



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse A/B Gudenå styringsdialog
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 18-09-2018
Sendes til: RandersBolig og A/B Gudenå

Deltagere: Boligorganisationen: formand Knud Spangso, næstformand Lone Jakobsen

Administrationen: direktør Kenneth Taylor Hansen, teamleder økonomi Jette Halkjær samt forvaltningskonsulent Berit Rudbeck

Randers Kommune: jurist Mette Lykke Laursen, cand. oecon. Kristina Ertmann Nielsen, boligkonsulent Flemming Juhl samt jurist Inge Qvortrup

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, Likviditet og trækingsret
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdelinger med kritiske nøgletal
 - b. Afdeling 19, Børnehaven Rubjerg
 - c. Afdeling 20, Pilevej
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
 - a. Vedligeholdelsesplaner
7. Beboerdemokrati
 - a. Sammenlægning af afdelinger
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016/2017

Årets resultat var et overskud på ca. 1,4 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært ekstraordinære indtægter som følge af en regulering af kapitalindskuddet i

RandersBolig. Derudover har der været en indtægt som følge af den endelige afvikling af Fælleskontoret, budgetteret for meget til revisor samt renteindtægter.

Der har i regnskabsåret været en udgift på 88.000 kr. til afholdelse af boligorganisationens 75 års jubilæum.

Der er i regnskabsåret opkrævet kostægte administrationsbidrag i afdelingerne til boligorganisationen. Der var budgetteret med 552 kr. pr. lejemålsenhed, men dette blev reguleret ned til 462 kr., hvorved afdelingerne har haft en besparelse. Nedreguleringen skyldes en besparelse på mødeudgifter, kontorhold samt sparede gebyrer efter bankskifte.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang knap 20 mio. kr., hvilket er fint.

Der er udlån til 8 afdelinger, hvilket er et fald i forhold til sidste år, hvor der var udlån til 15 afdelinger. Det samlede udlån udgør ca. 1,3 mio. kr. Herudover er der bundne midler i form af trækingsret for knap 6,9 mio. kr. Den disponible del af dispositionsfonden udgør således 11,8 mio. kr., hvilket svarer til 11.000 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der ikke opkræves særlige bidrag til dispositionsfonden.

Det er en stor fremgang i forhold til sidste år, da tilgangen fortsat er større end afgang.

Tilgangen er sket i form af indbetaling af ydelser på de oprindelige lån. Der har været afgang på i alt ca. 1,1 mio. kr. i form af tilskud til tomgangstab og fraflytningstab, boligsocial helhedsplan i Nordbyen og boligsocial rådgiver. Herudover er der ydet tilskud til dækning af underskud i afdeling 9, til betaling af hjemfaldsklausul i afdeling 14, til styrkelse af henlæggelser i afdeling 18 samt til lejeudligning i afdeling 21.

Alle tilskud trappes ned løbende, og i regnskabsåret 2017/2018 ydes der således kun tilskud til afdeling 9 samt 21. Der er herudover i regnskabsår 2017/2018 en udgift til skitseprojekt i Munkdrup (forslag til nybyggeri).

Arbejdskapitalen

Afdelingerne har indbetalt knap 160.000 kr. til arbejdskapitalen i regnskabsåret. Hertil kommer årets overskud. Samlet set udgør arbejdskapitalen nu ca. 5 mio. kr., hvoraf ca. 3,7 mio. kr. er disponible. Dette er en stigning i forhold til sidste år.

Maksimumgrænsen er nået, hvorfor der ikke indbetales særlig bidrag til arbejdskapitalen fra afdelingerne.

Den bundne del af arbejdskapitalen udgør indskud i RandersBolig, der efter den foretagne regulering til bogført værdi udgør ca. 1,3 mio. kr.

Likviditet

Boligorganisationen kan samlet set rejse likviditet for knap 64 mio. kr. Afdelingerne har et indestående på ca. 46 mio. kr., og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 12 mio. kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler. Likviditeten er steget markant siden sidste år, hvilket er flot.

Trækningsretten

Trækningsretten udgør ca. 6,9 mio. pr. 30. september 2017. Den disponible del udgør ca. 4,7 mio. kr. Der er hjemtaget 6,7 mio. kr. i tilskud fra trækningsretten i regnskabsåret og der er indbetalt 1,7 mio. kr. I indeværende regnskabsår 2017/2018 er der afsat midler til afdeling 17 og afdeling 7, begge til tagudskiftning. Boligorganisationen er meget opmærksomme på at udnytte trækningsretten til gavn for beboerne.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været et tab ved lejeledighed på ca. 87.000 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år. Heraf er 38.000 kr. dog tab af dækning af el-udgifter ved tomgangslejemål. Det resterende tab stammer fra 4 lejligheder, fordelt på 4 afdelinger. De 4 boliger har stået tomme mellem ½ til 2 måneder. Boligen, der stod tom i 2 måneder, var en særlig sag, hvor lejer ophævede lejekontrakten og fraflyttede. Teknisk set var lejemålet således ikke tomt.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været et tab på ca. 277.000 kr. Sidste år var tabet på 422.000 kr., så der er sket et markant fald, hvilket er godt. Afdelingerne har selv dækket ca. 128.000 fra henlæggelserne i henhold til lovens krav. Boligorganisationen har dækket 79.000 kr. og de resterende er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Det er nogle få, men store sager, der har været. Det er både restancer og misligholdelse, der går ind på denne konto.

Afdeling 21 har en høj fraflytningsprocent. Det fremgår af styringsrapporten, at det er på grund af nogle store, og derfor dyre boliger. Der er tale om 4-værelses lejemål, der kan være vanskelige at leje ud, da de er dyre at bo i for enlige. Fraflytningen steg efter indførelsen af kontanthjælpsloftet. Der er ingen tomgang i afdelingen i øjeblikket.

3. Afdelingernes økonomi

a. regnskab 2016/2017

Alle 21 afdelinger har haft overskud i regnskabsåret. Det skyldes primært påholdenhed vedrørende almindelig vedligeholdelse samt et mindre administrationsbidrag til boligforeningen, jf. ovenfor. 13 afdelinger har en positiv resultatkonto, mens 8 afdelinger har en negativ. Alle resultatkonti afvikles planmæssigt.

Det er af organisationsbestyrelsen blevet besluttet, at eventuelle overskud på en afdelings resultatkonto skal bruges til afvikling af eventuelle lån i dispositionsfonden. Det betyder, at 7 lån er blevet indfriet, da driftsoverskud og afdrag har dækket det resterende beløb på lånene. Antallet af lån i dispositionsfonden er dermed faldet fra 15 til 8, hvilket er meget positivt.

Afdeling 21 er begyndt at afvikle på deres lån i dispositionsfonden pr. 1. oktober 2018. De har hidtil haft afdragsfrihed. I regnskabsåret 2016/2017 anvendte afdelingen endvidere deres overskud til afvikling på lånet.

Vedrørende revisors bemærkninger omkring tilgodehavende beboerindskud og afvikling af denne konto er det nu afklaret, at der ikke vil blive afviklet på denne, men at det i stedet fremgår som en eventualforpligtigelse. Dette er drøftet med revisor og Boligorganisationernes Landsforening, der var enige om, at den mest korrekte måde er at afsætte det som en eventualforpligtigelse, der kun udløses, hvis alle flytter på en gang.

Vedrørende underfinansierede forbedringsarbejder i afdeling 6 og 18, oplyser administrationen, at der afvikles på begge, og at dette er indarbejdet i budgettet.

b. henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Der henlægges til planlagt vedligeholdelse i overensstemmelse med de gældende drifts- og vedligeholdelsesplaner. Alle afdelinger kunne i regnskabsåret dække deres forbrug via henlæggelserne. Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er samlet set steget med ca. 2,6 mio. kr.

Alle afdelinger kan også dække deres forbrug i 2017/2018 uden tilskud fra dispositionsfonden. Det er første gang, det kan ske. Meget positivt.

I regnskabsåret 2018/2019 vil alle trappetigninger i henlæggelser ligeledes være afsluttet.

Istandsættelse ved fraflytning

3 afdelinger kunne ikke dække forbrug til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret. Der er fokus på dette i forbindelse med budgetlægningen.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. afdelinger med kritiske nøgletal

Afdeling 8 og 21 har vi været omkring ovenfor under punktet tab ved fraflytning.

Herudover er der to afdelinger, der viser en meget høj fraflytning. Der er tale om små afdelinger med få lejemål, hvor en fraflytning giver store udsving i de statistiske målinger.

b. afdeling 19, børnehaven Rubjerg

Boligorganisationen har ønsket dette på som et punkt på dagsordenen for at få drøftet fremtiden for afdelingen, hvis kommunen opsiger lejemålet, hvilket forventes at ske – formentlig i 2020. Tilsynet har forespurgt internt i kommunen og kan oplyse, at kommunen ikke forventer at kunne bruge ejendommen efterfølgende.

Det vurderes af administrationen, at der formentlig ikke i afdelingen er henlæggelser til betaling af en nedrivning af ejendommen. En anden mulighed er salg af ejendommen. Alternativt eventuelt nybyggeri, hvilket også vil kræve tilsagn om grundkapitalindsud fra kommunen. De forskellige scenarier skal undersøges nærmere af boligorganisationen og administrationen.

Vedligeholdelse af afdelingen vil ske på et minimalt grundlag, frem til der er fundet en afklaring.

c. afdeling 20, Pilevej

Revisor bemærker, at afdelingen har bundet relativt store beløb i tilgodehavender, og derfor er afdelingens henlæggelser ikke fuldt ud likvide. Af sidste års redegørelse fremgår, at der vil blive hjemtaget trækingsretsmidler, hvorefter henlæggelserne igen vil være fuldt ud likvide.

Administrationen oplyser, at der sidste år manglende 610.000 kr., førend henlæggelserne var likvide på grund af manglende indbetaling af trækingsretsmidler. Indbetaling af trækingsretsmidler skete pr. 11. oktober 2016, hvorefter det manglende beløb er nedbragt til 21.000 kr. Dette beløb skyldes tilgodehavender på prioritetsydelse på i alt ca. 73.000 kr. Når lånet udløber i 2019, vil afdelingens henlæggelser igen være likvide.

5. Effektiv drift:

Administrationen oplyser, at der arbejdes på effektiv drift efter en 5-fases model med alle boligorganisationerne under RandersBolig. Arbejdet blev påbegyndt i efteråret 2017. De første 2 faser er nu gennemført, og der er således blevet fastlagt en baseline samt måltal for boligorganisationerne. Der arbejdes nu med fase 3 – analysearbejde, og resultatet for A/B Gudenå forventes præsenteret for organisationsbestyrelsen på deres møde i november 2018.

På landsplan har branchen allerede opnået store besparelser, hvilket dog ikke gør sig gældende i Randers endnu. I øjeblikket viser analysearbejdet, at A/B Gudenås udregnede potentiale er 1,7 mio. kr. set i forhold til deres andel af de 1,5 mia. kr. på landsplan. Der er således ikke taget stilling til, om et sådan potentiale kan realiseres i praksis i boligorganisationen. Den faktiske effektiviseringsgevinst kan variere både med positivt og negativt. Der fremlægges på møde i november anbefalinger til bestyrelsen for, hvordan dette kan nås.

I A/B Gudenå er der især et stort effektiviseringspotentiale på konto 114, renholdelse. 79 % af afdelingerne har haft en stigning på denne konto. Derfor vil der blandt andet blive kigget på serviceniveauet, hvilket forventes at kunne give besparelser uden kvaliteten forringes. Der kommer også besparelser som følge af de sammenlægninger af afdelinger, der er gennemført. Hertil kommer yderligere samdrift mellem afdelinger (uden sammenlægning), hvorved der tillige forventes at kunne opnås besparelser.

E-syn er ikke oplagt for denne boligorganisation, da der er meget lang tilbagebetalingstid, hvilket skyldes, at mængden af lejemål ikke er tilstrækkelig stor.

Der er dog mange andre gode muligheder for at opnå besparelser, fx indkøbsaftaler mm. Dette vil også fremgå af administrationens anbefalinger til organisationsbestyrelsen på møde i november 2018.

6. Renoveringsprojekter

Der har pågået to større renoveringsprojekter (renoveret tage og klimaskærm) i afdeling 7 og 17.

Projektet i afdeling 7 er afsluttet og projektet i afdeling 17 forventes at blive afsluttet inden jul.

Begge renoveringer er forløbet relativt uproblematisk. Der kan dog muligvis komme lidt opfølgning i afdeling 17 i form af udskiftning af yderligere kviste/tagvinduer, som ikke var med i det igangværende projekt.

Fremadrettet forventes der følgende projekter:

Afdeling 9: Der er tale om en stor renovering. Afdelingen er sammensat af etagebyggeri, rækkehuse og gårdhavehuse. De sidste to hustyper har udfordringer med klimaskærmen, og alle boligerne har behov for renovering af tekniske installationer samt udskiftning af køkkener og bad. Det er en økonomisk tung renovering, hvorfor det overvejes at se på mulighederne for at gennemføre en helhedsplan.

Afdeling 11, 13 og 14 har også behov for renovering af tekniske installationer samt køkkener/bad, og det ses der tillige på.

Afdeling 18 blev nævnt på sidste års styringsdialogmøde som en eventuel kommende renovering. Det er fortsat ved at blive undersøgt, om en renovering bliver nødvendigt.

7. Vedligeholdelsesplaner

Tilsynet spurgte ind til anvendelsen af konto 115 og 116. Administrationen oplyste, at langt størsteparten bogføres på konto 116, som suppleres af konto 115 til mere daglige småreparationer, der kommer løbende.

Administrationen er generelt ret stringent omkring konteringspraksis på konti 115, 116 og 401. Den praksis stammer fra DABs tid som administrator, og det fortsættes, da det er det mest korrekte. Hvis der blev ændret på dette, ville det desuden også få stor betydning for effektivitetstallene i negativ retning.

8. Beboerdemokrati

Punktet er på for at have mulighed for at få en generel drøftelse af beboerdemokratiet og de oplevelser og udfordringer, der er med dette.

Boligorganisationen oplyser, at det ikke er nemt af få nye medlemmer i bestyrelserne, hvilket nok er en generel tendens. Der er endvidere nogle afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Der arbejdes løbende med at etablere afdelingsbestyrelser i de afdelinger, der mangler.

a. sammenlægning af afdelinger

I forbindelse med afdelingssammenlægningen, blev det besluttet, at de eksisterende afdelingsbestyrelser fortsætter frem til 1. oktober 2018, hvorefter de nye afdelingsbestyrelser, der er valgt, tiltræder i de nye afdelinger (sammenlægning af afdeling 1-4 (ny afdeling 1) og afd. 5, 6 og 8 (ny afdeling 6)).

Der arbejdes også stadig med tanken omkring yderligere afdelingssammenlægninger, evt. mellem afd. 11 og 13. Det er dog fortsat på tankestadiet. Der kan altid samdriftes mellem afdelinger, også selvom der ikke sker sammenlægning.

Der har ikke været nogle nævneværdige udfordringer i forbindelse med de gennemførte sammenlægninger, og processen har været rigtig god. Der var markant flertal for sammenlægningen i alle afdelinger, med undtagelse af afd. 5, hvor afstemningen var tæt, men blev et ja til sammenlægning.

9. Eventuelt

Boligorganisationen bemærker igen i år, at der er udfordringer i forbindelse med indflytning af beboere af anden etnisk herkomst. Der er siden sidste år etableret en aftale med kommunen omkring tolkebistand i forbindelse med indflytning. Aftalen har dog endnu ikke været anvendt, da der ikke er flyttet nye beboere med behov for tolk ind. Tilsynet har tidligere videreføret bekymringen omkring integrationsopgaven samt givet kontaktoplysninger på de rette medarbejdere ved kommunen videre.

Emnet blev drøftet, og boligorganisationen vurderer, at der fortsat er en udfordring for boligorganisationen og derfor også for kommunen. Udfordringer med enkeltbeboere opstår dog også med etnisk danske beboere.