



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med RandersBolig

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedato: 27-09-2023

Sendes til: RandersBolig

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Susanne Linaa, direktionsekonsulent, og Jette Halkjær, økonomichef, Jan Guldmann, formand, Preben Søndergaard, næstformand, Lone Jakobsen, bestyrelsesmedlem

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

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

1. Kort velkomst
2. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2022
 - b. Udvikling i økonomien 2023 og budgetopfølgning
3. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
4. Byggeri generelt
 - a. Nybyggeri
 - b. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
 - c. Tilsyn med byggerier
5. Effektiv drift
6. Den Boligsociale Enhed
7. Eventuelt

- 1. Administrationsselskabets økonomi**
 - a. *Regnskab 2022*

Årets resultat er et overskud på 306.446 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Det realiserede overskud overstiger det budgetterede overskud for året med 94.000 kr. Den positive afvigelse på årets overskud skyldes især merindtægt på administration af forbrugsregnskaber, mindre udgift til revision 2021 end budgetteret, merindtægt på lovmæssige afgifter samt for meget budgetteret

renteudgift til banken. Pr. 1. september 2022 skulle der ikke længere betales negative renter, hvorfor der var budgetteret 8.000 kr. for meget i renteudgifter til banken.

Af negative budgetafvigelser kan nævnes merudgift på bruttoadministrationsudgifter, mindre byggesagshonorar grundet periodeforskydning i opkrævning af honorar for helhedsplaner og to nybyggerier samt mindre lejeindtægt fra GF Forsikring grundet opsagt lejemål på Marsvej.

Tilsynet finder det positivt, at overskuddet er faldet siden sidste regnskabsår, og at der er opmærksomhed på balance mellem udgifter og administrationsbidrag.

Bruttoadministrationsudgifterne har samlet set været 117.000 kr. højere end budgetteret. Den største overskridelse er realiseret på personaleudgifterne, idet denne udgift har udgjort 718.000 mere end budgetteret. Overskridelsen skyldes primært, at der er realiseret tidligere planlagte ansættelser til specialistfunktioner, som ikke var indeholdt i budgettet. Derudover har der været en overskridelse på 164.000 kr. til lokaleudgifter, idet der har været mange indvendige renoveringer. Størstedelen af budgetoverskridelserne er dækket af besparelser på øvrige omkostningskategorier, bl.a. en besparelse på 693.000 kr. på kontorhold samt 71.000 kr. i besparelser på øvrige omkostninger. Ledelsen anser det som tilfredsstillende, at der har kunne realiseres besparelser, som stort set har dækket de øgede personaleudgifter. Tilsynet er enige i dette.

Administrationsselskabets egenkapital er steget med 306.000 kr., svarende til årets overskud. Pr. 31. december 2022 udgør egenkapitalen 31.530.000 kr., hvoraf arbejdskapitalen udgør 22.530.000 kr. Det er forventningen, at der indenfor kort tid skal investeres i ny hjemmeside og en app. Dette er bekostelige investeringer, hvor det bliver nødvendigt at anvende noget af egenkapitalen. Hvis boligorganisationerne ønsker det, kan det også komme på tale, at der sker udlodning til boligorganisationerne. Dette vil formentlig kun komme på tale, hvis boligorganisationerne bliver økonomisk pressede.

I regnskabsåret er likviditeten steget med 38.000 kr. Administrationsselskabet er fortsat et gældfrit selskab, bortset fra løbende, kortfristede forpligtelser relateret til normal drift. Ledelsen anser dette for særdeles tilfredsstillende. Tilsynet er enige i dette.

Administrationsbygningen på Marsvej blev pr. 1. oktober 2022 vurderet til 13,8 mio. kr. Alle andre anlægsaktiver er fuldt afskrevet. Der er ikke indkøbt nye biler, men i stedet leaset to biler med en månedlig udgift på 15.000 kr. Disse leasingkontrakter udløber i 2024. Det forventes, at der indgås nye leasingaftaler.

I 2023 er der investeret i obligationer. Der er investeret både i flexobligationer, hvor renten er kendt, og almindelige obligationer.

b. Udvikling i økonomien 2023 og budgetopfølgning

Hvert kvartal udarbejdes en budgetkontrol til organisationsbestyrelsen. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser et forventet underskud på 465.000 kr. i indeværende regnskabsår grundet lønstigninger. $\frac{3}{4}$ af udgifterne i selskabet er lønudgifter, og derfor har det stor betydning for selskabets økonomi, når der sker lønstigninger.

Administrationsbidraget har siden 2021 været 3.062,50 kr., men pr. 1. januar 2024 stiger administrationsbidraget til 3.250 kr. Stigningen skyldes stigningerne i lønudgifter.

2. RandersBolig og boligorganisationerne

Efter dette års styringsdialoger kan tilsynet konstatere, at det overordnet set går godt i boligorganisationerne, som administreres af RandersBolig. Byggerier og renoveringer, som ikke er presserende, er fortsat sat på pause grundet de økonomiske forhold i samfundet med rentestigninger og priser på byggematerialer.

Der er sket en stigning af udsættelser og hermed tab ved fraflytninger i nærmest alle boligorganisationer. Det er forventningen, at stigningen fortsætter i 2023. Der er god dialog med Den Boligsociale Enhed om at gøre en indsats for at forhindre udsættelser.

Der har været afholdt ekstraordinært bestyrelsesmøde i RandersBolig den 21. juni omkring fremtiden for RandersBolig, hvor bl.a. en eventuel fusion af boligorganisationerne under RandersBolig blev drøftet. Der er god dialog om en eventuel sammenlægning, hvor både fordele og ulemper drøftes. De umiddelbare fordele ved en sammenlægning vil være, at administrationsbidraget formentlig ville blive lavere, blandt andet på grund af at boligorganisationerne ikke ville skulle betale moms. Den største bekymring i forhold til en eventuel sammenlægning er betydningen for beboerdemokratiet, samt om boligorganisationen ville blive for stor. Derudover er der naturligvis mange følelser involveret i dette for de beboere, som har boet i den samme boligorganisation i mange år.

Ingen boligorganisationer er direkte modstander af en sammenlægning, og der er generelt en god tone, når snakken falder på emnet. I RandersBolig er det aftalt, at der skal afholdes et opsamlende møde senere på året for at gøre status over boligorganisationernes overvejelser.

En anden bekymring ved en eventuel sammenlægning er Boligselskabet af 2014, idet boligorganisationen har en række støtteordninger fra Landsbyggefonden. Man ville skulle indgå i dialog med Landsbyggefonden omkring, at disse støtteordninger skal fortsætte ved en eventuel sammenlægning.

Der er ikke ønske om at haste en proces igennem, hvorfor man vil tage sig god tid og afklare den skepsis, der måtte være.

a. Forvaltningsrevision

De reviderede punkter er udvalgt af ledelsen og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs og de administrerede boligorganisationers drift. Følgende fire punkter er gennemgået:

- 1) Udflytningssager
- 2) Til- og framelding af el
- 3) Fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata
- 4) Månedlig lønudbetaling

RandersBolig har et velfungerende kontrolsystem. De mange kontroller koster naturligvis ressourcer, men det er vigtigt med gode interne kontrolsystemer, fordi det er ejernes/lejernes penge, det drejer sig om.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er, at alle punkter opfyldes tilfredsstillende og i overensstemmelse med lovgivningen.

Ved udflytningssagerne har der været fokus på sagsbehandlingstider, og overordnet ser det fornuftigt ud. Ved til- og framelding af el er der foretaget stikprøver, og ved alle stikprøver er alt forløbet som det skal.

Det er vigtigt, at der er et fornuftigt system for godkendelse ved oprettelse kreditorer. Det er her, der er en teoretisk risiko for svindel. Der er ingen mistanke om svindel. Også dette kontrolpunkt ser fornuftigt ud. Efter revisionen er dette punkt styrket yderligere, ligesom der er ryddet op i de registrerede kreditorer.

Punktet vedrørende lønudbetalinger handler om, at medarbejderne får udbetalt den korrekte løn. Der er alene én person, der sidder med lønudbetalinger, og det er en svaghed, som man er bevidst om. Dog er der to medarbejdere, der godkender dette, og derudover laver direktøren stikprøvevis kontrol af lønsedler.

RandersBolig anvender to revisionsfirmaer, hvilket giver en ekstra tryghed.

Forvaltningsrevisionens emner i 2023 er MUS-samtale, budgetkontrol, instruks for postbehandling, kontrol af priser og forretningsgang for sikkerhedsbrud efter persondataforordningen.

b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Tilsynet har ved de forskellige styringsdialoger igen i år kunnet konstatere, at der i flere boligorganisationer opleves øgede udfordringer med tab ved lejeledighed og fraflytning.

Igennem årene har der været en markant stigning i tab ved lejeledighed fra ca. 640.600 kr. i 2017/2018 til ca. 3.785.000 i 2021/2022 for alle boligorganisationer, som administreres af RandersBolig. Tabet ved lejeledighed forventes i 2022/2023 at udgøre ca. 6.375.000 kr.

Igennem årene har der også været en stigning i tab ved fraflytning, dog har denne stigning ikke været lige så markant, som tab ved lejeledighed. I 2017/2018 udgjorde tab ved fraflytning ca. 3.105.000 kr. for alle boligorganisationer, som administreres af RandersBolig. I 2021/2022 udgjorde tabet 3.830.000 kr. I 2022/2023 forventes tabet at udgøre ca. 5.565.000 kr. Der er tale om en ganske stor stigning. Det store tab ved fraflytning hænger sammen med, at der sker et stigende antal af udsættelser.

RandersBolig gør en stor indsats for at mindske lejeledigheden i boligorganisationerne i form af øget markedsføring og generelle boost af ledige boliger på sociale medier.

Randers Boligforening af 1940, Møllevænget & Storgaarden og Boligselskabet af 2014 har de største udfordringer med tab ved lejeledighed. For så vidt angår Randers Boligforening af 1940 og Møllevænget & Storgaarden gælder, at dette er de største boligorganisationer i kommunen. Der

opleves særligt tomgang i de ældre byggerier i centrum. Derudover har disse boligorganisationer flere klassiske etagebyggerier, mens mange andre boligorganisationer har tæt-lav bebyggelse (rækkehuse). Den store ledighed i netop disse boligorganisationer, som har mange boliger i centrum skyldes formentlig også, at der er tale om en ældre boligmasse.

For så vidt angår Boligselskabet af 2014 skyldes lejeledigheden formentlig, at mange af boligerne har gasfyr, ligesom der i en del af boligerne er sket huslejstigninger.

Boligmassen og om der er for mange boliger i Randers drøftes. Tilsynet oplyser, at der aktuelt er meget politisk bevågenhed på emnet, og at kommunen derfor aktuelt er ved at lave dybdegående undersøgelser af boligmassen i Randers.

3. Byggeri generelt

a. Nybyggeri

Randers Boligforening af 1940 har fået tildelt grundkapital til to byggerier – ét i Over Hornbæk og ét i Assentoft. Skema A for begge byggerier blev godkendt af byrådet den 22. maj 2023. Det forventes, at skema B vil blive indsendt i efteråret 2024, og så er det forventningen, at byggeriet kan igangsættes senest i foråret 2025. Tilsynet gør opmærksom på, at der er tre måneders sagsbehandlingstid hos kommunen.

RandersBolig bemærker, at der ikke er tillæg til rammebeløbet i Randers Kommune. Det er uforståeligt, og det gør det svært for boligorganisationerne at få økonomien i byggeriet til at gå op. RandersBolig overvejer at rette henvendelse til ministeriet for at forsøge at få tillæg til rammebeløbet i Randers Kommune. Tilsynet er positivt indstillet overfor dette. Tilsynet bemærker, at det manglende tillæg til rammebeløbet i Randers Kommune formentlig skyldes, at huslejeniveauet i Randers Kommune generelt er lavt, og hvis rammebeløbet stiger, vil lejen stige tilsvarende.

Boligforeningen Kronjyllands planer om opførelse af et kollegium i Paderup er sat i bero. Man afventer nogle lovgivningsmæssige forhold vedrørende udenlandske studerende.

Møllevænget & Storgaarden har indgået en betinget købsaftale om køb af grunden på Trangstræde. Randers Kommune skal vedtage en lokalplan, før arbejdet kan igangsættes. Tilsynet oplyser, at en uproblematisk lokalplanproces tager omkring et års tid. Det er derfor svært at sige noget om, hvornår arbejdet kan igangsættes.

b. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Boligorganisationerne kan især i forbindelse med renoveringssagerne mærke, at renten er steget. Der er mange planlagte renoveringsprojekter, hvoraf mange af dem er vedtaget på afdelingsmøder med en relativ høj huslejstigning. På grund af den stigende rente vil huslejstigningen aktuelt være endnu højere, hvorfor mange af projekterne er sat i bero.

De vigtigste og mest presserende renoveringer er igangsat. Det har været en ubehagelig proces, og det har ikke været nemt at skulle prioritere i renoveringerne. RandersBolig har kunne støtte de mest trængende sager. Tilsynet vil kunne se i regnskaberne, at dispositionsfonden og

trækningsretten falder, men det er helt bevidst, fordi man har et ønske om, at afdelingerne får et løft i kvaliteten. De afdelinger, som har haft renoveringsprojekter, som er blevet nedprioriteret, har udvist forståelse for dette.

Det er hele tiden en afvejning af, at man skal sikre, at huslejen ikke bliver for høj. Kommunalbestyrelsen skal jo også godkende huslejeforhøjelsen, og hvis afdelingsmødet godkender huslejestigningen, men kommunalbestyrelsen ikke gør, skal man tilbage og se om budgettet kan tilpasses, alternativt må renoveringen afvente.

Helhedsplanen i Møllevænget & Storgaarden afdeling 42 har været en smule forsinket, men der er rettet nogenlunde op på det. Der afholdes åbent hus den 6. oktober i den første sektion.

Helhedsplanen i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 er også i gang. Desværre er renoveringen forsinket med ca. et halvt år. Det skyldes bl.a., at der er mangler ved projekteringsmateriale, og at entreprenørerne og rådgiverne strides om nogle forhold.

c. Tilsyn med byggerier

Tilsynet har besigtiget et par byggerier, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger. Tilsynet kan konstatere, at der bygges det tilladte.

4. Effektiv drift

Effektiv drift har været et punkt på alle styringsdialoger. Generelt bliver effektiviteten øget i de fleste boligorganisationer, bortset fra nogle stykker som i året havde en mindre forringelse i effektiv drift. Det er bl.a. de stigende priser på bl.a. renovation og forsikringer, som har betydning for forringelse af effektiviteten.

Alle boligorganisationer er en del af indkøbsaftalerne. Virkningerne af indkøbsaftalerne kan først for alvor ses næste år. Alle boligorganisationer har indført E-syn, på nær enkelte afdelinger i Boligselskabet af 2014 og Typografernes Stiftelse, som endnu ikke har systemet fuldt implementeret.

Det er stadig hensigten, at der skal effektiviseres uden serviceforringelse og afskedigelse af medarbejdere, men på et tidspunkt er det ikke muligt at effektivisere yderligere uden at gå på kompromis med serviceniveauet.

5. Den Boligsociale Enhed

Bestyrelsen oplyser, at RandersBolig har indgået en samarbejdsaftale med Randers Kommune omkring dækning af én måneds husleje for lejere i en aktuell økonomisk trængt situation. Dette omfatter dog alene borgere på kommunal ydelse. Samfundsudviklingen viser, at også borgere, der er selvforsørgende, i en kort periode kan komme i samme situation. RandersBolig opfordrer derfor kommunen til også at inddrage disse borgere. Den Boligsociale Enhed oplyser, at aftalen omhandler afdragsordning med kommunal garanti for de borgere som modtager visse forsørgelsesydelse, garantien har de foregående år kun dækket ganske få misvedligholdelser, dette skyldes at Randers kommune kan administrere de borger, som aftalen omfatter, hvorfor

risikoen er ganske lille. Aftalen er endnu ikke forlænget, da man fra kommunen side, ønsker undersøgt om aftalen fortsat kan avendes, grundet manglende lovhjemmel. Udfordringen er derfor, at der umiddelbart ikke er hjemmel til det, som RandersBolig ønsker. Tilsynet henviser RandersBolig til at gå til BL med ønsket.

Den Boligsociale Enhed oplyser at man fremover kun vil deltage i det årlige styringsdialogmøde i Randers Bolig, man har indtil nu, deltaget ved alle 8 årlige styringsdialog møder. Man vil gerne bruge tid og kræfter på forebyggelse af udsættelser og f.eks. arbejdsgruppemøderne, som er samarbejds møder mellem boligforeningerne i Randers og relevante afdelinger i Randers kommune. Hvis boligorganisationer har brug for tal og opgørelser til brug for afdelingsmøderne er de velkommen til at rette henvendelse til Den Boligsociale Enhed.

Den Boligsociale Enhed har travlt, og forsøger at se om de kan afkode nogle tendenser. Én af dem er, at der opleves en stigning i antal af social udsætte og psykisk sårbare borger, der fylder. Det kan være tunge borgere, som kommer fra andre kommuner, grundet mulighed for billige bolig i Randers Kommune. Disse borgere kan mærkes i afdelingerne og i sidste ende påfører det afdelingerne ekstra travlhed. Den Bolig Sociale Enhed opfordrer til fortsat tæt samarbejde for at forebygger stigning i antal udsættelser.

6. Eventuelt

RandersBolig giver udtryk for, at der er godt samarbejde med administrationen og tilsynet. Der er tilfredshed med den afholdte boligkonference, hvor der var flot repræsentation fra administrationen, kommunen og boligorganisationerne. RandersBolig så dog gerne, at byens politikere prioriterede at deltage ved boligkonferencen. Tidspunktet for afholdelse af boligkonferencen drøftes, og RandersBolig vil overveje at afholde boligkonference på et andet tidspunkt, hvor der vil være større sandsynlighed for, at byens politikere ville have tid til at deltage. Tilsynet noterer opfordringen, og opfordrer desuden RandersBolig til selv at rejse opfordringen til byens politikere.