regnskaber, da renterne bogføres ud i afdelingerne. Derfor bliver effektivitetsprocenten forventeligt også negativt påvirket heraf i regnskab 2020/2021, da der skal svares negativ rente. Det forventes dog ikke på nogen måde at påvirke boligorganisationens likviditet, men er blot medtaget som en oplysning fra administrationsorganisationen.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

c. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Tab ved lejeledighed

Tilsynet bemærker, at der er en stigning. Særligt er tab ved lejeledighed stigende i afdelingerne 12, 34 og 69. Administrationsorganisationen oplyser, at det primært skyldes enkelte lejemål, der har stået tomme i flere måneder. Desuden er afdeling 69 – der er ungdomsboliger - berørt af lejeledighed og derfor er økonomien belastet. Det oplyses, at der typisk kan gå 2 måneder før de genudlejes. Tilsynet er bekendt med udfordringen, da det drøftes på styringsdialogerne hvert år. Det oplyses samtidig også, at RandersBolig hører i netværket, at flere større byer har udfordringer med udlejning af ungdomsboliger.

Afdeling 40 har tidligere fået tilskud til huslejen, men det er udfaset igen. Administrationen oplyser, at man overvejer, om det skal genoptages på grund af stigningen i tab ved tomgang i regnskabsåret 2019/2020. Spørgsmålet skal behandles på organisationsbestyrelsesmødet i oktober.

Forvaltningskonsulenten oplyser, at der fortsat for indeværende regnskabsår – 20/21 - er udfordringer i særligt, 8, 13, 12, 40, 69. Her er der tale om enkelte lejemål der har stået tomme i længere tid. For indeværende regnskabsår er der tale om ca. det dobbelte i tab på lejeledighed i forhold til regnskab 2019/2020. Problemet er derfor stigende og RandersBolig oplyser, at der er fokus på udfordringen og at det er spredt ud over flere afdelinger. Forvaltningskonsulenten oplyser, at hun fremadrettet planlægger at tage ud og se på de enkelte lejemål, og så vidt muligt tage hånd om de udfordringer, der gør den enkelte bolig svær at udleje.

Tab ved fraflytning

Tilsynet er opmærksomme på, at der er en stor stigning i tab ved fraflytning i boligforeningen. Udgiften er steget fra ca. 1,2 mio. kr. til ca. 2,2 mio. kr., hvilket er en meget stor stigning. Stigningen forventes ikke at fortsætte i indeværende regnskabsår, men niveauet er fortsat som ved det foregående, dvs. forventeligt ca. 2,2 mio. kr. Administrationen og organisationsbestyrelsen oplyser, at der er stort fokus på denne udfordring, og at det primært skyldes enkelte større lejemål, og der er antaget et inkassofirma til at inddrive fordringerne, ligesom det boligsociale arbejde med fokus på udsættelser også fortsat er højt prioriteret.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2019/2020

Der er i regnskabsåret 38 afdelinger med overskud, 14 afdeling med underskud og 0 afdelinger med 0 resultat. Det er en nedgang i forhold til sidste år, hvor 50 afdelinger havde overskud.

Overskuddene skyldes primært færre udgifter til almindelige vedligeholdelse end der var budgetteret med og en besparelse på administrationsbidraget på 190 kr. pr lejemålsenhed. Derudover har alle afdelinger fået en renteindtægt, hvor der er budgetteret med 0%, men realiseret 0,244%. Flere afdelinger har desuden fået en ekstraordinær indtægt som følge af en korrektionsafregning fra Energi Danmark.

Desuden har afdeling 51 betalt el fra en måler, der egentlig hørte til afdeling 67. Det er sket siden 2016. Derfor har afdeling 67 en ekstra udgift, mens afdeling 51 har et stort overskud pga. tilbagebetaling af det for meget betalte.

I de afdelinger hvor der er underskud, skyldes det hovedsageligt ekstra udgifter til renholdelse. Særligt i Rosenvænget har sygdom og barsel nødvendiggjort assistance og dermed medført ekstra udgifter til vikar.

48 afdelinger har desuden en positiv resultatkonto, 4 afdelinger har en negativ resultatkonto. Resultatkontoen afvikles for alle afdelinger over 3 år som loven foreskriver.

Administrationsorganisationen oplyser desuden, at der pr. 31. marts 2021 er udarbejdet halvårlig budgetkontrol til samtlige afdelinger. Der forventes et underskud i næsten samtlige afdelinger pga. opkrævning af negativ rente og kursobligationer på forventeligt 0,5%, jf. ovenfor under likviditet

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Henlæggelserne er steget, og det ser rigtig positivt ud i alle afdelingerne. Alle afdelinger kunne dække deres forbrug af henlæggelserne. Der er gennemført markvandringer i alle afdelingerne.

Tilsynet bemærker, at henlæggelserne er høje i afdeling 34 og 36. Administrationen oplyser, at det er meget små afdelinger, og derfor er henlæggelserne forøget set i forhold til gennemsnittet.

Administrationen og organisationsbestyrelsen oplyser, at det opleves som meget positivt, at der er henlagt tilstrækkeligt, så der er råd til at imødekomme nødvendige renoveringer til gavn for lejerne. Administrationen oplyser desuden, at der er fokus på henlæggelser ved hver budgetlægning.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har været i stand til at dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelserne. Afdelingerne afsætter. 20-25 kr. pr kvm. pr. år med mindre der er en stor opsparring i afdelingen i forvejen.

4. Effektiv drift

Effektiviteten i Møllevænget & Storgaarden ligger på 77,6% i 2019/2020 og er dermed steget de seneste år. Administrationen oplyser dog, at man er interesseret i at få procenten højere op og arbejder på det.

Administrationen oplyser, at e-syn nu er færdigimplementeret og resultatet heraf i form af besparelser forventes at kunne ses fra regnskabet 21/22.

Administrationen oplyser, at denne er ved at udarbejde en handleplan for effektivisering, der først skal godkendes på RandersBoligs bestyrelsesmøde og derefter på Møllevænget & Storgaardens bestyrelsesmøde. Handleplanen indebærer bl.a. fællesindkøb, øget samdrift og arbejdskoordinering, løbende udbud af forsikringer, tilpasning af maskinpark herunder gps-tracker på udstyret og energioptimering på fællesarealer (eks. LED-beslysning mv). Administrationen oplyser, at energioptimeringen indeholder flere elementer, dels i form af individuelle målere i lejemålene og dels en indsats for at påvirke beboernes adfærd når det kommer til energiforbrug i eget hjem.

Tilsynet har bemærket, at der er 5 afdelinger med et stort effektivitetspotentiale, bl.a. afdeling 23. Administrationen oplyser, at der er tale om en meget lille afdeling, og det generelt er tilfældet for de afdelinger, hvor effektiviseringstallet ligger lavt, da de er dyrere at drifte pr. lejemålsenhed.

Det fremgår af driftsbekendtgørelsen, at boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner senest med udgangen af 2021 skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Den eksterne granskning skal vurdere, om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter og henlæggelser.

Administrationen oplyser, at status for granskning af drift- og vedligeholdelsesplaner for boligorganisationen er, at Landsbyggefonden har udpeget et firma, SWECO, til at gennemgå planerne, hvorfor de afventer dem. Granskningen skal udføres hvert 5. år, og skal betales af boligorganisationerne, dog med undtagelse af de første to granskninger, der betales af Landsbyggefonden. Det fremgår af deres hjemmeside.

Administrationsorganisationen oplyser, at for fremtiden afholdes udgiften fra drifts- og vedligeholdelsesbudgettet.

5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Helhedsplan i afdeling 13, Rosendal

Der er afholdt informationsmøde, genhusningsfællesmøde og genhusningssamtaler. Man forventer, at der kan genhuses i Møllevænget & Storgaardens egne boliger som et led i indsatsen vedr. nedbringelse af tomgangstab, hvilket tilsynet anser som en god løsning.

Licitationen afholdes i starten af november 2021. Randers Kommune har forlænget fristen til d. 15. december 2021, for indsendelse af skema B. Helhedsplanen forventes opstartet i april 2021.

Helhedsplan i afdeling 42, Anemonevej

Skema A blev godkendt i december 2020. Grundet Covid-19, skete skema A-godkendelsen før beboernes godkendelse. Der blev efterfølgende afholdt informationsmøde og afdelingsmøde i juni 2021, hvor helhedsplanen blev godkendt. Administrationen bemærker desuden, at for at holde den gennemsnitlige husleje på 905 kr. pr. kvm pr. år, besluttede bestyrelsen på bestyrelsesmødet i juni 2021, at der skal tildeles yderligere 1,5 mio. kr. fra trækningssretten til afdelingen.

Afdeling 22 - Garager

Administrationen og organisationsbestyrelsen oplyser, at når der er kommet en afklaring på, om afdelingen får tildelt midler i forbindelse med den kommende prioriteringssag, der er til politisk behandling ved byrådet i Randers Kommune d. 13. sep. 2021, vil man se på, hvilke andre løsningsmuligheder der er for afdelingen.

Tilsynet orienterede desuden kort om forløbet i prioriteringssagen.

Afdelingerne 43, 44 og 48 – Renovering af klimaskærm

Man er i gang med nyt renoveringsforslag, som er under udarbejdelse. Det nye forslag omfatter klimaskærm og balanceret ventilation. Derudover afventer man miljø screeningsrapport v/ Kuben Management. Når man modtager renoveringsforslaget, skal sagen behandles af organisationsbestyrelsen og afdelingerne på ny.

Infrastrukturprojekt Jennumparken – afdelingerne 27, 28, 51 og 56 samt Lejerbos afd. 104.

Projektet finansieres af Landsbyggefonden med et samlet budget på 39,7 mio. kr. Etape 1 ved Lejerbo er påbegyndt i marts 2021 og etape 2 er ved Møllevænget & Storgaarden påbegyndt i juni/juli 2021. Projektet forventes afsluttet medio 2022.

Salg af Reberbanevej (administrationsbygningen)

Reberbanevej er oprindeligt godkendt til salg til den bogførte værdi, på repræsentantskabsmødet d. 20. marts 2018, hvorefter den har stået tom siden 2019. Den bogførte værdi er pr. 1. september 2021 ca. 4 mio. kr. Boligforeningen har imidlertid fået et købstilbud på 3,7 mio. kr. Organisationsbestyrelsen anmoder derfor repræsentantskabet om at der gives tilladelse til at sælge til 3,7 mio. kr. Det skal behandles d. 26. oktober 2021.

6. Beboerdemokrati

Der afholdes i løbet af sensommeren/efteråret afdelingsmøder, som egentlig skulle have været afholdt i maj måned. Her afholdes valg til afdelingernes bestyrelse. Flere steder genvælges afdelingsbestyrelserne. Repræsentantskabsmøde afholdes den 26. oktober 2021.

For tiden er der 43 afdelinger med bestyrelser, 7 afdelinger er uden bestyrelser og så er der 2 afdelinger, der ikke kan have en bestyrelse, fordi der er tale om henholdsvis en institution og et garageanlæg.

Administrationen fremhæver, at det er rigtig positivt, at der er afdelingsbestyrelser i så mange afdelinger. Det stærke fremmøde til denne styringsdialog vidner også om, at der er et stærkt beboerdemokrati i boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen oplyser, at bestyrelsesarbejdet forløber som det skal, og de fleste møder er afholdt planmæssigt, dog med få undtagelser, hvor man grundet Covid-19 har været nødsaget til at afholde møder på teams.

Organisationsbestyrelsen oplyser også, at budgetcafeer er efterspurgt af beboerne, og, at de afholdes igen fra næste år. Det har dog ikke givet udfordringer med godkendelse af budgetter mv. Organisationsbestyrelsen oplyser, at stigninger under 2% godkendes på forhånd i henhold til særlovgivningen under COVID-19. Det er accepteret fuldt ud af beboerne.

Organisationsbestyrelsen oplyser dog, at det bliver sværere og sværere at motivere beboerne til at stille op til afdelingsbestyrelserne og deltage på afdelingsmøderne.

7. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen bemærker, at der er en udfordring med at flere beboere, der er sat ud af lejemål i boligforeningen pga. misligholdelse, efterfølgende får anvist en ny bolig i samme boligorganisation eller i andre boligorganisationer. Tilsynet bemærker, at det er en kendt udfordring, men det er den boligsociale enhed, der administrerer anvisningen. Tilsynet vil viderebringe oplysningen til den boligsociale enhed.

Organisationsbestyrelsesmedlem John Holse Pedersen meddelte, at han træder ud af organisationsbestyrelsen til næstkommende valg. John og tilsynet takker gensidigt for et godt samarbejde.