



Referat

Forvaltning: UMT Sekretariat

Møde vedr.: Redegørelse

Mødested: Odinsgade, 018

Mødedato: 11-06-2020

Sendes til: Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 og RandersBolig

Deltagere: Fra boligorganisationen: Mogens Vive, formand, og Maria Dyrborg, næstformand

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

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

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2018/2019, herunder afvikling af overskud
 - b. Henlæggelser
4. Renovering
 - a. Helhedsplan og nybyggeri
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

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

Årets resultat er et overskud på 157.049 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig og forrentning af arbejdskapital.

Der er tilbagebetalt 166.816 kr. i administrationsbidrag i regnskabsåret 2018/2019. Det er sidste gang, der tilbagebetales i forhold til momsfri administration, som ophørte 1. januar 2019. Der reguleres derfor ikke længere til kostægte administrationsbidrag.

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 10.000 kr. til boligforeningen, som skal dække de udgifter til feriepengeforpligtelse, som boligforeningen har fået i forbindelse med ansættelse af forvaltningskonsulenten. Beløbet vil fremgå af boligforeningens regnskab 2019/2020.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang 4.574.618 kr. hvoraf den disponible del udgør 3.617.772 kr., svarende til 20.325 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden er steget med 1.004 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår, hvilket er fint. Der opkræves ikke særligt bidrag i afdelingen, da den disponible del er over maksimumsgrænsen.

Den bundne del udgør 956.846 kr.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingen på 42.831 kr. hvilket er en stigning i forhold til sidste år, og der er ydet tilskud til tab ved fraflytning på 66.338 kr. Der var intet tab ved fraflytning sidste regnskabsår. Endvidere er der ydet tilskud til boligsocial medarbejder på 6.036 kr.

Arbejdskapital

Årets overskud er overført til arbejdskapitalen, som ved årets udgang udgør 2.134.788 kr. Heraf er 1.902.119 kr. disponible, svarende til 10.686 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen er steget med 882 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves derfor ikke særlig bidrag i afdelingen, det er over maksimumbeløbet.

Den bundne del af arbejdskapitalen udgør 232.669 kr. og svarer til kapitalindskud til RandersBolig.

Trækningsret

Trækningsretten udgør pr. 30. september 2019 956.846 kr., hvoraf 231.376 er bundne indskud.

Der er indbetalt 74.463 kr. fra afdelingen til trækningsretten og 725.470 kr. er disponibel.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækningsretten, og der er ikke prioriteret midler pt., da det afventer den videre behandling af helhedsplanen.

Likviditet

Boligforeningen har pr. 30 september 2019 en likviditet på i alt 12.811.475 kr. Afdelingen har et indestående på 7.034.294 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 3.617.772 kr. Likviditeten er faldet med ca. 330.000 kr. siden sidste år på grund af en stor vinduesudskiftning.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Tab ved lejeledighed

Afdelingen har fået dækket tab ved lejeledighed på i alt 42.831 kr. Det er en lille stigning i forhold til sidste års tab, da flere lejemål har stået tomme i kortere tid, blandt andet et erhvervslejemål, klubværelser og på grund af dødsbobehandling. Tabet er dækket af dispositionsfonden.

En andel af tabet er tabt el forbrug i forbindelse med tomgangsleje, svarende til 11.506 kr.

Det går generelt nemt med at genudleje boliger i boligorganisationen. Begge erhvervslejemål er nu udlejet.

Samarbejdet med Q-park om p-pladserne udenfor går godt. Det går også fint med udleje af de p-pladser, som boligorganisationen selv administrerer. Der er pt. 3 ledige pladser, og lejen er 300 kr. mdr. pr. p-plads.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved fraflytning på 128.135 kr. Tabet er steget med ca. 93.000 kr. Afdelingen har selv dækket 58.384 kr. med henlæggelser. Dispositionsfonden har dækket 66.338 kr. og det resterende er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der har været en enkelt større fraflytningssag, som udgør 101.000 kr., hvilket er årsagen til den store stigning.

Afdelingens fraflytning er høj (17 %) i forhold til benchmark. Det skyldes, som drøftet tidligere år, at huslejen er lav, samt at boligforeningen qva sin beliggenhed er oplagt som pendlerbolig/studiebolig. Det betyder, at der er en større lejergennemgang end i en gennemsnitlig lejlighed. Men de lejes nemt ud igen, og det anses ikke som et problem.

Fraflytningen i indeværende regnskabsår ser ud til at være lidt faldende.

Det går godt med de iværksatte initiativer, herunder den boligsocialmedarbejder, som gør en god indsats for at nedbringe fraflytningen. Administrationen forklarer, at det er svært at måle den reelle økonomiske effekt, men at det har en social positiv effekt.

3. Afdelingens økonomi

a. Regnskab 2018/2019, herunder afvikling af overskud

Revisor har ingen bemærkninger til regnskabet.

Der er indtægtsført 73.977 kr. vedrørende for meget afsat bidrag til byggeskedefonden.

Afdelingen har haft et underskud på 13.491 kr., hvilket primært skyldes en større udgift til vand. Der er indført nyt betalingssystem i vaskeriet, og det har betydet en merindtægt på vaskeri i forhold til det, der var budgetteret. Årets underskud er overført til resultatkontoen, som herefter udgør 958.668 kr. Resultatkontoen afvikles over en 3 årig periode. Overskuddet bruges til ekstra henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning.

Lejen udgør 683 kr. pr. kvm pr. år., hvilket er et fint niveau. Der er lagt en mindre stigning ind i budgettet på 0,67 pct., hvorefter lejen vil udgøre 697 kr. pr. kvm. pr. år., hvilket forsat er et fint lejeniveau.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingen henlægger til planlagt vedligeholdelse og følger drifts- og vedligeholdelsesplanen, så der ingen pludselige udsving kommer i lejen. Der er gennemført markvandring med deltagelse af repræsentanter for afdelingen.

Afdelingen har i regnskabsåret kunnet dække forbruget til planlagt vedligehold, og henlæggelserne er øget med 1.014.112 kr., hvilket blandt andet skyldes årets overskud, samt at man afventer, at godkendelse af helhedsplanen foreligger, så større arbejder kan igangsættes. Dog bliver absolut nødvendige arbejder igangsat løbende. Der justeres løbende i budgettet, så der henlægges i overensstemmelse med det forventede forbrug.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen har i regnskabsåret kunnet dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er øget med 55.000 kr. i regnskabsåret, hvilket er positivt.

Der budgetteres med ekstra henlæggelser i regnskabsårene 2019/2020 og 2020/2021. Der henlægges 20-25 kr. pr. kvm. pr. lejemål i måneden.

4. Renovering

Der er i regnskabsåret foretaget delvis udskiftning af vinduer og døre, hvilket blev afsluttet ultimo 2019. Projektet er selvfinansieret og dækket via tilskud fra dispositionsfonden i regnskabsåret 2019/2020.

Endvidere er 4 varmerum ud af 6 blevet moderniseret med blandt andet isolering, da man har vurderet, at der er mulighed for besparelser. De resterende to rum vil blive renoveret i næste regnskabsår.

a. Helhedsplan og nybyggeri

Boligforeningen har ansøgt om midler til helhedsplan med et renoveringsbudget på i alt ca. 70 mio. kr. samt nybyggeri af 11 boliger i hhv. erhvervslejemål, klubværelser og uudnyttede tagetager. Der er kommet en mulighed for at fremrykke ansøgningen og projektet som følge af regeringens ekstrabevilling til renovering af almene boliger.

Skema A sagerne for helhedsplanen og nybyggeri vil blive behandlet på byrådsmøde mandag den 15. juni 2020. Sagerne er betinget af, at beboerdemokratiet stemmer for projektet.

Administrator oplyser, at man forventer at kunne gå i gang med byggeriet om et års tid. Der er endnu ikke taget stilling til genhusningsprocessen, men det vurderes, at ca. 30 % af beboerne skal genhuses.

5. Effektiv drift

I efteråret 2018 blev der målsat en besparelse på ca. 200.000 kr. Besparelsen skulle findes i tiltag på blandt andet konto 114, renholdelse og konto 115, almindelig vedligeholdelse. Et af tiltagene var en reduktion af antal trappevask til hver 14. dag i sommerhalvåret, men afdelingen nedstemte dette. Det har betydet en mindre besparelse end forventet, hvorfor man ikke helt nåede målsætningen.

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

Administrator forventer, at der kommer nye effektiviseringskrav fra folketinget. I den forbindelse skal man selvfølgelig 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. renovation kan have stor betydning for effektiviseringspotentialet uden at den enkelte boligforening har indflydelse herpå.

6. Beboerdemokrati

Boligforeningen har kun en afdeling, og der er ingen afdelingsbestyrelse.

Boligorganisationsbestyrelsen oplyser, at det er status quo, der kommer ikke mange nye deltagere ved møder mm., og det er svært at tiltrække nye folk. Bestyrelsen laver dog forskellige tiltag blandt andet nyhedsbrev, sommerfest og banko.

Der er fortsat drøftelser omkring fusion mellem flere eller alle boligforeninger, der administreres af RandersBolig. Det er bestyrelsens oplevelse, at der er flere, der indikerer en positiv holdning til dette. En fusion af alle boligforeninger, der administreres af RandersBolig vil umiddelbart give en stor effektiviseringsgevinst, da momsen vil bortfalde.

7. Eventuelt

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

Tilsynet bemærker, at der generelt vil være fokus på boligforeningernes opfølgning af 1 og 5 års gennemgang i forbindelse med byggesager.

Bestyrelsesformanden for boligorganisationen oplyste, at man er meget tilfreds med RandersBoligs administration.