



## Redegørelse fra styringsdialog

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Randers Arbejderes Byggeforening af 1874  
**Mødested:** Laksetorvet, mødelokale E.1.93  
**Mødedato:** 07-06-2023  
**Sendes til:** RandersBolig og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

**Deltagere:** Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Matilde Gyldenbergt, forvaltningskonsulent, og Jette Halkjær, teamleder økonomi

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang, Camilla Skjøtt Svendsen, Annemette Holt Hansen, Morten Holt Brüner, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless fra Den Boligsociale Enhed.

Fra Randers Arbejderes Byggeforening af 1874: Mogens Vive, formand, og Lars Klok, næstformand.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2021/2022, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
  - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingens økonomi
  - a. Regnskab 2021/2022
  - b. Henlæggelser
4. Renovering og helhedsplan
  - a. Status på helhedsplan og nybyggeri
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Boligsocial dialog
8. Eventuelt

## **1. Boligorganisationens økonomi**

### *a) Regnskab 2021/2022, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet*

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et underskud på 109.683 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes hovedsageligt kurstab på obligationsbehandlingen. Underskuddet ville have været større, hvis ikke der havde været en besparelse på bruttoadministrationsudgifterne. Besparelserne skyldes bl.a. mindre mødeaktivitet end tidligere og færre kontorholdsudgifter.

Der er et samlet kurstab på obligationer i boligorganisationen på 1.153.506 kr., hvoraf 997.842 kr. er dækket af afdelingens henlæggelser, mens 155.664 kr. er betalt af boligorganisationen.

Der er budgetteret og opkrævet 3.062,50 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig og et administrationsbidrag på 1.502 kr. pr. lejemålsenhed pr. år til egen boligorganisation. Der er således et samlet administrationsbidrag på 4.564,50 kr. pr. lejemålsenhed pr. år. Der er dog egentlig realiseret et administrationsbidrag på 4.375 kr.

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang 3.357.449 kr., hvoraf den disponible del udgør 2.172.335 kr., svarende til 12.136 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves ikke særligt bidrag i afdelingen, da den disponible del er over maksimumgrænsen. Det er over benchmark på 8.161 kr. pr. lejemålsenhed. Det høje tal skyldes boligorganisationens størrelse. Der er tale om en forhøjelse på 677 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår.

Der er reserveret 500.000 kr. af dispositionsfonden til 1/5-ordningen til finansiering af helhedsplanen.

Dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed på 213.851 kr. Dispositionsfonden har ikke dækket tab ved fraflytning.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 2.080.517 kr. Heraf er 1.847.848 kr. disponible, svarende til 10.323,17 kr. pr. lejemålsenhed pr. år. Det er et fald på ca. 110.000 kr. i forhold til sidste regnskabsår. Det er noget over benchmark på 2.600,70 kr. Det skyldes boligorganisationens størrelse. Der opkræves ikke særlige bidrag i afdelingen. Der er i øvrigt været en positiv forrentning af arbejdskapitalen på 0,597 %.

Den bundne del af arbejdskapitalen svarer til kapitalindskud i RandersBolig på 232.699 kr. Administrator oplyser, at det ikke på nuværende tidspunkt er hensigten, at der skal bruges penge fra arbejdskapitalen på helhedsplanen. Det kan dog ikke udelukkes, at det vil blive tilfældet.

Trækingsretten udgør 1.185.115 kr. pr. 30. september 2022, hvoraf 231.376 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo udgør på balancetidspunktet 953.739 kr. I regnskabsåret er der ikke hjemtaget midler fra trækingsretten. Administrator kan ikke udelukke, at der vil blive hjemtaget midler fra trækingsretten i indværende regnskabsår i forbindelse med helhedsplanen.

Boligorganisationen kan rejse likviditet for i alt 15.866.506 kr. pr. 30. september 2022, hvoraf 9.399.579 kr. udgør værdipapirer og 6.466.927 kr. udgør bankindestående. Afdelingen har et indestående på 11.595.267 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 2.172.335 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

Likviditeten er faldet med 225.000 kr. siden sidste regnskabsår, hvilket skyldes en større elevatorrenovering i afdelingen med en udgift på 726.000 kr., samt kurstab.

*b) Tab ved lejeledighed og fraflytning*

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingen på i alt 213.851 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste regnskabsår, hvor der blev ydet tilskud til lejetab på i alt 32.000. Det skyldes blandt andet, at et erhvervslejemål har stået tomt i hele regnskabsperioden, hvilket resulterede i et tab på 62.000 kr., og at afdelingens helhedsplan, som startede i oktober 2022, har resulteret i væsentlige tomgangsudgifter. Erhvervslejemålet indgår i helhedsplanen, hvor det bliver omdannet til boligareal, hvorved dette tomgangstab forsvinder.

Pr. 31. maj 2023 udgør tabet ved lejeledighed 157.000 kr.

I regnskabsåret har der været tab ved fraflytning på 52.233 kr. Det er en stigning siden sidste regnskabsår. Tabet er delvist dækket af henlæggelser og det resterende er dækket af tidligere afskrevne fordringer, og der er derfor ikke ydet tilskud fra dispositionsfonden. Tabet skyldes tre enkeltsager.

Pr. 31. maj 2023 udgør tabet ved fraflytning 10.500 kr. som skyldes én sag.

Boligorganisationens bestyrelse oplyser, at antallet af fraflytninger er som forventet. Administrator oplyser, at en igangværende helhedsplan kan afholde folk fra at flytte ind i boligerne.

## **2. Afdelingen økonomi**

### *a) Regnskab 2021/2022*

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Afdelingen har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Afdelingen har haft et overskud på 69.257 kr., hvilket primært skyldes, at der var forventet negativ rente, men renten blev realiseret til 0,597 pct. Overskuddet er overført til resultatkontoen, som herefter udgør 69.257 kr. Denne vil blive budgetmæssigt afviklet på en periode over 3 år.

Der er effektueret en mindre lejestigning fra 2021/2022 til 2022/2023, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 705 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Afdelingens andel af kurstab på obligationer er bogført på afdelingens henlæggelser, så det påvirker ikke driften.

#### *b) Henlæggelser*

Afdelingen har henlagt og udført arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen, så der ikke kommer pludselige udsving i lejen. Afdelingen har i regnskabsåret kunne dække forbruget til planlagt vedligehold. Henlæggelsessaldoen er faldet med 187.797 kr. siden sidste regnskabsår.

Afdelingens andel af kurstab er fratrukket de opsparede henlæggelser på 997.842 kr. Afdelingens andel af kurstab kan dækkes af de opsparede henlæggelser.

Afdelingen har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er øget med 97.745 kr. og årets forbrug har været 138.255 kr., som er blevet dækket af henlæggelser.

### **3. Renovering og helhedsplan**

#### **a. Status på helhedsplan og nybyggeri**

Afdelingen er aktuelt i gang med en helhedsplan og nybyggeri af 11 boliger i en ny afdeling. Det er planen, at den nye afdeling skal lægges sammen med den eksisterende afdeling.

Helhedsplanen betyder, at boligerne opnår en stand, der sikrer fremtidig udlejning og minimerer afdelingens risiko for tab.

Boligorganisationen er i gang med en helhedsplan, hvor parametre som omkostninger, bæredygtighed og kvalitet er en naturlig del af processen. Endvidere har RandersBolig ansat en udviklingskonsulent, hvis opgave blandt andet er at fokusere på bæredygtighed og grønne løsninger i renovering og nybyggeri.

Helhedsplanen er blevet forsinket på grund af elevatorer i bygning 2 på Christian Hauns Alle. Det har vist sig, at underlaget er noget andet end forventet, og derfor skal der støbes et nyt fundament. Der er ikke modtaget en opdateret tidsplan. Tilsynet vil gerne modtage tidsplanen, når denne foreligger.

Administrator oplyser, at det fra start har været en problematisk byggesag med store forsinkelser. Disse har haft mange årsager, men skyldes bl.a. dårligt projekteringsmateriale. Administrator mener, at økonomien i sidste ende vil blive presset. Administrator skal i dialog med Landsbyggefonden i forhold til, hvilke arbejder, der kan karakteriseres som støttede arbejder.

Til trods for forsinkelser og udfordringer med elevatoren i bygning 2, står byggeriet ikke stille.

Bestyrelsen fortæller, at mange af beboerne er rådvilde over at bo og opholde sig i renoveringen. Boligorganisationen har 150-års jubilæum næste sommer, og det tyder desværre ikke på, at byggeriet er færdig til den tid, men de håber på mere fremdrift.

#### **4. Effektiv drift**

I ledelsesberetningen står, at effektivitetsprocenten er 88, men det fremgår af styringsrapporten, at effektivitetsprocenten er 84,5. Det er stadig over regions- og kommunegennemsnittet, men tilsynet undrer sig over forskellen. Administrator vil undersøge det nærmere og vende tilbage til tilsynet.

Boligorganisationen arbejder videre med muligheden for at effektivisere og har opstartet arbejdet med den nye aftale om effektiv drift mellem BL, KL og regeringen frem mod 2026.

Boligorganisationen har i denne sammenhæng indgået en indkøbsaftale med Domea for at effektivisere indkøbene og dermed opnå sit effektivitetspotentiale.

Administrator forventer meget af indkøbsaftalen indgået med Domea. Der er lavet rammeaftaler med håndværkere, og i 2022 blev der indgået rammeaftale vedrørende VVS. Effekten heraf kan på grund af tidsforskydning ikke ses i regnskabsåret 2022, men administrator forventer at se en effekt heraf i indeværende regnskabsår.

Administrator oplyser, at den rammeaftale, der blev indgået i 2022, havde et teoretisk samlet besparelspotentiale for alle boligorganisationerne under RandersBolig på mere end 2 mio. kr., og at de rammeaftaler, der forventes indgået i 2023 har et teoretisk besparelspotentiale på ca. 1,7 mio. kr.

Administrator oplyser, at der er sket en stigning i de offentlige udgifter, især på renovation. Dette har en negativ indvirkning på effektiviteten.

#### **5. Beboerdemokrati**

Bestyrelsen oplyser, at deltagelsen i beboerdemokratiet er nedadgående. Der er ikke mange, der møder op, hverken ikke til generalforsamling eller til andre arrangementer.

Bestyrelsen er åben for dialog, og der er kontortid hver mandag. Bestyrelsen gør hvad de kan, og overvejer at lave flere udflugter med spisning. Bestyrelsen peger på, at der har været opbrudstid på grund af fraflytning i forbindelse med helhedsplanen, og at det heller ikke styrker beboerdemokratiet. Derudover er der nogle beboere, som er imod helhedsplanen, og disse uenigheder styrker heller ikke beboerdemokratiet.

Bestyrelsen skal afholde møde med RandersBolig den 21. juni 2023 vedrørende en fusion af alle boligorganisationer, som administreres af RandersBolig. Boligorganisationen er positivt indstillet over for en fusion, og kan se fordele herved.

Administrator supplerer og oplyser, at alle planlagte møder er blevet afholdt, at boligorganisationen planlægger sit 150-års jubilæum og at der er rejsegilde den 21. juni 2023.

#### **6. Boligsocial dialog**

Administrator har ikke oplevet boligsociale udfordringer i forbindelse med helhedsplanen.

Bestyrelsen oplyser, at ejendomsfunktionæren har fingeren på pulsen og er god til at indgå i dialog med beboerne, hvilket har stor værdi rent boligsocialt.

Den Boligsociale Enhed spørger, hvordan rydningen af Christian Hauns Alle er gået. Bestyrelsen oplyser, at der ikke har været tumult, og at det største problem var da værelserne skulle ryddes.

Administrator oplyser, at der ikke kommer nogle klager fra afdelingen.

Der er ikke blevet anvist til boligorganisationen hverken 2021 eller 2022.

## **7. Eventuelt**

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.