



## Referat

**Forvaltning:** Sekretariat  
**Møde vedr.:** Styringsdialog med Boligselskabet af 2014  
**Mødested:** E 1.93, Odinsgade 7, 8900 Randers C  
**Mødedato:** 02-11-2017  
**Sendes til:** Boligselskabet af 2014 og RandersBolig

---

**Deltagere:** Boligorganisationen: Formand Tommy E. Hansen, Jan Guldmann, bestyrelsesmedlem

Administrationen: Jette Halkjær, teamleder økonomi og Kenneth Taylor Hansen, direktør.

Randers Kommune: jurist Inge Qvortrup, økonom Kristina Ertmann Nielsen, bygningskonsulent Flemming Juhl, jurist Mette Lykke Laursen og sekretariatschef Sidsel Homann, Tilsynet med almene boliger

Randers Kommune har inviteret Boligselskabet af 2014 til styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst og præsentation
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
  - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
  - c. Effektiv drift
  - d. Revisionsprotokollat
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2016
  - b. Henlæggelser
4. Status på de enkelte afdelinger
  - a. Afdeling 1, Husarvej, Randers
  - b. Afdeling 2, Vorup, Randers
  - c. Afdeling 3, Hadsten, Favrskov
  - d. Afdeling 4, Norddjurs
  - e. Afdeling 5, Mariager
  - f. Afdeling 6, Syddjurs
  - g. Afdeling 7, Søndervangen, Randers
  - h. Afdeling 9, Thors Bakke, Randers
  - i. Afdeling 10, Marie Magdalene, Syddjurs
  - j. Afdeling 11, Langå, Randers
  - k. Afdeling 12, Nørhald, Randers
  - l. Afdeling 13, Purhus, Randers
  - m. Afdeling 14, Assentoft, Randers
5. Beboerdemokrati
6. Tilsynet orienterer om boligselskabet af 2014
7. Eventuelt

## 1. Kort velkomst og præsentation

Tilsynet bød velkommen og orienterede indledningsvist om, at regnskabet, der ligger til grund for årets styringsdialog, er drøftet tidligere på statusmøder vedrørende Boligselskabet af 2014, grundet boligorganisationens situation.

Administrationen indledte med at orientere om, at den forvaltningskonsulent, som var tilknyttet boligforeningen er fratrukket stillingen. Marianne Hjorth vil fremadrettet være forvaltningskonsulent for boligforeningen, men hun kunne desværre ikke deltage på styringsdialogmødet i dag. Administrationen bemærker, at Marianne Hjorth har været ansat som barselsvikar i RandersBolig, hvorfor man kender hende godt. Hun er en god og løsningsorienteret konsulent, hvorfor man tror på et godt samarbejde.

## 2. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet bemærker, at revisionsprotokollatet er uden forbehold, men med usikkerhed omkring den fortsatte drift af afdelingerne, især afdeling 10. Administrationen oplyser, at der er fokus på det, og at man fortsætter i den samme bane, som man er i nu. Den økonomiske del af helhedsplanerne er udbetalt, med undtagelse af realkrediternes andel af kapitaltilførslerne, som er under udbetaling nu.

Tilsynet bemærker, at ledelsesberetningen ikke er så uddybende på alle punkter, som ledelsesberetningerne sædvanligvis er fra administrationen. Administrationen oplyser, at man netop er i gang med at udarbejde en skabelon til ledelsesberetningen, så alle relevante punkter kommer med fremadrettet.

### *a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret*

Årets resultat var et underskud på 78.865 kr., der er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes renteudgifter til Danske Bank, samt en tilbagebetaling af administrationsbidrag fra Randers Sports College.

Renteudgiften på ca. 49.000 kr. skyldes at Danske Bank tilskriver negativ rente af indestående. Det har resulteret i, at boligforeningen har skiftet bank til Arbejdernes Landsbank. Skiftet har fundet sted i april 2017, hvorfor renteudgiften forsvinder fremadrettet.

Administrationsudgiften til RandersBolig er i regnskabsåret 519.000 kr. mindre end budgetteret. Den primære årsag til dette er, at RandersBolig har besluttet at yde rabat til boligorganisationen ved at nedsætte administrationsbidraget med 500 kr. pr. lejemålsenhed i regnskabsåret 2016.

Administrationsbidrag til egen boligorganisation er reguleret til kostægte bidrag.

Tilsynet bemærker, at da Boligselskabet af 2014 har separat formueforvaltning, må der ikke være mellemregning mellem afdelinger og boligorganisationen. 3 afdelinger skylder tilsammen boligorganisationen ca. 3 mio. kr., som stammer fra et større oprydningsarbejde med udligning af mellemværender grundet Randersegnens Boligforenings konkurs. Administrationen oplyser, at disse mellemværender er udlignet ultimo 2016. Administrationen oplyser endvidere, at der nu sker udligning af mellemregninger ultimo hver måned. Tilsynet finder dette positivt.

Kontoen vedrørende kuratellet indeholder et beløb på 852.000 kr. i regnskabsåret 2016, som er et mellemværende med kuratellet. Alle sager er ikke afsluttet, derfor kan der komme korrektioner på kontoen. Det er oprydning efter konkursen, hvorfor det i samråd med revisor er besluttet at afvente yderligere et regnskabsår med at opgøre kontoen. Der er en tæt dialog med revisor omkring kontoen og dens indestående.

#### *Dispositionsfonden:*

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang ca. 5,6 mio. kr., hvoraf ca. 2,8 mio. kr. er disponible, svarende til 1.870 kr. pr. lejemålsenhed. Det er under maksimumsgrænsen på 5.655 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der stadig opkræves særlige bidrag i afdelingerne.

Årets tilgang stammer fra indbetalinger af særlige bidrag fra afdelingerne på i alt ca. 840.000 kr. Afdelingerne er fritaget for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden som en del af planen med at genoprette afdelingernes økonomi. Beløbene henlægges og anvendes i henhold til helhedsplanerne i afdelingerne.

Dispositionsfonden har ydet tilskud til tab ved lejeledighed på ca. 300.000 kr. Endvidere er der ydet støtte til tab ved fraflytning på ca. 360.000 kr. I regnskabsåret 2015 var der ikke midler i dispositionsfonden til at dække tab ved fraflytning, men i regnskabsåret 2016 har afdelingerne kun selv dækket den del af tabet, der udgør 321 kr. pr. lejemålsenhed. Derudover har dispositionsfonden tilbagebetalt ca. 31.000 kr. til den selvejende institution Randers Sports College, da de har deres egen dispositionsfond.

Den disponible del er faldet med 135 kr. pr. lejemålsenhed i regnskabsåret 2016 grundet et midlertidigt udlån til afdeling 11, Langå på ca. 464.000 kr. Der er sket en ændring i det samlede antal af lejemålsenheder, da Randers Sports College ikke tæller med i regnskabsåret 2016.

Det midlertidige lån til afdeling 11, som er anvendt til forbedringsarbejder, er udlignet i regnskabsåret 2017.

Administrationen har fremsendt en 12-årig prognose over udviklingen i dispositionsfonden, hvoraf fremgår, at man forventer, at dispositionsfonden vil stige med 200.000 kr. årligt. Det er positivt.

#### *Trækningsretten:*

Trækningsrettens disponible del udgør godt 1,7 mio. kr. Afdelingerne har indbetalt ca. 43.000 kr., hvilket er mindre end sidste regnskabsår 2015, da flere afdelinger nu har fået fritagelse for indbetaling til trækningsret, som en del af helhedsplanerne.

Derudover er der i regnskabsåret ekstraordinært indbetalt ca. 736.000 kr., som stammer fra skyldige indbetalinger til trækningsretten fra konkursen. Boligforeningen har ikke disponeret over midlerne i regnskabsåret.

Den bundne del af trækningsretsmidlerne udgør ca. 555.000 kr., hvorfor det samlede indestående udgør ca. 2,3 mio. kr.

#### *Arbejdskapitalen:*

Arbejdskapitalen udgjorde primo 2016 ca. 445.000 kr. Den steg til 595.000 kr. ultimo 2016, som følge af indbetaling af særlige bidrag fra afdelingerne på ca. 238.000 kr., dog fratrukket årets underskud på ca. 79.000 kr. samt en tilbageførsel til Randers Sports College på ca. 8.900 kr.

Arbejdskapitalen udgør 395 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne opkræves derfor stadig særlige bidrag til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er steget siden sidste regnskabsår med 110 kr., hvilket tilsynet finder positivt.

#### *Likviditet:*

Boligforeningen har ikke fælles formueforvaltning. Afdelingerne har deres egne bankkonto i Arbejdernes Landsbank. Boligforeningens egenkapitalkonto var dog misvisende pr. 31. december 2016, da der var mellemregninger med afdelingerne, som først blev udlignet i banken i 2017.

#### *b. Tab ved lejeledighed og fraflytning*

Tab ved lejeledighed udgør ca. 300.000 kr. i regnskabsåret. Tabet er markant mindre end sidste års tab på 850.000 kr., hvilket er positivt. Tabet dækkes af dispositionsfonden.

Faldet skyldes, at udgiften til tomgang i afdeling 4, 5, 12 og 13 på boliger der står tomme grundet stand og beliggenhed, er overført som et aktiv i afdelingerne. Det forventes, at de pågældende boliger vil blive nedlagt i forbindelse med helhedsplaner i afdelingerne, hvorefter der ikke vil være nogen udgifter til tomgang i disse boliger, hvilket er positivt.

Administrationen oplyste, at Mariagerfjord Kommune har opsagt deres anvisningsaftale, hvilket formentlig vil betyde en stigning i tomgang i afdeling 5, hvilket man finder meget bekymrende. Der er dog indgået en aftale med Mariagerfjord Kommune om, at de vil være behjælpelig med at henvise boligsøgende borgere til boligforeningen.

Tab ved fraflytning udgør ca. 780.000 kr., hvilket er en stigning på ca. 87.000 kr. i forhold til sidste regnskabsår 2015.

Dispositionsfonden har i regnskabsåret dækket ca. 360.000 kr. til tab ved fraflytning, som stammer fra afdelingerne 4 og 5. De resterende afdelinger har selv kunne dække deres tab ved henlæggelser og tidligere afskrevne fordringer.

Særligt afdeling 5 har haft udfordringer med tab ved fraflytning, da tabet her udgør mere end 2 % af årslejen.

Årsagen til stigningen i tab ved fraflytning findes primært i enkeltstående sager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Udover tab af lejeindtægt, er der også ofte tale om istandsættelse som følge af misligholdelse, som fraflytter ikke kan betale.

Administrationen oplyser, at der er fokus på tab ved fraflytning og lejeledighed.

#### *c. Effektiv drift*

Administrationen har fokus på, at der ligger et krav om besparelse og effektivisering. Det styrende for administrationen er, at det er for lejernes skyld.

Ministeriets effektiviseringsenhed har den 31. oktober 2017 besøgt administrationen i forbindelse med udmøntningen af effektiviseringskravene, og hjælp med sparring og forståelse af beregningerne bag tallene.

Administrationen har drøftet effektivitet med organisationsbestyrelsen. Boligforeningen er lidt speciel, hvad effektivitet angår, da de i forvejen er meget effektive.

Ministeriet udregner effektivitet på baggrund af Best Practice. Boligforeningen er Best Practice, hvorfor boligforeningens fokus ikke vil være på effektivitet. Man vil derimod se en forringelse af effektiviteten næste år, da man bl.a. ansætter flere viceværter, så beboerne får en bedre ydelse, hvilket er tiltrængt.

#### *d. Revisionsprotokollat*

Revisor bemærker, at der i året er sket væsentlige fremskridt i genopretningsplanen. Boligforeningen nærmer sig ifølge revisor normal drift, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Revisionsprotokollatet er uden forbehold, men revisor gør dog opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om afdeling 10's fortsatte drift. Landsbyggefonden og kreditforeningen er kontaktet med henblik på at finde en løsning. Administrationen oplyser, at der nu er fundet en

fin løsning for afdelingen i samarbejde mellem Syddjurs Kommune, Landsbyggefonden samt realkreditinstituttet. Der forventes således ikke længere et forbehold fra revisor omkring afdeling 10.

Revisor bemærker, at der er en mellemregning på ca. 777.000 kr. med den selvejende institution Randers Sports College, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende regler.

Tilsynet oplyser, at sagen vedrørende salg af Randers Sports College, og herunder lån fra kommunen til afvikling af Randers Sports College, er på dagsordenen på byrådsmøde mandag den 6. november 2017, hvorefter der forventes at være midler til udligning af mellemregningen med Boligselskabet af 2014.

Revisor bemærker, at der er risiko for, at det bogførte mellemværende med kuratellet, ikke afspejler det faktiske mellemværende med kuratellet. Der er tale om et fiktivt mellemværende, da konkursboet har afsluttet alle udestående med afdelingerne. Mellemværende kan dog først fjernes regnskabs teknisk, når konkursboet er lukket, hvilket forventes at ske i 2018.

Ligesom ved sidste års styringsdialog har revisor flere bemærker vedrørende forhold, der relaterer sig til dispositioner foretaget før konkursen, herunder at enkelte ejendomme ikke er tinglyst korrekt, manglende anlægskartoteker og at der er foretaget krydskautationer i flere afdelinger.

Tilsynet oplyser, at de forhold, der forelå ved indgåelse af forlig vedrørende Randersegnens Boligforeningen, naturligvis er tilsynet bekendt og accepteret i forbindelse med forligets indgåelse. Tilsynet er fuldt ud opmærksom på, at revisors bemærkninger vedrørende ovenstående forhold relaterer sig til dispositioner foretaget før konkursen.

Administrationen oplyser, at der er igangsat en proces omkring tinglysning, hvorfor dette forbehold forventes at være slettet i næste regnskabsår.

Administrationen oplyser, at der er fokus på at over- og underfinansiering af den oprindelige anskaffelsessum i afdelingerne skal afvikles. Der er taget stilling til afvikling af dette i alle afdelingerne nu.

### **3. Afdelingernes økonomi**

#### *a. Regnskab 2016*

Der er 9 afdelinger med positive resultater, mens de resterende 4 afdelinger (afdelingerne 1, 2, 10 og 11) har underskud i regnskabsåret. Afdelinger med overskud skyldes primært de indtægtsførte afsatte ydelser på udamortiserede lån fra konkursen. Landsbyggefonden har givet dispensation for indbetaling af disse for at minimere underskuddene i afdelingerne. Der er 9

afdelinger med opsamlet underskud og 4 afdelinger med opsamlet overskud på resultatkontoen. Det er en forbedring fra sidste regnskabsår 2015, hvor 12 afdelinger havde et opsamlet underskud.

Alle afdelinger har helhedsplaner, med undtagelse af afdeling 7, 9 og 10, hvor den økonomiske pulje er udbetalt, herunder kapitaltilførsel, o-lån og driftslån, hvorfor helhedsplanernes indvirkning på økonomien begynder at kunne ses.

Administrationen har den 30. september 2017 indsendt ansøgninger til Landsbyggefonden vedrørende den fysiske del af helhedsplanerne til de mest påtrængende afdelinger 4, 5, 13 og 14. Der forventes en hurtig sagsbehandling fra Landsbyggefonden, hvilket betyder, at tidsplanen vil kunne holdes, og at renoveringsarbejderne kan igangsættes i starten af 2019. Administrationen har endvidere fokus på at igangsætte processen med afdeling 6 og 12, som også omfatter frasalg. Administrationen forventer, at de øvrige afdelingers fysiske helhedsplaner til dels kan håndteres af RandersBolig selv, hvilket betyder en hurtigere gennemførelse af renoveringerne.

Alle afdelinger får afviklet deres resultatkonto fra regnskabsårene 2015 og 2016 over de næste 3 år. Afdeling 10 var dog budgettet til afvikling over 10 år, grundet et stort opsamlet underskud, men dette er blevet ændret til 3 år grundet tilbagebetaling af udestående fællesudgifter fra Syddjurs Kommune. Flere afdelinger har en ordning vedrørende afvikling af underskudssaldi fra før konkursen. Afvikling af disse bliver afviklet som en del af helhedsplanen med tilskud fra reguleringskontoen over en periode på 10 år.

Afdeling 9, Thors Bakke har siden den blev taget i brug i oktober 2012 haft store overskud. Administrationen oplyser, at afdelingen er veldreven og billigere end forventet at drive. Der er lavet årlige budgetjusteringer og plan for tilbagebetaling.

Der effektueres store lejestigninger i budgetterne 2017, hvilket beboerne har godkendt, for at skabe balance i driften og øge opsparingen til planlagt vedligeholdelse. Bestyrelsen oplyser, at lejestigningerne blev godkendt med meget få protester, hvilket er positivt. Bestyrelsen informerer jævnligt beboerne og føler, at beboerne har en meget god forståelse for situationen.

#### *b. Henlæggelser*

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget med ca. 1,2 mio. kr. Stigningen skal ses i sammenhæng med, at afdelingerne har været sparsommelige.

Der henlægges til planlagt vedligeholdelse i alle afdelinger, og alle afdelinger har ligeledes i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse.

Henlæggelsesniveauet er stadig relativt lavt, og der er derfor fortsat fokus på forøgelse deraf. Af hensyn til at undgå for store lejestigninger på en gang bliver henlæggelsesniveauet øget ved trappestigninger over 2-10 år i alle afdelinger, med undtagelse af afdelingerne 2, 9 og 11.

Der er gennemført markvandring med afdelingsbestyrelserne, og drifts- og vedligeholdelsesplaner er rettet til.

- **Det er aftalt, at administrationen fremsender drifts- og vedligeholdelsesplaner til tilsynet.**

De større renoveringssager vil blive taget med i ansøgningerne til Landsbyggefonden om udvidelse af de fysiske helhedsplaner, da afdelingernes økonomi ikke er stærke nok til at klare det endnu, herunder heller ikke huslejestigningerne det muligvis vil medføre.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning har været tilstrækkelige til at dække årets tab. Enkelte afdelinger henlægger ikke, da de vurderes at have tilstrækkelige henlæggelser. Administrationen har fokus på henlæggelsesniveauet i forbindelse med budgetlægninger.

#### **4. Status på de enkelte afdelinger**

##### *a. Afdeling 1, Husarvej, Randers*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen, og helhedsplanen forløber planmæssigt. Afdelingen er i god drift.

##### *b. Afdeling 2, Vorup, Randers*

Afdelingen har fået udbetalt kapitaltilførsel med henblik på indfrielse af gæld, og helhedsplanen forløber planmæssigt. Afdelingen er i god drift.

Afdelingen skal have udskiftet tag. Projektet er et ustøttet projekt, der skal finansieres med ustøttede realkreditlån. Det er ikke igangsat endnu, men det forventes at blive godkendt på afdelingsmøde samt organisationsbestyrelsesmøde i foråret.

##### *c. Afdeling 3, Hadsten, Favrskov*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen, og helhedsplanen forløber desuden planmæssigt.

I helhedsplanen indgår nedrivning eller renovering af udestuer i en ejendom, som skal finansieres af ustøttede lån. Administrationen oplyser, at der er fundet en løsning i forhold til udestuerne.



Der var tvivl om aftalegrundlaget mellem parterne, da udestuerne ikke var oprindelige, men tilføjet senere.

#### *d. Afdeling 4, Norddjurs*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen.

Afdelingen har udfordringer med lejetab samt et stort vedligeholdelsesbehov.

I helhedsplanen indgår en række renoveringsopgaver, men derudover er der også understøttede arbejder, herunder udskiftning af altaner samt trapper, hvorfor man søger om udvidelse af støtten i helhedsplanen ved Landsbyggefonden. Administrationen har den 30. september 2017 indsendt ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende helhedsplanen, og afventer nu sagens behandling. Administrationen forventer, at man kan igangsætte renoveringsarbejder i 2019.

Der har været udlejningsproblemer i en ejendom, Hestehaven, men administrationen oplyser, at udlejningen går bedre nu. Der er endvidere et afdragsfrit lån på ejendommen, som vil kunne belaste afdelingen, når afdragsfriheden udløber. Ejendommen er derfor taget med i den udvidede støttesag.

- **Det blev aftalt, at administrationen fremsender en oversigt over lån med afdragsfrihed.**

#### *e. Afdeling 5, Mariager*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen, og helhedsplanen forløber planmæssigt.

I helhedsplanen indgår renoveringsopgaver, men den støttede andel af renoveringsarbejder er relativ lav og behovet for renovering er større end først angivet, hvorfor man ligeledes i denne afdeling søger om udvidelse af støtten. Administrationen har derfor den 30. september 2017 indsendt ansøgning til Landsbyggefonden, og afventer nu sagens behandling. Administrationen forventer, at man kan igangsætte renoveringsarbejder i 2019.

Afdelingen har en fredet bygning (Bugges gård), hvor taget snarest skal udskiftes. Bygningen er med i den udvidede støttesag til Landsbyggefonden. Administrationen oplyser, at da bygningen er fredet, er det en større opgave at få udskiftet taget. Administrator er endvidere i dialog med Realdania om eventuel yderligere støtte.

#### *f. Afdeling 6, Syddjurs*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen planmæssigt. Afdelingen er i god drift.

I helhedsplanen indgår en række renoveringsopgaver samt udvidelse af boliger. Der er truffet aftale om udvidelse af støtten til afdelingens ustøttede ejendomme.

Administrationen oplyser, at en tidsplan for helhedsplanen er under udarbejdelse.

Afdelingen har fået anerkendt skade på ejendommen Åkjærvej 6 C-D, og har fået tilkendt 1,3 mio. kr. i erstatning til renovering af facadebeklædning. Arbejdet er igangsat.

Naboejendommen, Åkjærvej A-B, har samme skade på facaden, men er ikke omfattet af Byggeskadefonden, hvorfor arbejdet dækkes af et lån ydet af Syddjurs Kommune. Arbejdet er ikke igangsat endnu, men afventer erfaringen fra den anden renovering.

Afdelingen oplyser i styringsrapporten, at der er rådne vinduer og problemer med kloak i ejendommen i Feldballe. Administrationen vil undersøge dette og melde tilbage til afdelingen.

#### *g. Afdeling 7, Søndervangen, Randers*

Velfungerende afdeling uden helhedsplan. Der blev afholdt 5 års eftersyn i juni 2016, og tilsynet i Randers Kommune godkendte skema C i december 2016.

Afdelingsbestyrelsen har i styringsrapporten udtrykt utryghed ved, at det er svært at gennemskue, hvordan mangler fra 1 års og 5 års eftersyn vil påvirke afdelingens økonomi. Derudover er der en uklar fordeling af udgifter til "de grønne mænd". Administrationen oplyser, at der i forhold til 1 og 5 års eftersynet er tale om garantiarbejder, der ikke vil påvirke afdelingens økonomi, samt at der nu er udarbejdet en fordelingsnøgle til udgifter til "de grønne mænd". Administrationen vil drøfte ovenstående med afdelingsbestyrelsen på næste afdelingsmøde.

#### *h. Afdeling 9, Thors Bakke, Randers*

Velfungerende afdeling uden helhedsplan. Tilsynet godkendte skema C i november 2016, og der blev afholdt 5 års eftersyn i april 2017. Der er uenighed med entreprenøren om mangler ved altanerne, da der ikke er tilstrækkeligt med fald, så vandet bliver liggende på altanerne. Administrationen arbejder på sagen.

#### *i. Afdeling 10, Marie Magdalene, Syddjurs*

Afdelingen har et opsamlet underskud og årets underskud er også overført til resultatkontoen. Der er i løbet af 2017 opnået afklaring på lån til dækning af overfinansiering og på den fremtidige huslejeafsættelse efter reguleringen af registreret areal i BBR. Den maksimale huslejestigning er varslet til beboerne. Skema C er godkendt af Syddjurs Kommune ultimo 2016.

Afdelingen har således ikke længere nogle uafklarede forhold, i forhold til afdelingens byggeri.

*j. Afdeling 11, Langå, Randers*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen, og helhedsplanen forløber desuden planmæssigt.

Afdelingen har brug for likviditet til almindelig vedligeholdelse. Administrationen oplyser, at der ikke er nogen plan på nuværende tidspunkt. Afdelingen består af 2 parcelhuse, og administrationen oplyser, at man overvejer salgssag eller eventuelt sammenlægning.

*k. Afdeling 12, Nørhald, Randers*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Afdelingen er i god drift.

Administrationen oplyser, at en tidsplan for helhedsplanen er under udarbejdelse. Ansøgning om udvidelse af støttesagen hos Landsbyggefonden vil sammen med afdeling 6 forventeligt blive indsendt primo 2018.

*l. Afdeling 13, Purhus, Randers*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen. Afdelingen er i god drift.

I helhedsplanen indgår støttede renoveringsopgaver i form af udskiftning af tage samt døre og vinduer. Andelen af støttede renoveringer er lav og yderligere arbejder, herunder 5 ustøttede ejendomme bør medtages i helhedsplanen, hvorfor man har søgt om udvidelse af støtten. Administrationen har den 30. september 2017 indsendt ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende udvidelse af støtten, og afventer nu sagens behandling. Administrationen forventer, at man kan igangsætte renoveringsarbejder i 2019.

*m. Afdeling 14, Assentoft, Randers*

Afdelingen har fået udbetalt den økonomiske del af helhedsplanen.

I helhedsplanen indgår støttede arbejder i form af tagudskiftning på Svalevej samt støtte til renovering af overdækkede stiarealer. Da der er et større behov for renoveringer i afdelingen, søger man om udvidelse af støtten til samtlige ejendomme. Administrationen har derfor den 30. september 2017 indsendt ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende udvidelse af støtten til helhedsplanen, og afventer nu sagens behandling. Administrationen forventer, at man kan igangsætte renoveringsarbejder i 2019.

## **5. Beboerdemokrati**

Bestyrelsen oplyser, at der generelt er et meget velfungerende beboerdemokrati i afdelingerne, og at man har en god kontakt til formændene. Afdelingsbestyrelserne har fokus på helhedsplanerne, hvilket højner optimismen.

Boligorganisationen har et fint nyhedsbrev, hvor alle afdelinger er repræsenteret.

I foråret 2018 vil der blive afholdt informationsmøder vedrørende processen omkring afstemning i afdelingerne om det fremtidige tilhørsforhold. Bestyrelsen oplyser, at afdelingsbestyrelserne ikke har udtrykt ønske om at skifte boligorganisation.

## **6. Tilsynet orienterer om boligselskabet af 2014**

På baggrund af et ønske fra boligforeningen, var der på mødet en generel drøftelse af, hvordan det går med boligforeningen, og hvordan man fremadrettet ser behovet for skærpet tilsyn.

Tilsynet oplyser, at man løbende vurderer behovet for skærpet tilsyn, men at der på nuværende tidspunkt stadig vurderes at være et behov, på trods af, at det går den rigtige vej.

Administrationen og bestyrelsen bemærker, at det i forhold til beboerdemokratiet kan virke negativt at være under skærpet tilsyn, men at man synes, at der er et fint og tæt samarbejde med tilsynet. Tilsynet er opmærksom på dette, og det overvejes løbende, om det skærpede tilsyn kan ophæves.

Omkring afdelingernes kommende afstemning om tilhørsforhold til boligorganisationen, oplyser tilsynet, at man gerne ser et samlet og uændret Boligselskabet af 2014 også fremover. Randers Kommune har til hensigt at sikre afdelingernes fremtidige økonomi, og herunder fremdrift i helhedsplanerne, bedst muligt i forbindelse med afdelingernes beslutning.

Det blev aftalt, at RandersBolig fremsender et oplæg til procedure for gennemførelse af afstemningerne til tilsynet, der herefter vil videresende dette til de øvrige beliggenhedskommuner. Tilsynet får oplægget ind til godkendelse, så det bliver muligt for tilsynene at sikre sig, at en eventuel overdragelse af en afdeling til en ny boligorganisation er forsvarlig, ikke mindst af hensyn til beboerne.

## **7. Eventuelt**

Administrationen oplyste, at der i afdeling 13, Purhus er beliggende Fårup Ældrecenter, hvor der ikke er indgået en driftsaftale med kommunen omkring de grønne områder. Administrationen vil indsende noget nærmere materiale til kommunen vedrørende dette.

