



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Randers Boligforening af 1940
Mødested: E.1.93
Mødedato: 15-09-2021
Sendes til: RandersBolig og Randers Boligforening af 1940

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent.

Boligforeningen: Jan Guldmann, formand og Hans Kristiansen, næstformand.

Tilsynet med almene boliger, Randers Kommune: Inge Qvortrup, jurist, Søren Petersen, økonomikonsulent, Malene Birgitte Bjerregaard, koordinator i Den Boligsociale Enhed og Mette Lykke Laursen, jurist.

Randers Kommune har inviteret til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2019/2020
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2019/2020
 - b. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
6. Beboerdemokrati
7. Boligservice
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et mindre underskud på ca. 2.600 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Der er budgetteret med et samlet administrationsbidrag på 4.293 kr. pr. lejemålsenhed. Fra 1. januar 2020 blev administrationsbidraget til RandersBolig nedsat med 63 kr. pr. lejemålsenhed, da forvaltningskonsulenter og inspektører blev ansat i boligforeningerne i stedet for i RandersBolig. Det har givet en samlet besparelse for afdelingerne på 105 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden er steget siden sidste regnskabsår. Dispositionsfondens disponible del er meget høj grundet provenu fra salg af afdeling 11 og salg af afdeling 51. Grundet dispositionsfondens størrelse, skal boligorganisationen selv betale driftsstøtte til afdelingerne 27, 33 og 43 i forbindelse med afsluttede helhedsplaner.

I indeværende regnskabsår 2020/2021 er der disponeret midler fra dispositionsfonden til blandt andet driftsstøtte til de ovenfor nævnte afdelinger, støtte til fælles udearealer i afdeling 1, 2 og 62 og tilskud til e-syn.

Administrationsorganisationen oplyser, at det for tiden ikke forløber positivt med kapitalforvaltningen på grund af den generelle markedsudvikling efter Covid-19. Boligorganisationen har obligationer og lignende sikre investeringer. Det kommer til at påvirke afdelingernes regnskaber i 2020/2021, da renterne bogføres ud i afdelingerne. Derfor bliver effektivitetsprocenten forventeligt også negativt påvirket heraf i regnskab 2020/2021, da der skal svares negativ rente. Det forventes dog ikke på nogen måde at påvirke boligorganisationens likviditet, men er blot medtaget som en oplysning fra administrationsorganisationen.

Tab ved lejeledighed er steget siden sidste regnskabsår. I 6 afdelinger udgør tabet mere end 2 % af årslejen. Afdeling 18 er et erhvervslejemål, der har stået tomt i forbindelse med renovering. Lejemålet er udlejet igen. Afdeling 36 er visitationsboliger, og tabet er dækket af Randers kommune. I afdeling 38 er der igangværende renovering og i afdeling 49 har et enkelt lejemål stået tomt.

Udgiften til tomgang forventes at stige i indeværende regnskabsår.

Der arbejdes med forskellige tiltag i forhold til tomgang, herunder blandt andet markedsføring på de digitale platforme og fokus på fordelene ved de enkelte boliger. Blandt andet også fokus på information om råderetten.

Boligorganisationen er lidt bekymret for fremtiden i forhold til tomgang, da der er mange gode boliger i Randers og flere kommer til.

Tab ved fraflytning er faldet siden sidste år regnskabsår, og i indeværende regnskabsår forventes tabet at falde yderligere, hvilket tilsynet finder positivt. Der er 9 afdelinger, hvor tabet udgør mere end 2 % af årslejen, og der er 19 afdelinger uden tab.

Der har været to større sager på over 100.000 kr. Der er primært tale om enkeltsager, hvor manglende betaling af leje medfører udsættelse.

3. Afdelingernes økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskaberne og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Der var i regnskabsåret 44 afdelinger med overskud, 10 afdeling med underskud og 1 afdelinger med 0 resultat.

Afdeling 29 har et meget stort overskud på ca. 1,65 mio. kr., da der var budgetteret afdrag på lån til vinduesudskiftning, men lånet blev først hjemtaget i september 2020, hvorfor der kom et stort overskud.

Afdeling 33 har et større underskud grundet helhedsplanen, da flere udgifter afviger fra budgettet.

Afdeling 35 har et underskud grundet tab på vaskeri og tab på fælleshuset grundet færre arrangementer pga. Covid-19. Der har været uforudsete udgifter til reparationer af maskiner i vaskeriet, hvilket kan være svært at indregne i budgetterne.

Afdeling 36 har haft store udgifter til skadedyrsbekæmpelse.

Alle afdelinger har kunnet dække forbrug til planlagt vedligeholdelse med undtagelse af afdeling 7. Afdeling 7 har derfor lånt i dispositionsfonden.

Samlet set er henlæggelserne øget, hvilket tilsynet finder positivt.

Afdeling 50

Der er indgået en betinget købsaftale på ejendommen i afdeling 50. Købsaftalen er betinget af opnåelse af byggetilladelse, hvorfor boligorganisationen afventer kommunens behandling af sagen. Tilsynet finder det meget positivt, hvis købsaftalen ender ud i en endelig handel.

4. Effektiv drift

Administrationen er ved at udarbejde en effektiviseringshandleplan for år 2021 til 2026.

19 % af afdelingerne i boligorganisationen, svarende til 9 afdelinger, har en effektivitet på under 70 %.

Der er fokus på blandt andet energieffektivisering i forbindelse med renoveringsprojekter og nybyggeri, og indkøbseffektivisering, hvor der arbejdes på at lave en indkøbsaftale med en anden boligorganisation.

Der er herudover fokus på besparelser på vand og varme ved etablering af kontrolsystem, der overvåger vand og varme ved fejl og mangler, der kan øge forbruget samt hvis returvandet ikke er afkølet nok. Derudover er der fokus på energioptimering af forbrug i alle fælles arealer ved udskiftning til LED belysning.

Afdelinger med lav effektivitet har ofte høje årlige henlæggelser. Disse afdelinger kigges der nærmere på. Det undersøges, om henlæggelser kan bruges til vedligeholdelse fx LED belysning. På den måde kan lejen holdes i ro med 0 % stigning ved næste budget 2022/2023.

5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Renoveringsprojekter

Der har været flere renoveringsprojekter i boligorganisationen.

Afdeling 31 har fået udskiftet vinduer, som er afsluttet i juli 2021. Afdeling 55 har fået nyt tag og kviste, og arbejdet er afsluttet.

I efteråret 2021 igangsættes arbejder i afdeling 29 med altaner.

I afdeling 38 er der en igangværende renovering med udskiftning af vinduer, facader og ventilation. Arbejder forventes afsluttet i december 2021.

Der skal foretages kloakseparering i flere afdelinger, og disse arbejder udbydes samlet i 2021.

Der forventes igangsat renoveringer i flere afdelinger over de kommende år. Administrator bemærker, at det overvejes, at udsætte nogle af projekterne et par år grundet et overophedet marked.

Helhedsplaner

Administrator oplyser, at det går godt med den boligsociale helhedsplan. Bestyrelsesarbejdet fungerer rigtig fint. Der er lavet en handlingsplan, der er meget specifik i forhold til mulige indgreb. Der er ambitioner om, at Glarbjergvej-området skal af ministeriets udsatte-liste i år 2023.

Boligsocial dialog

Boligorganisationen gjorde opmærksom på, når man anviser til et område med lav husleje fx Energivej området, da kan det have negative konsekvenser på sigt. Boligorganisationen ønsker, at man fra kommunens side kigger på, at anvisninger

bliver spredt ud til flere afdelinger, også med lidt højere husleje. Boligorganisationen fortæller, at det kan give udfordringer i fremtiden, hvis der kun anvises til de billige boliger, da området ved fx Energivej er "bobler" på regeringens listen over udsatte boligområder. Boligorganisationen ønsker derfor, at man ved kommunen diskuterer om områder, som er meget tæt på at blive belastede boligområder, kan fritages fra anvisning.

Til dette svarer Den Boligsociale Enhed, at det vil være et politisk spørgsmål, og en byrådsbeslutning, hvis de nuværende regler skal laves om. Den Boligsociale Enhed fortæller også, at der er meget klare regler for, hvor stort borgernes rådighedsbeløb skal være, for at borgeren kan få et beboerindskudslån eller en enkeltydelse til et indskud. Derfor kan boliganvisningen ikke som sådan vælge nogle dyrere boliger, da boligerne skal passe til borgerens indtægt og rådighedsbeløb. Det er oftest borgere, som har en lav indtægt, som får hjælp til at få en bolig gennem boliganvisningen. Boliganvisningen skal tage hensyn til den enkelte borger.

Den Boligsociale Enhed oplyser, at Boliganvisningen i alt har sagt ja til 19 boliger i 2021, ud af de 218 som de har fået tilbudt gennem fjerdedels reglen. Af disse er 8 af boligerne i boligorganisationen.

Boligorganisationen bemærker, at de har et ønske om, at aftalen om kommunal garanti, som er lavet mellem RandersBolig/Lejerbo og Randers Kommune ikke kun skal gælde dem, der er på overførselsindkomst, men komme til at gælde alle borgere med lav eller ingen indkomst. Den Boligsociale Enhed bemærker, at de vil videregive dette ønske til deres ledelse.

Boligorganisationen oplyser, at et par stykker af afdelingerne i Energivej-området har problemer med højlydte personer. Den Boligsociale Enhed bemærker, at de håber boligorganisationen vil blive ved med at sende underretninger til kommunen, hvis deres lejere, som larmer, viser tegn på at have brug for hjælp fra en SKP eller andet. Den Boligsociale Enhed oplyser endvidere, at Randers kommune ikke kan hjælpe borgere med problemer, hvis kommunen ikke kender til dem. Derfor er det vigtigt, at boligorganisationen underretter kommunen ved bekymringer.

Nybyggeri

Nybyggeriet i afdeling 61, Kærsminde, er afsluttet, og der har været afholdt åbent hus arrangement i september. Der afholdes ligeledes et velkomstmøde for nye beboere i slut september. Boligerne er klar til indflytning den 15. oktober 2021.

Nybyggeriet i afdeling 62, Nyvang er ligeledes afsluttet. Der blev afholdt åbent hus arrangement og velkomstmøde for nye beboere i august. Indflytning sker i dag den 15. september 2021.

Der har været stor interesse for boligerne i begge afdelinger, og alt er udlejet, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Afdeling 1, 2 og 62 laver og drifter i fællesskab fælles arealer. Der bliver blandt andet etableret en multibane, trampolin mv. Planen er godkendt i juni 2021 og forventes udført i september til december 2021.

Byrådet har den 13. september 2021 prioriteret midler til nye almene boliger. Boligorganisationen har fået prioriteret midler til to byggeprojekter i Over Hornbæk og Assentoft. Der er tale om 14 rækkehuse i Over Hornbæk og 27 rækkehuse i Assentoft. Begge arealer er kommunale, og kommunen arbejder på at gøre købsaftalerne klar til gennemgang og politisk behandling. Boligorganisationen skal nu i gang med at udarbejde skema A til indsendelse og godkendelse ved kommunen.

Granskning af vedligeholdelsesplaner

Det fremgår af driftsbekendtgørelsen, at boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner senest med udgangen af 2021 skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Den eksterne granskning skal vurdere, om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter og henlæggelser.

Administrationen oplyser, at status for granskning af drift- og vedligeholdelsesplaner for boligorganisationen er, at Landsbyggefonden har udpeget et firma, SWECO, til at gennemgå planerne, hvorfor de afventer dem. Landsbyggefonden betaler for de to første granskninger.

6. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at beboerdemokratiet fungerer rigtig fint i boligorganisationen. Efter Covid-19 situationen er det nu igen muligt at afholde arrangementer, og der har blandt andet været afholdt Skt. Hans og bustur med fællesspisning.

Afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder blev i foråret aflyst på grund af Covid-19-situationen, men bliver alle afholdt i efteråret i stedet. Møderne har været efterspurgt fra beboerne.

Der er 12 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse. I forbindelse med afvikling af afdelingsmøder i efteråret, er der fokus på at få valgt nye bestyrelse i disse afdelinger.

7. Boligservice

Efter sidste års styringsdialogmøde blev det aftalt, at administrator skulle indsende en redegørelse for de tiltag, der blev besluttet vedr. driften af Boligservice samt en løbende status, såfremt regnskabet viste negativt eller der bliver besluttet nye løbende tiltag. Tilsynet har ikke modtaget dette materiale og beder administrator huske at følge op disse aftaler.

Administrator beklager forglemmelsen, og bemærker, at de har et stort fokus på Boligservice situation nu og fremadrettet.

Tilsynet kan konstatere, at der i regnskabsåret er et underskud på ca. 130.000 kr. Underskuddet er mindre end sidste regnskabsår, men det er forventningen, at Boligservice ikke har underskud, men kan hvile i sig selv set over en årrække. Administrator bemærker, at man også forventer et mindre underskud i indeværende regnskabsår, hvor også Covid-19-situationen har en betydning. Boligservice afdrager dog på sin gæld til boligorganisationen, hvilket er positivt.

Hverken administrator eller boligorganisationen er tilfredse med Boligservices situation. Der er et stort fokus på at rette op på økonomien nu og fremadrettet. De bemærker, at årsagen til den økonomiske situation er, at Boligservice har bevæget sig væk fra kerneopgaven.

Både administrator og boligorganisationen tror på, at det vil lykkes at få Boligservice tilbage til kerneopgaven og få styr på økonomien.

Det er drøftet på bestyrelsesmøde, hvorvidt Boligservice skulle lukkes. Den samlede vurdering er dog, at der vil være for store omkostninger forbundet med at lukke Boligservice på nuværende tidspunkt i forhold til at køre videre.

Administrator og boligorganisationen mener således, at det er bedre at fortsætte driften. Repræsentantskabet er fuldt informeret om situationen.

Tilsynet tager orienteringen til efterretning.

8. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.