



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialog 2021 Boligforeningen Kronjylland
Mødested: Lokale D.2.58
Mødedato: 17-06-2021
Sendes til: Boligforeningen Kronjylland og RandersBolig

Deltagere:

Boligforeningen Kronjylland: Lone Jakobsen, formand, Frank Joensen, næstformand.

RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi, og Ardiana Kota, forvaltningskonsulent

Randers Kommune: Søren Martin Petersen, økonomikonsulent, Flemming Juhl, boligkonsulent, Inge Qvortrup, jurist, Jutta Vinter, jurist, Tilsynet med almene boliger.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Udlån fra dispositionsfonden
 - b. Afdeling 21, Centrumgården
4. Renovering
 - a. Helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligforeningens økonomi, og finder at Boligforeningen Kronjylland samlet set har en solid økonomi. Regnskabet er det første aflagte årsregnskab for Boligforeningen Kronjylland efter sammenlægningen af boligforeningerne A/B Gudenå og Vorup Boligforening.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Dispositionsfonden ser rigtig fin ud og er blevet forøget siden sidste år, da der er indbetalt ydelser på indfrieede oprindelige lån. Der er i årets løb ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning, tilskud til boligsocial medarbejder og to tilskud til afdelingerne 11 og 14, og tilskud til helhedsplanen 2017/2021. Der opkræves fortsat ikke til dispositionsfonden.

Der er fortsat udlån til afdelingerne 9, 20 og 21. Der afdrages på samtlige udlån.

Der er ikke særlige bemærkninger til arbejdskapitalen. Den er faldet siden sidste år, da der er investeret i e-syn i boligforeningen. Arbejdskapitalen er dog stadig over maksimumgrænsen, så der opkræves fortsat ikke.

Likviditeten er desuden rigtig fin. Der er et overskud på 10 mio. kr. og dermed god sikkerhed for afdelingernes indeståender. Likviditeten er desuden blevet forøget det seneste år.

Der er trækingsret i landsbyggefonden, og der er ikke i år hjemtaget midler, men der er disponeret over ca. 3 mio. kr. til renoveringer i afdeling 11.

Derudover har tilsynet spurgt om en status på at få bragt de tinglysningsmæssige registreringer i orden efter sammenlægningen. Administrationen oplyser, at det er på plads og rettet i tingbogen ved udgangen af 2020. Dog ændres alene CVR-nr. i tingbogen, ikke navneangivelse på ejendommenes ejer.

3. Afdelingernes økonomi

Boligforeningens revisionspåtegning er uden forbehold.

Tilsynet har gennemgået afdelingernes økonomi og kan konstatere, at afdelingerne overordnet set har en god økonomi. Tilsynet har derfor kun følgende bemærkninger til afdelingernes økonomi:

Henlæggelserne er forøget siden sidste år og kan dække alle forventede vedligeholdelsesarbejder. Der er gennemført markvandring i afdelingerne og vedligeholdelsesplaner er opdateret.

Tab ved lejeledighed er faldet og viser sig primært ved erhvervslejemål og periodisk i Centrumgården i Langå. De store lejligheder i Centrumgården giver udfordringer ved genudlejning, da lejepriserne er høje i forhold til ejerboliger i samme område, og de store almene lejemål kan derfor være svære at få udlejet.

Tab ved fraflytning har i det foregående år primært været forårsaget af, at en lejer i et erhvervslejemål er gået konkurs. Generelt findes niveauet for udgifterne til tab ved fraflytning at være lavt, og derfor uproblematisk.

Tilsynet har desuden bemærket, at huslejeniveauet for Boligforeningen Kronjylland generelt ligger lavere end det gennemsnitlige huslejeniveau for regionen på 712 kr., men dog en anelse højere end gennemsnittet for nogle enkelte afdelinger. Det ligger på 778 kr., hvor gennemsnittet er på 765 kr. Administrationen oplyser, at man altid har fokus på at holde huslejen nede

I afdeling 9 og afdeling 21 udgør tab ved lejeledighed mere end 2% af årslejen. Erhvervslejemålet i afdeling 21, Centrumgården er dog genudleje pr. d. 1. dec. 2020, hvorfor tomgangslejen ikke forventes at være noget nær så høj for afdeling 21 ved næste regnskabsår.

I afdeling 9 er det ligeledes et tomt erhvervslejemål, der begrundes det store tomgangstab, men dette er nu midlertidigt udlejet, og der pågår dialog om fortsat udlejning. Administrationen oplyser dog, at det er vanskeligt at leje ud. Bestyrelsen har drøftet, om der skal sættes en deadline for, hvor længe man skal forsøge genudlejning, men er bekymret for det faktum, at afdelingen går glip af indtægten, hvis man finder en anden anvendelse eller sælger erhvervslejemålet. Placeringen af lejemålet gør det i øvrigt vanskeligt at sælge, da det ligger imellem to øvrige lejemål, boligforeningen ejer. Administrationen og bestyrelsen er opmærksomme på, at der skal arbejdes med en konkret løsning for den fremtidige anvendelse.

a. Udlån fra dispositionsfonden

Afdeling 9 (Børnehaven) har optaget lån i dispositionsfonden og det afdrages over 10 år. Afdelingerne 20 og 21 har også optaget lån i dispositionsfonden, og disse afdrages over 3-4 år. Der afdrages på alle lån, og der er en forrentning på 1%.

b. Afdeling 21, Centrumgården

Centrumgårdens erhvervslejemål er genudleje pr. d. 1. dec. 2020. Se i øvrigt ovenfor vedr. denne afdeling.

Administrationen og boligorganisationen oplyser, at der er tale om en svær udlejningssituation for erhvervslejemålet i afdeling 21, Centrumgården i Langå. Desuden er der særligt udfordringer for de store lejelejligheder i Langå, da huslejeniveauet er vanskeligt at holde på et konkurrencedygtigt niveau i forhold til at købe ejerboliger i området.

4. Renovering

Generelt pågår der flere større renoveringer rundt om i Boligforeningen Kronjylland. Afdelingerne 6, 7, 11, 17, 18 og 21 er alle i gang med større ustøttede renoveringer.

Renoveringen i afdeling 17 er afsluttet, men der mangler fortsat byggeregnskab og endelig afslutning.

I øvrigt er der igangsat indledende undersøgelser vedr. renoveringer i afdelingerne 9, 13 og 21, der også alle forventes at være ustøttede renoveringer.

I afdelingerne 25-35 skal der gennemføres kloakseparering i forbindelse med helhedsplanen, som omtales straks nedenfor. Afdelingerne finansierer kloaksepareringerne ved egne henlæggelser.

a. Helhedsplan

RandersBolig har ansat en genhusningskonsulent, der skal hjælpe under genhusning i forbindelse med helhedsplaner i boligorganisationer, der administreres af RandersBolig.

Helhedsplanen i Boligforeningen Kronjylland vedrører afdelingerne 27-35. Beboerdemokratisk er helhedsplanen fortsat ikke vedtaget. Der bliver afholdt afdelingsmøde d. 21. september, hvor der stemmes om sammenlægning af afdelingerne og derefter om helhedsplanen. Der er repræsentantskabsmøde d. 29. september. Hvis der stemmes for helhedsplanen og sammenlægning af afdelingerne, sammenlægges afdelingerne pr. 1. oktober 2021 og gennemførelse af helhedsplanen påbegyndes i 2022.

I forhold til eventuel sammenlægning af afdelinger i forbindelse med helhedsplanen, så afholdes der informationsmøder d. 6.-9. september 2021, efterfulgt af afstemning d. 21. september 2021. Afdelingsmøderne holdes i august.

Næstformanden oplyser, at der er bekymring i afdelingerne vedr. huslejestigningen, der følger med helhedsplanen. Det foreslås, at administrationen skal lave regneeksempler på, hvor stor en del af huslejestigningen, der faktisk bliver dækket af en øget boligstøtte for eks. pensionister, og andre boligstøtteberettiget. Dette skal fremlægges i forbindelse med den beboerdemokratiske vedtagelse.

5. Effektiv drift

7 af boligforeningens afdelinger har en effektivitetsprocent på under 70%. Det ligger væsentligt under det forventede niveau, hvorfor tilsynet er særligt opmærksomme herpå.

Administrationen oplyser, at de afdelinger, der før i tiden hørte til Vorup Boligforeningen generelt ser fornuftigt ud, mens de afdelinger, der hørte til den gamle boligforening A/B Gudenå, ser lidt mindre fornuftigt ud når det kommer til den effektive drift. Der er ikke en oplagt forklaring på det, da det til dels burde være udlignet efter sammenlægningen.

Administrationen oplyser, at der viser sig en lille fremgang i tallene, hvilket er positivt.

Administrationen oplyser, at man har bemærket, at der generelt er meget personale ansat i Boligforeningen Kronjylland, sammenlignet med de øvrige boligforeninger, som administrationen er administrator for. Det har man øget fokus på.

Administrationen oplyser om kommende tiltag vedr. effektivisering. Man er ved at se på strategisk samarbejde med andre boligorganisationer, i forhold til at indgå fælles indkøbsaftaler. Derudover skal beboerdemokratiet inddrages i processen vedr. serviceniveaue, herunder en eventuel beslutning om at sænke serviceniveaue.

Derudover forventes en større besparelser, når e-synet slår igennem – der forventes en besparelse i omegnen af 20%.

6. Beboerdemokrati

Formanden oplyser, at beboerdemokratiet har været hæmmet af corona. Der har dog fortsat været afholdt afdelingsmøder online. Formanden bemærker, at der har været fokus på at fastholde beboerdemokratiet.

Corona har desuden bidraget til, at de almene boligforeninger har taget nogen gode ting med fra corona, da det har medført et større engagement for hinanden i afdelingerne, og mere fokus på at hjælpe hinanden.

Derudover oplyser formanden, at begge boligforeninger har taget rigtig fint imod sammenlægningen af de to boligforeninger. Det tager tid at lære hinanden at kende, men det går rigtig godt.

7. Eventuelt

Intet.