



## Referat

**Forvaltning:** Forvaltningen Miljø og Teknik  
**Møde vedr.:** Referat Styringsdialog Vorup Boligforening  
**Mødested:** Laksetorvet, D 3.32  
**Mødedato:** 12-11-2013  
**Sendes til:** RandersBolig, Vorup Boligforening

---

**Deltagere:** Kontorchef Dennis Larsen, forvaltningskonsulent Berit Rudbeck, RandersBolig, formand Peter Damgaard, bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen, Vorup Boligforening, Sektionsleder Søren Fonseca, jurist Mette Krog-Jensen, jurist Inge Qvortrup, Randers Kommune

Randers Kommune havde indkaldt til styringsdialogmøde den 12. november 2013 med følgende dagsorden:

1. Præsentation af deltagerne
2. forløbet og forventningerne til styringsdialogen
3. Boligorganisationens økonomi
  - a. Dispositionsfonden
  - b. Forvaltningsrevision
4. Afdelingernes økonomi
5. Henlæggelser, planlagt og periodisk vedligeholdelse
6. Lejeledighed
7. Eventuelt

### **Punkt 2, Forløbet og forventninger:**

Forløbet er, at Tilsynet efter dialogmødet udarbejder referat, som sendes til boligorganisationen til kommentering, inden det endelige referat uploades på almenstyringsdialog.dk og kommunens hjemmeside, som påkrævet i loven. Kommunen forventer et fortsat godt samarbejde mellem boligorganisationen og tilsynet.

### **Punkt 3, Boligorganisationens økonomi:**

Årets resultat blev et mindre underskud på 12.000 kr. Overordnet set en god økonomi, der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og overskydende likviditet på 3,8 mio. kr.

#### a) Dispositionsfonden

Dispositionsfonden er under minimum, så der skal henlægges dertil fra afdelingerne. Det er indarbejdet i de nuværende budgetter, således at der nu sker henlæggelser hertil.

Der er tidligere anvendt midler fra dispositionsfonden til finansiering af renoveringer i afdelingerne, men denne metode anvendes ikke mere. Nu er finansieringen af renoveringer på plads, inden projektet opstartes. De afdelinger, hvor der fortsat er ydet lån til ud fra den tidligere praksis, er der nu enten taget endelig finansiering hjem til eller oprettet byggekredit til. En enkelt afdeling er der ved at blive udarbejdet ansøgning om hjemtagelse af realkreditlån på til behandling i tilsynet. Ansøgningen forventes indsendt snarest.

Regnskab er ved at blive udarbejdet, og forventes færdigt i løbet af 1 måned. I dette forventes samtlige mellemregninger at være på plads. For de afdelinger, der pt. har byggekreditter, er der udarbejdet endelig finansieringsplaner.

- Aftalt, at RandersBolig giver en tilbagemelding på, om alle mellemværender er udredet i det kommende regnskab.

Arbejdskapitalen er over maksimumbeløb. Derfra skal dog trækkes lån samt forhøjet indskud til RandersBolig på i alt ca. 1.5 mio. kr. Arbejdskapitalen er efter dette fortsat over grænsen i forhold til benchmark.

#### b) Forvaltningsrevision

Revisor har i revisionsprotokollatet bemærket, at forvaltningsrevision manglede ved regnskabets afslutning.

Dennis Larsen oplyser, at forretningsgangene er udbygget løbende, og at arbejdet er godt i gang. Forvaltningsrevision er gennemført i september-oktober 2013.

Der er besluttet at sætte fokus på 5 områder i 2013:

1. Markvandring (del af årshjul for budgetlægning og regnskaber i afdelingerne)
2. Inkassoprocudurer ved fraflytning
3. Tomgang med lejetab til følge
4. Flyttesager
5. Beboerklager

Herudover vil der blive foretaget stikprøver og enkeltsagsgennemgange ud fra et tilfældighedsprincip.

Resultatet af målingerne på alle 5 områder vil blive systematisk beskrevet og medtaget i revisionsprotokollatet næste år (regnskab 2013).

Der vil fremover være markvandring hvert år med bestyrelsen som en del af arbejdet med udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner og budget.

Arbejdsgangsbeskrivelser er ligeledes i færd med at blive udarbejdet. Der er nu startet op på nøgleområder som Boligbutikken og det forvaltningsmæssige. For økonomimedarbejdere er der udarbejdet detaljerede forretningsgange.

#### **Punkt 4, Afdelingernes økonomi:**

Ifølge revisionsprotokollat er den budgetterede afvikling af resultatkontoen 2012/2013 ikke i alle tilfælde opgjort i henhold til driftsbekendtgørelsen. Afvikling af under- og overskud skal ske over 3 år.

De afdelinger, der har underskud fra i år (afdeling 10 og 12) eller akkumuleret underskud fra tidligere år (afdeling 4) afvikler alle i henhold til budgettet og bekendtgørelsen.

De afdelinger, der har overskud afvikler dette over de næste budgetter, hvorved huslejen holdes nede. Dette modsvares dog til dels af øgede henlæggelser. Samtidig er de langsigtede vedligeholdelsesbehov underbudgetteret, hvorfor der lægges mest muligt ned i vedligeholdelsesplan og henlæggelser.

Ca. halvdelen af afdelingerne har stigning i henlæggelser efter et trappetigningsprincip, således at henlæggelserne øges til det nødvendige behov i tempi. Beregning af dette er i år lavet efter markvandringerne, så i budget 2014/2015 og frem vil afdelingerne være tilbage i en normal vedligeholdelses- og henlæggelsesplan.

Overskud i nogle afdelinger skyldes til dels tilbageholdelse i drift og vedligeholdelsesomkostninger, hvilket er usundt på sigt. Der har været meget svingende vedligeholdelse og renholdelse. Endvidere er der budgetteret med udgifter til renovering, men der er sket en forskydning i dette, idet det har været udsat i et par år. Der skal fortsat ikke være mange posteringer på konto 115, for at bevare et pålideligt billede.

Generelt er der i afdelingerne forståelse for de ændringer, der er kommet i budgetterne. Eneste udtagelse er afdeling 10. der har man ikke tidligere betalt til driftsomkostninger som fx udskiftning af låse i forbindelse med fraflytning. Denne driftsydelse lægges nu ud i et lokalt driftscenter, som alle afdelinger skal bidrage til.

Der var en drøftelse af budgettvistsag i afdeling 10. Afdelingens økonomi er påvirket af, at der har været et uafsluttet tagrenoveringsprojekt, der har påvirket sidste års resultat. Dette er nu afsluttet. Endvidere har der været et overtræk på konto 115.

#### **Punkt 5, Henlæggelser, planlagt og periodisk vedligeholdelse:**

Ifølge styringsrapporten har flere afdelinger betydelige renoveringsbehov. Dette er en udfordring i forhold til ønsket om at undgå større huslejestigninger. Det, der står øverst på mange beboeres ønskeliste er forbedring af køkkener og badeværelser, men det mest tiltrængte er ofte renoveringer

af klimaskærm, stigestreng, facader mm. Disse generelle renoveringer har været negligeret gennem en årrække, blandt andet på grund af en manglende overordnet strategi for vedligeholdelse. Det er en udfordring at formidle dette til beboerne.

Der sættes intet projekt i værk, førend finansieringen er på plads, hvilket er medvirkende til at langsommeliggøre processen med renovering. Dette er nødvendigt, men det er der ind i mellem manglende forståelse for.

Udfordringer i forhold til at lægge en professionel vedligeholdelses- og henlæggelsesplan er således, at lejen stiger. Men der kommer balance i tingene nu, der kan dog forekomme mindre udsving, hvilket er acceptabelt.

Udgiftsniveauet i de forskellige afdelinger er meget forskelligt. Der er fx stor forskel på, hvor meget man benytter vicevært og til hvad. Hvis der blev udarbejdet en nøgletalsanalyse, ville denne således vise store udsving.

Der pågik en drøftelse af omkostningsniveau. Generelt er det svært med små afdelinger at sænke omkostningsniveauet. Det kunne være en mulighed med afdelingssammenlægninger, men det er et velfunderet beboerdemokrati med vetomulighed, der skal stemme for dette.

#### **Punkt 6, Lejeledighed:**

I revisionsprotokollatet er omtalt afdeling 4 og afdeling 11 som afdelinger med lejeledighed.

Afdeling 11 er en afdeling med 17 ungdomsboliger ud af 69. De tal, der ligger til grund for styringsrapporten, er tal fra lige før sommerferien, hvor der traditionelt er udskiftning i ungdomsboliger. Derudover er ungdomsboligerne decentralt placeret i forhold til midtbyen (beliggende i Paderup). Boligerne har dog været fuldt udlejet efter sommeren, men pt. er der to, der har opsagt lejemålet. De er dog endnu ikke fraflyttet, hvorfor alle boliger er beboet pt.

Afdeling 4 er det primært kvistlejligheder, der sker fraflytning fra. En del flytter tættere på midtbyen, men der er også en større renovering af kviste og tag på vej. Den nuværende stand er muligvis dårligere end gennemsnittet. Renovering er tiltrængt, også fordi vedligeholdelsen af det nuværende tag er dyr i forhold til gennemsnitligt.

Generelt set er der ingen tomgangsleje i Vorup Boligforening, men genudlejning kræver lidt mere arbejde end gennemsnittet.

#### **Punkt 7, Eventuelt:**

Den tidligere kontorbygning skal anvendes til det nye driftscenter. Ombygningen kræver ikke umiddelbart involvering af tilsynet. Afdeling 5, hvori den tidligere kontorbygning er beliggende, har formelt godkendt lånehjemtagelse mm.