



Referat

Forvaltning: UMT Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse
Mødested: Afdeling 6, Bjellerupparken, klub E
Mødedato: 08-10-2019
Sendes til: A/B Andelsbo og RandersBolig

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

Boligorganisationen: Allan Rasmussen, formand og Jens Ravnsborg, næstformand

Randers Kommune: Jutta Vinter, Kristina Ertmann Nielsen, Flemming Juhl og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger, har indbudt til den årlige styringsdialog med A/B Andelsbo med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret, likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 10, Tjærbyvej
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
7. Nybyggeri
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på ca. 400.000 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes forrentning af arbejdskapital og tilbagebetaling af administrationsbidrag samt en mindre indgået, tidligere afskrevet fordring. Der har desuden været udgifter til e-syn.

A/B Andelsbo har i regnskabsåret fået tilbagebetalt 526.000 kr. i administrationsbidrag fra RandersBolig. Sidste tilbagebetaling sker i regnskabsåret 2018/2019, hvor der i juni 2019 er tilbagebetalt ca. 480.000 kr. i administrationsbidrag.

Der er i regnskabsåret budgetteret med 621 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til boligorganisationen, men realiseret 511 kr. pr. lejemålsenhed. Besparelsen skyldes mindre kontorholdsudgifter, primært på gebyrsiden.

Der er budgetteret og opkrævet 3.788 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig.

b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret, likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning knap 13 mio. kr., hvoraf ca. 3,4 mio. kr. er disponible, svarende til 6.634 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves således ikke særligt bidrag fra afdelingerne, da maksimumsgrænsen er nået. Dispositionsfonden er dog faldet siden sidste regnskabsår.

Afdeling 6, Bjellerupparken, er fritaget for indbetaling til dispositionsfonden som en del af den gennemførte helhedsplan.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud fra dispositionsfonden til lejetab for i alt ca. 11.000 kr. hvilket er en stigning i forhold til sidste regnskabsår, men fortsat på et lavt niveau.

Der er endvidere ydet tilskud til tab ved fraflytning for i alt ca. 17.000 kr. Det er en nedgang i forhold til sidste år, hvor denne var 81.000 kr. Det er rigtig positivt.

Endelig er der ydet tilskud til en boligsocial rådgiver og til dækning af udgifter til udarbejdelse af et muligt projekt til Sporbyen.

Der er udlån til afdelingerne for i alt 1,35 mio. kr. Der afvikles på lånene, og 2 lån er indfriet i regnskabsåret. Der resterer herefter i alt 2 lån til afdelinger – til afdeling 6 og 4. Herudover er der lån til driftscenteret, som der afvikles på årligt. Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til afvikling af driftscenterets lån.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgjorde ved regnskabsårets udgang ca. 3,7 mio. kr., hvoraf ca. 3 mio. kr. er disponible, svarende til 6.027 kr. pr. lejemålsenhed. Årets overskud er overført til arbejdskapitalen, som derfor er steget med dette beløb.

Der indbetales ikke særlig bidrag hertil fra afdelingerne, da maksimumsgrænsen er nået.

De bundne midler er kapitalindskuddet i RandersBolig.

Trækningsret

Der er trækningsretsmidler for i alt ca. 8,2 mio. kr., hvoraf ca. 7,2 mio. kr. er disponible. Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækningsretten. Der er reserveret til afd. 6 til afslutning af helhedsplanen og til afd. 2 til renovering af klimaskærm, køkken bad og tekniske installationer. Denne renovering er godkendt af organisationsbestyrelsen, men ikke af afdelingen endnu.

Der er bundne indskud for ca. 936.000 kr.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for ca. 71,4 mio. kr. i alt. Afdelingerne har indestående på ca. 64,2 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 3,4 mio. kr. Der er fri likviditet for ca. 3,8 mio. kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

Likviditeten er steget med ca. 12,6 mio. kr. siden sidste år – meget flot.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed for i alt 11.354 kr. Det er en stigning i forhold til sidste år, men fortsat på et meget lavt niveau.

En del af tabet dækker over el forbrug i forbindelse med tomgangsleje, svarende til ca. 4.000 kr.

Tabet forventes at stige lidt igen i 2018/2019 til ca. 17.000 kr., hvilket dog fortsat er på et meget lavt niveau. Der er ikke problemer med tomgang i boligorganisationen.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved fraflytning for i alt ca. 117.000 kr. Det er et fald i forhold til sidste år, hvor det var på godt 276.000 kr., hvilket er positivt.

Dispositionsfonden har dækket ca. 17.000 kr., afdelingerne har dækket ca. 84.000 kr. og det resterende er dækket af indbetalte, tidligere afskrevne fordringer.

I en afdeling, afdeling 2, udgør tabet mere end 2 % af årslejen. Det er dog alene en enkelt fraflytning, der har gjort udslag, men på grund af afdelingens størrelse er de statistiske tal meget påvirkelige.

Ifølge almenstyringsdialog.dk har 4 afdelinger, afdeling 1, 6, 14 og 15 høj fraflytningsprocent, der ligger over benchmark. Afdeling 1 er en lille afdeling, hvorfor små forskelle giver store statistiske udslag. Afdeling 14 og 15 er ældreboliger med kommunal anvisning, mens afd. 6 har haft en afslutning af helhedsplanen. Der er ikke problemer med udlejning i afdeling 6, der tilmed oplever, at folk ønsker at flytte tilbage igen efter den afsluttede renovering.

I forhold til afdeling 14 fremgår den i systemet som bestående af familieboliger (20 stk.) og ældreboliger (4 stk.), men det er ikke korrekt registreret. Der er en dialog med kommunens

omsorgsafdeling om dette, hvor det drøftes, hvordan dette rettes ind. Boligerne skal rettelig være ældreboliger, da de alle er med anvisning i dag.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2017/2018

Alle 12 afdelinger har i regnskabsåret et overskud. Overskuddet skyldes primært besparelse på alm. vedligehold. Derudover var der budgetteret med opkrævning af særlig bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapitalen, dog er dette ikke realiseret, da indestående på disse er over maksimumsgrænsen, jf. ovenfor. Desuden er der realiseret en større renteindtægt end budgetteret.

11 afdelinger har en positiv resultatkonti, og 1 afdeling har en 0 saldo. I alle afdelinger vil den positive resultatkonti blive afviklet over 3 år, som loven forskriver.

Den gennemsnitlige leje for A/B Andelsbo er 780 kr. pr. kvm. pr. år. Der er ikke gennemført lejestigninger i nogen afdelinger i boligorganisationen pr. 1. oktober 2018.

Regnskabet har fået en revisionspåtegning uden bemærkninger. Den eneste bemærkning fra revisor er, at helhedsplanen mangler afslutning i form af manglede indberetning af skema C. Det har afventet bygherrerådgivers færdiggørelse. Det forventes indsendt meget snart.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Afdelingerne har henlagt og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligehold med henlæggelser, ligesom alle afdelinger har øget deres henlæggelser med undtagelse af afdeling 3. Samlet set er henlæggelserne steget med ca. 3,7 mio. kr.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler.

Der er 4 afdelinger, som ikke har henlagt til istandsættelse ved fraflytning, da den opsparede saldo til henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning var så stor, at det ikke fandtes nødvendigt.

Der har været en nedgang i disse henlæggelser i nogle afdelinger, men i henhold til ny procedure henlægges der fremover altid mellem 20 og 25 kr. pr. kvm. pr. år.

Der er fokus på henlæggelsesniveauet ved hver budgetlægning.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 10, Tjærbyvej

Den aktuelle status på delvist salg af afdelingen er, at de forhandlinger, der var om salg af den tidligere børnehaves del af afdelingen, ikke blev til noget. Børnehaven er ikke officielt sat til salg, da den er meget vanskelig at sælge som selvstændig matrikel, da den er for lille at bebygge.

I øjeblikket står bygningen hen og vedligeholdes kun nødtørftigt. Det betyder, at bygningen langsomt forfalder, men det er den mest rentable løsning.

Der har været en forespørgsel fra vuggestuen vedrørende en eventuel udvidelse. Den nuværende bygning kan ikke anvendes, så det vil betyde, at den eksisterende bygning skal nedrives og en ny bygning opføres. Det afventer pt. afklaring fra vuggestuen og Randers Kommunes børn og skoleafdeling, om der er mulighed for det.

5. Effektiv drift:

A/B Andelsbo's andel af den samlede besparelse, der skal opnås, er ca. 940.000 kr., hvilket svarer til 170 kr. pr. mdr. pr. bolig. A/B Andelsbo ligger lavt i effektiviteten i udgangspunktet, hvorfor opgaven er større her end i en del andre boligorganisationer. Effektiviteten er dog forbedret generelt.

Der er vedtaget forskellige effektiviseringstiltag, såsom at effektivisere maskinpark, optimere trappevask, så der kun vaskes trapper hver 14. dag i sommerhalvåret, optimering af vinterberedskab, og insourcing af grønne arealer.

Der er på nuværende tidspunkt alt i alt vedtaget effektiviseringstiltag, der forventer at medføre en besparelse på ca. 400.000 kr.

Det er en udfordring, at dette beløb kun udgør ca. 43 % af det samlede effektiviseringskrav. Baggrunden er, at det resterende beløb var forventet at komme med den besparelse, der ville komme ved en fusion med A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945, men da repræsentantskabet har stemt forslag til sammenlægning ned, vil dette ikke blive realiseret. Der skal derfor nu gennemføres en ny runde i hovedbestyrelsen for at finde nye muligheder for besparelser og effektiviseringstiltag, der kan gennemføres.

Der arbejdes blandt andet med udskiftning til LED-lys, nye internetløsninger mm. i afdeling 6, som forventes at kunne give nogle besparelser. Derudover har der været en dialog i organisationsbestyrelsen om mere grønne tiltag, fx robotplæneklippere mm, men dette er fortsat under overvejelse.

6. Renoveringsprojekter

I afdeling 4 skal der foretages en vinduesudskiftning.

I afdeling 2 kommer der forventeligt en større renovering af klimaskærm, køkken, bad og tekniske installationer. Det er dog endnu ikke besluttet i afdelingsbeboerdemokrati.

I afdeling 3 har beboerne nedstemt en renovering af rør og tekniske installationer. Sagen blev sendt ind til tilsynet med ansøgning om pålæg af et påbud efter almenboligloven § 43. Tilsynet har dog givet afslag på dette, da der ikke på det foreliggende grundlag er dokumenteret, at der er et nødvendigt og uopsætteligt behov for renoveringen, som loven kræver – henset til, at et påbud omgør beboerdemokratiets beslutning.

Boligorganisationen finder denne afgørelse uheldig, da de vurderer, at renoveringen bør ske nu og da boligorganisationen er bekymrede for, at det vil udskyde udgiften til kommende lejere.

Tilsynet oplyser, at det altid er muligt at indsende sagen til tilsynet på ny for en revurdering med en grundigere dokumentation for rørens stand, fx i form af en destruktiv undersøgelse med efterfølgende rapport om rørens stand og forventede levetid. Det er hovedbestyrelsens ansvar og opgave at vurdere, hvad der er nødvendigt i forhold til de enkelte renoveringssager.

Der er efterfølgende sket en regulering af henlæggelserne i afdelingen for at sikre, at de er mere dækkende i forhold til de kommende renoveringer. Der er dog en bekymring for huslejeniveauet, da det er en lille afdeling med kun 6 lejemål. Det er ikke umiddelbart muligt med en sammenlægning, da der ikke er andre afdelinger, der ønsker at sammenlægges med afdeling 3 på nuværende tidspunkt.

Afdeling 11 har en meget lav husleje, men der venter også en del større renoveringer i de kommende år, hvorved huslejen forventes at stige.

I afdeling 6 Bjellerupparken, er renoveringen stort set afsluttet, der arbejdes dog pt med fejl- og mangellisten. Størstedelen af de udestående punkter er i forhold til gartneren, så det er klart den største udfordring. Der er en dialog i gang med gartneren, som skal udbedre fejl og mangler inden 1. november 2019, og hvis ikke det sker, vil arbejdet blive udført for garantisummen.

Herudover er projektet slut, og det er meget besøgt og populært, ligesom der ingen udlejningsproblemer er.

7. Nybyggeri

Boligorganisationen har ønsket at få punktet sat på, da boligorganisationen gerne vil tilkendegive, at man ønsker at komme i betragtning til nybyggeri. Tilsynet oplyser, at der prioriteres midler hvert 4. år, næste gang i 2022 (indsendelse af ansøgning i 2021). Der vil der blive mulighed for at indsende projekter. De vil blive vurderet efter de kriterier, kommunen udmelder, prioriteret og herefter indstillet til politisk godkendelse.

Boligorganisationen vil gerne have en klar udmelding på, hvilke områder der ønskes udviklet.

8. Beboerdemokrati

A/B Andelsbo's repræsentantskab har afholdt afstemning om forslag til sammenlægning med A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945, men har stemt forslaget ned. En af årsagerne til dette vurderes af organisationsbestyrelsen at være, at der ikke var store nok besparelser at hente ved en sammenlægning, og så ønskede man ikke at afgive sin selvstændighed. Der var 14 stemmer imod en sammenlægning. Det er dog ikke undersøgt nærmere, hvad årsagerne til nejstemmen var.

Der er 3 afdelinger uden bestyrelser. I afdeling 12 ønsker beboerne ikke at deltage i bestyrelsesarbejde, men de har valgt to repræsentanter til repræsentantskabet. Det samme gør sig gældende i afdeling 13. Afdeling 14 og 15 er familie- og ældreboliger med anvisning.

Sidste år var der planer om at etablere en ungdomsbestyrelse i afdeling 6. Det arbejdes der fortsat med, og punktet kommer på til næste afdelingsmøde i afdeling 6. Det bliver forventeligt organiseret som et udvalg, da man så ikke er så bundet af de mere formelle krav, der er til bestyrelser. Tanken er, at ungdomsudvalget skal have mulighed for at udtale sig om forskellige tiltag og komme med forslag til afdelingsbestyrelsen, som så tager stilling til dette.

Tilsynet synes, det er et rigtig positivt tiltag, og gælder sig til at høre mere om udviklingen af dette.

9. Eventuelt

Tilsynet orienterede kort om en ny mulighed for at skifte målere i henhold til den nye målerbekendtgørelse fra 2018, som kan bidrage til besparelser. Forslaget er meldt ud til inspektører til orientering og videre drøftelse.

A/B Andelsbo sender et link med deres nye dronefilm fra afdeling 6, Bjellerupparken. Der er lavet en endelig slutfilm, og derudover 3 film, der er taget i løbet af projektet, som vil blive lagt op på Landsbyggefondens hjemmeside som en case.

Organisationsbestyrelsen oplyser til orientering, at der i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen i afdeling 6 er etableret 3 klubber og en multibane, som er meget brugt af alle aldersgrupper. Der sker meget med igangsætning af aktiviteter, hvilket er meget positivt.