



Redegørelse

Vedrørende: Redegørelse
Sendes til: RandersBolig
Forvaltning: UMT Sekretariatet
Mødedato: 30-10-2019

Deltagere: RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør og Jette Halkjær, Teamleder økonomi, Jan Guldmann, bestyrelsesformand

Randers Kommune: Flemming Juhl, Boligkonsulent, Kristina Ertmann Nielsen, Jutta Vinter og Inge Qvortrup, Tilsynet med almene boliger, Sidsel Homann, sekretariatschef, Tine Bräuner Jung og Torben Rugholm, Den Boligsociale Enhed

Afbud: Mogens Vive, næstformand RandersBolig og Lars Krogsdorf-Jensen

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger har indbudt til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden

1. Kort velkomst
2. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Udvikling i økonomien 2019 og budgetopfølgning
3. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Status på administration af boligforeninger og samarbejde generelt
 - c. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
4. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
5. Nybyggeri
6. Effektiv drift
7. Orientering fra den boligsociale enhed
 - a. Fokuspunkter i arbejdet med restancesager
 - b. Anvisningsretten
8. Eventuelt

7. Orientering fra den boligsociale enhed

Punktet er rykket til at være det første punkt på dagsordenen i dag, da det passer bedre med den boligsociale enhed.

Tine og Torben orienterer om, at generelt går det rigtig godt med samarbejdet mellem boligforeningerne og den boligsociale enhed. Der er ikke lange ventelister til boliger hos den boligsociale enhed, hvilket er positivt.

Anvisningen forløber godt, oplyser den boligsociale enhed. Der er god dialog mellem kommunen, boligforeningerne og borgerne om anvisning. Den boligsociale enhed efterlyser dog lidt flere billige boliger, da det er det, der ses at være behov for. RandersBolig oplyser, at det er forståeligt, men det giver en udfordring, at der at det foretrækkes, at der primært henvises til billige boliger, da beboersammensætningen i visse afdelinger kan skabe udfordringer for beboerdemokratier og for hvor velfungerende afdelingerne samlet set er. Den boligsociale enhed oplyser, at der i forbindelse med anvisning af boliger, selvfølgelig altid overvejes hvordan beboersammensætningen er i området. Derudover så sætter lovgivning om parallelsamfund også visse grænser for, hvilke borgere, der kan anvises til de enkelte afdelinger.

Derudover er den vakante stilling blevet genbesat af Anders Grøn, til at arbejde målrettet med at være opsøgende overfor borgere med huslejerestance.

Afdragsordninger med kommunal garanti anvendes fortsat, men kan kun aftales for borgere på offentlig forsørgelse, der kan administreres. Bestyrelsen i RandersBolig spørger ind til, om dette kriterie kan ændres, eller om kriterier helt kan ophæves. Den boligsociale enhed oplyser, at det vil indebære en pligt til at tildele ordningen til alle, fordi der ikke længere vil være kriterier at gå efter men alene et princip om at alle skal behandles lige. Politisk kan det måske vedtages, men det vil blive omfangsrigt.

Frikommuneforsøget har for nuværende kun været anvendt 14 gange. Forsøget er for tiden sat på standby, men der arbejdes igen på, at der skal kunne gøres brug af denne.

Desuden er den boligsociale enhed i samarbejde med RandersBolig ved at undersøge mulighederne for at flytte den årlige boligkonference til efter sommerferien – forventeligt i august – alternativt til starten af juni måned.

2. Administrationsselskabets økonomi

a. Regnskab 2018

Årets resultat er et overskud på ca. 3,3 mio. kr. Det er væsentlig højere end det budgetteret overskud på 500.000 kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør ca. 10,6 mio. kr. ved årets udgang.

Overskuddet skyldes primært stigende indtægter fra byggesagshonorarer på i alt ca. 1,7 mio. kr., da der er en markant stigning i projektafdelingens sagsmængde. Det indebærer dog også, at selskabets personaleudgifter er steget med ca. 300.000 kr., dvs. mere end budgetteret, da der er sket nyansættelser på grund af den stigende aktivitet.

Administrationsindtægterne er 246.000 kr. mindre end budgetteret pga. fald i antal lejemålsenheder. Det skyldes, at helhedsplaner har reduceret antallet af lejemål i forskellige afdelinger, primært i Boligselskabet af 2014.

Der har været afsat 141.000 kr. for meget til skyldige omkostninger. De er indtægtsført i regnskab 2018.

Der har været færre udgifter til kontorhold pga. besparelse på udgifter til juridisk assistance og færre nyanskaffelser. Kontorlokaleudgifter er desuden ca. 430.000 kr. mindre end budgetteret. Revisionsomkostninger er derudover budgetteret for højt, og der er derfor realiseret en besparelse på 159.000 kr. på dette.

Der er fra RandersBolig sket en tilbagebetaling til de boligorganisationer, der er medejere af RandersBolig, på i alt ca. 7 mio. kr. Det skyldes den momsfri administration, og det er sidste gang, der vil ske denne udbetaling. Boligselskabet af 2014 og Typografernes Stiftelse er ikke en del af ejerkredsen, hvorfor de ikke har modtaget en tilbagebetaling af administrationsbidrag.

Der er i regnskabsåret foretaget afskrivninger på administrationsbygningen. Den bogførte værdi udgør herefter ca. 17,6 mio. kr. Ejendommen er pr. 1/10-17 vurderet til ca. 13,8 mio. kr. og er finansieret med lån i Realkredit Danmark på i alt ca. 14,1 mio. kr. Det er et flexlån med afdragsfrihed frem til og med 2020. Tilsynet bemærker, at når afdragsfriheden udløber pr. 31. dec. 2020, skal lånet omlægges til et fastforrentet kontantlån med afdrag. RandersBolig oplyser, at der er enighed om, at der skal ske omlægning, men at det vil give et for stort kurstab at gøre det nu, hvorfor det først sker i 2020. Desuden ønsker man at nedbringe lånet så meget som det er muligt i forbindelse med omlægningen. Tilsynet er tilfreds med denne konklusion.

RandersBolig har en likvid beholdning på i alt ca. 26,9 mio. kr. Det er en stigning på ca. 3,9 mio. kr. i forhold til regnskab 2017. I 2016 valgte RandersBolig at flytte bank fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank, da Danske Bank meddelte, at der ville blive opkrævet negativ rente af RandersBoligs indestående. Arbejdernes Landsbank har dog desværre lige meddelt RandersBolig, at denne påtænker at gøre det samme fremadrettet.

RandersBolig har tidligere til sikkerhed for deres engagement med Danske Bank stillet pant i ejendommen på Marsvej 1, i form af ejerpantebrev på i alt ca. 3,3 mio. kr. Danske Bank har hidtil haft underpant i ejerpantebrevet, men ejerpantebrevet er nu frigivet og slettet. Tilsynet finder dette positivt.

Desuden oplyses det, at der er indført forretningsgange på alle væsentlige områder i RandersBolig.

b. Udvikling i økonomien 2019 og budgetopfølgning

RandersBolig oplyser, at det er gået godt i regnskabsåret 2019 og at budgettet forventes overholdt. Der forventes et overskud på ca. 3,2 mio. kr.

Administrationsbidraget er nedsat til 3.187 kr. fra den 1. april 2019, da løn til inspektører og forvaltningskonsulenter er flyttet ud i de respektive boligorganisationer. Fra januar 2020 nedsættes administrationsbidraget yderligere til 3.125 kr. pr. lejemålsenhed.

Momsfri administration er ophørt pr. 1. januar 2019. Ejerkredsen får derfor ikke længere tilbagebetaling som følge heraf. RandersBolig oplyser, det er gået problemfrit.

Sidste år oplyste RandersBolig på styringsdialogmødet, at en revisor skulle udføre en kvalitetskontrol af de ændringer, der skulle ske i kontoplanen som følge af, at momsfrigtagelsen ophørte. Dette er gennemgået af revisor uden bemærkninger.

Sidste år oplyste RandersBolig, at der vil blive fastsat 4-årige mål for RandersBoligs driftsudgifter i 2019 i forbindelse med budgettet, og at dette sker som en del af effektiviseringsarbejdet. RandersBolig oplyser, at det er et krav fra Landsbyggefonden, og at RandersBolig lever op til dette. Målene skal oplyses i de enkelte afdelingers ledelsesberetninger, hvilket der arbejdes på at opfylde.

3. RandersBolig og boligorganisationerne

Tilsynet har indtryk af, at der er et godt samarbejde mellem RandersBolig og boligorganisationerne. RandersBolig oplyser, at det også er deres opfattelse. RandersBolig finder det meget positivt, at alle boligorganisationerne er repræsenteret i RandersBoligs bestyrelse.

RandersBolig oplyser desuden, at sammenlægningen af to boligorganisationer til boligorganisationen Kronjylland, foregår som det skal. Det gennemføres af de implicerede organisationer, men i øvrigt går bestyrelsen for RandersBolig ikke ind i arbejdet. Fordelingen af ejerskabet i RandersBolig vil være uændret samlet set, og antallet af bestyrelsesmedlemmer i RandersBolig forbliver også uændret.

Arbejdet i RandersBoligs bestyrelse er langt bedre, når hver enkelt boligorganisation er repræsenteret, oplyser bestyrelsesformanden for RandersBolig. Når ting bliver drøftet i bestyrelsen, er der en indikator for, hvordan forslag vil blive modtaget i de enkelte boligorganisationer, fordi der sidder en repræsentant for hver. Det gør arbejdet nemmere, da det tydeliggør, hvilke tiltag der skal arbejdes videre med, og hvad der kan forventes accepteret i boligorganisationerne.

Bestyrelsen har desuden haft drøftelser om persondataregler. Man ønsker at tilpasse forretningsgange men samtidig sikre beboerdemokratiet mindst muligt besvær. Den 26. november 2019 afholdes en samlet bestyrelseskonference for alle organisationsbestyrelserne, hvor persondatareglerne og de heraf følgende problematikker drøftes. RandersBolig oplyser, at persondataregler er et lidt ømtåleligt emne for boligorganisationerne, da det begrænser muligheden for at få viden om de sager, der pågår i de enkelte boligorganisationer. Der er dog generelt en god forståelse for, at det skal implementeres korrekt.

Der foregår desuden en drøftelse af muligheden for at den enkelte boligorganisation kan lave andre, mere vidtgående løsninger, hvor boligorganisationen selv indestår for, at reglerne for persondata overholdes.

a. Forvaltningsrevision

Der er internt opsat et krav om målopfyldelse på 95% for de punkter, der tages ud til kontrol.

Der er gennemgået 4 punkter fra forvaltningsrevisionen 2018

- Forretningsgangen for MUS-samtaler
- Huslejevarslinger
- Afregning af anvisningsboliger (§§ 54 og 59)
- Budgetudsendelse

3 ud af de 4 punkter viste sig at have tilfredsstillende målopfyldelse, dvs. på 95% eller mere.

Derimod var afregning af anvisningsboliger med kommunen ifølge forvaltningsrevisionen ikke målopfyldt. Der var betalt for sent i 3 ud af 20 sager. Der betales for sent, fordi opkrævning udsendes for sent. Det er utilfredsstillende, og der sættes fokus på dette punkt fremadrettet, hvorfor punktet også er taget ud igen i 2019. Administrationen oplyser, at i forvaltningsrevisionen for 2019 har det vist sig, at der stadig ikke er målopfyldelse, hvorfor det nu er besluttet at foretage stikprøver i løbet af året.

I forvaltningsrevisionen 2019 har RandersBolig herudover udtaget 3 andre punkter til forvaltningsrevision. Det er afsatte rekviritioner, godkendelsesprocedurer ved udbetalinger, hvor der altid skal være to personer til at underskrive, og konvertering af realkreditlån. Administrationen oplyser, at alle 3 punkter havde tilfredsstillende målopfyldelse.

b. Status på administration af boligforeninger og samarbejde generelt

Tilsynet ser, at det overordnet set går rigtig fint i boligorganisationerne. Der er dog nogle udfordringer i forhold til tab ved lejeledighed og tomgang, som vi kommer nærmere ind på nedenfor under punkt c.

Tilsynet oplyser desuden, at der fortsat er fokus på Boligselskabet af 2014, som stadig er under skærpet tilsyn, og udviklingen følges tæt. Tilsynet kan ikke på nuværende tidspunkt sige, hvornår det skærpede tilsyn ophører, slet ikke under de nuværende forudsætninger, hvor der er dialog med Landsbyggefonden på ny. De igangsatte helhedsplaner forløber planmæssigt, oplyser RandersBolig, men der er udfordringer i forhold til de ting, der ikke kan styres som fx øgede tab ved fraflytning og lejeledighed. Der er stor fokus på dette fra både boligorganisationen, administrationen og kommunens side.

c. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Ved styringsdialogmøderne i år har det været en gennemgående problemstilling, at der opleves en øget lejeledighed og fraflytning. Det har betydning for de enkelte boligorganisationers dispositionsfonde og det tilskud, der gives derfra.

RandersBolig oplyser, at der ses en generel tendens til en stigning i disse tab. Faktisk var der en stigning på tab ved fraflytning og lejeledighed i samtlige boligorganisationer, som administreres af RandersBolig. Stigningen i tabene i Møllevænget & Storgaarden og A/B Andelsbo var dog minimal og ikke alarmerende, og i Randers Boligforening af 1940 skyldes tabene primært to erhvervslejemål. Tabene i de øvrige boligorganisationer var stigende, og der er enighed om, at det skal følges tæt.

RandersBolig bemærker desuden, at der er en frygt for, at der bygges for meget nyt i Randers Kommune, og at det kan være en medvirkende faktor til de stigende tab.

4. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Der er mange helhedsplaner og renoveringsprojekter i gang under RandersBolig og boligorganisationerne.

RandersBolig oplyser, at Kuben Management er rådgiver på de fleste projekter lige nu. RandersBolig oplever dog en langsommelig sagsbehandling hos Kuben, der betyder, at projekterne trækker i langdrag. Derfor er RandersBolig også begyndt at anvende andre rådgivere, eksempelvis BDO, der anvendes i det nye infrastrukturprojekt i Jennumpark-området. RandersBolig oplyser, at det ikke er fordi Kuben ikke skal benyttes fremover, men man ønsker en større spredning af sagerne.

Kuben er fortsat rådgiver på Randers Boligforening af 1940s projekt i Kærsmindedebsområdet.

Der er kommet en ny boligsocial helhedsplan for Gl. Jennumparken. Det er et samarbejde med Lejerbo Randers. Der er givet tilsagn om infrastrukturmidler til området til at løfte udtrykket generelt på udendørsarealerne. Der har været afholdt beboermøder, hvor der er fremkommet ideer. Her lægges vægt på sammenhænge og at åbne området op. Derudover er der fokus på tryghedsfremme og på at skabe en sammenhængskraft med de øvrige bebyggelser i området. Tilsynet afventer skema A for projektet, der i alt omfatter 6 afdelinger i to boligorganisationer.

Derudover vil der i nærmeste fremtid ske en renovering af administrationsbygningen på Marsvej. Det drejer sig dels om at rette op på manglende vedligeholdelse og dels om renovering af klimaskærme. Det bliver gjort etapevist. RandersBolig oplyser, at de forventer at starte med Boligbutikken. Renoveringen bliver finansieret af overskud i budgettet. Der vil således ikke blive hjemtaget yderligere belåning i forbindelse med de forestående renoveringer af bygningen. Ud over Boligbutikken forventes parkerings- og udenomsarealer at blive renoveret inden for en kortere periode i takt med, at der bliver plads til udgiften i budgettet

5. Nybyggeri

Randers Boligforening af 1940 har fået 2 nybyggerier under sidste prioriteringsrunde. Det er Bølgen (Kærsmindedebsområdet) og Nyvang/Vidarsvej.

Tilsynet afventer at modtage skema B for begge byggerier. Der er søgt om fristforlængelse for projektet på Vidarsvej frem til den 31. marts 2020. RandersBolig oplyser, at med denne fristforlængelse forventes tidsplanen nu at holde. Skema B for Kærsmindedebsområdet forventes at blive indleveret inden fristen i februar 2020.

Tilsynet oplyser, at der prioriteres midler igen i kommunen i 2021/2022. RandersBolig har oplyst tilsynet, at flere boligforeninger under RandersBolig er interesseret i nybyggeri. I forbindelse med prioriteringen vil der forventeligt i god tid blive meldt kriterier ud, og alle har mulighed for at indsende projekter, man ønsker midler tildelt til. RandersBolig anser det for at være positivt at der kommer besked i god tid, da det tidligere har givet udfordringer i forhold til arbejdet med projekterne. Tilsynet har omvendt oplevet gentagende gange, at de konkrete projekter, der tildeles midler, sjældent lever op til de projekter, der ender med at blive realiseret. Det ser tilsynet gerne, at man arbejder med at sikre for fremtiden.

RandersBoligs bestyrelse er blevet kontaktet af Randers Kommunes bosætningskoordinator, med henblik på at deltage i de indledende drøftelser om etablering af bofællesskaber/kollektiver i landdistrikterne. RandersBolig oplyser, at et bestyrelsesmedlem deltager i drøftelserne, men det er som udgangspunkt ikke noget, som de almene boligorganisationer påtænker at gå nærmere ind i. Tilsynet bemærker, at der tidligere har været eksempler på, at det almene ikke er rette forum for

sådanne landdistriktsudviklingsprojekter. Det har tidligere været en voldsom økonomisk byrde for boligorganisationer at have sådan afdelinger.

Tilsynet oplyser, at denne type kollektiv/bofællesskabsprojekter i landdistrikterne vil blive behandlet på samme vis som andre, men det vil kræve fyldestgørende dokumentation for, at afdelingens økonomi både holder i forbindelse med opførelse, men ikke mindst i forbindelse med den efterfølgende drift.

6. Effektiv drift

Emnet har været drøftet på alle styringsdialogmøderne for boligforeningerne. Tilsynet har den opfattelse, at det går den rigtige vej i alle boligorganisationer, og der ses en effektivisering, hvilket er rigtig positivt.

RandersBolig oplyser, at administrationsbidraget fra boligorganisationerne til RandersBolig er nedsat, hvilket er udtryk for at omkostningerne ikke løber løbsk i selskabet, men at der derimod er sket en optimering.

RandersBolig har visse supportfunktioner under opbygning. Bl.a. købes juridisk assistance udefra, da det er vurderet, at der ikke er grundlag for at ansætte en jurist. Det ville dels være for omkostningstungt, og dels vil der være risiko for, at arbejdet ikke fik optimal kvalitet pga. manglede sparringsmuligheder, da vedkommende ville være eneste jurist i RandersBolig. Der er indgået en aftale med Boligkontoret Danmark om juridisk bistand.

Tilsynet oplyser, at det lyder som en fin og kompetent løsning. Det er dog meget vigtigt, at den juridiske bistand, der er tilkøbt, anvendes i det daglige, da det ind imellem i tilsynets sagsbehandling har vist sig et behov for i højere grad at inddrage juridiske overvejelser i sagsbehandlingen.

RandersBolig oplyser også, at det forventes, at jo mere implementering af effektiv drift, der gennemføres, jo mere sandsynligt er det, at administrationsbidraget kan holdes på det nuværende niveau, og dermed ikke skal sættes op igen.

E-syn overvejes fortsat indført af flere boligorganisationer, herunder den nystiftede Boligorganisation Kronjylland. A/B Andelsbo og Møllevænget & Storgaarden er ved at implementere e-syn. Derudover har Boligselskabet af 2014 iværksat implementering af e-syn-light, som alene indebærer, at syn bliver papirløst.

8. Eventuelt

Der var ingen, der ønskede at tilføje noget til eventuelt.