



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialog med Randers Boligforening af 1940

Mødested: RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedato: 04-09-2024

Sendes til: RandersBolig og Randers Boligforening af 1940

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent og Jette Halkjær, økonomichef.

Fra Randers Boligforening af 1940: Jan Guldmann, formand, Margrethe Stenbæk, næstformand, Lonni Christensen, bestyrelsesmedlem, Bent Bredgaard, bestyrelsesmedlem, Stig Olesen, bestyrelsesmedlem og Sandy Jones, bestyrelsesmedlem.

Fra Randers Kommune: Mette Lykke Laursen, jurist, Camilla Skjøtt Svendsen, økonomikonsulent og Morten Holt, boligkonsulent.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Henlæggelser
4. Boligservice
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter og nybyggerier
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a) Regnskab 2022/2023

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens 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 underskud på 1.948.446 kr. som overføres til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes, at boligorganisationen har givet et kapitaltilskud på 2,4 mio. kr. til reetablering af egenkapitalen i Boligservice. Derudover er der realiseret en mindre indtægt på administrationsbidrag end budgetteret på grund af ændring i lejemålsenheder.

Der har været en besparelse på bruttoadministrationsudgifter på ca. 0,2 mio. kr., som bl.a. skyldes besparelse på møde- og personaleudgifter.

Boligorganisationen har desuden realiseret forrentning af arbejdskapitalen på 1,815 pct., svarende til en rentetilskrivning på ca. 0,2 mio. kr.

Der er en samlet kursgevinst i boligorganisationen på ca. 2,35 mio. kr., hvoraf boligorganisationens andel udgør ca. 110.000 kr., mens afdelingernes andel udgør ca. 2,24 mio. kr.

Boligorganisationens antal af lejemålsenheder var i 2022/2023 budgetteret til 2.484, men på grund af frasalget af afdeling 50 samt nedlæggelse af et overværelse i afdeling 13 er antal lejemålsenheder 2.467 pr. 30. september 2023, altså 17 lejemålsenheder færre end budgetteret.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.069,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså et samlet administrationsbidrag på 4.132 kr. årligt pr. lejemålsenhed. De realiserede nettoadministrationsomkostninger har udgjort 4.072 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er et fald i forhold til sidste år, og 60 kr. mindre end budgetteret.

b) Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang 57.149.733 kr., hvoraf 23.735.508 kr. er disponible, svarende til 9.621 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er over maksimumsbeløbet, hvorfor der ikke opkrævet bidrag i afdelingerne.

Der har været en tilgang til dispositionsfonden på ca. 4,0 mio. kr. Tilgangen skyldes indbetalinger af ydelser på indfrieede oprindelige lån og rentetilskrivning, samt at der er indgået tidligere afskrevne fordringer.

I året er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed på 2.056.833 mio. kr. og tilskud til tab ved fraflytning på 1.579.330 kr.

I regnskabsåret er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til bl.a. driftsstøtte til afdeling 27 og 43, tilskud til den boligsociale helhedsplan 2021-2025, tilskud til lejenedsættelse i afdeling 38, tilskud til hejmfald i afdeling 53 og 54, tilskud til implementering af E-syn, tilskud til afdeling 1, 2 og 62 til etablering af udearealer og tilskud til et skitseforslag til erhvervslejemålet på Energivej. Der er givet tilskud for i alt 2.808.320 kr.

Der er desuden udlån til fire afdelinger på ca. 0,6 mio. kr. Det drejer sig om lån til afdeling 7, 9, 47 og 62.

Der er bundne midler i dispositionsfonden for 33.414.225 kr. Samlet set har der i regnskabsåret været en tilbagegang i den disponible del af dispositionsfonden på 2.141.896 kr.

I 2023/2024 er der disponeret midler fra dispositionsfonden for 2.519.522 kr. Det dækker bl.a. over driftstilskud til afdeling 27 og 43, fritagelse for indbetaling til udamortiserede lån til afdeling 27, 33 og 43, tilskud til vinduesudskiftning i afdeling 7, huslejereduktion i afdeling 38, forundersøgelser til eventuelt senior bofællesskab og tilskud til den boligsociale helhedsplan 2021-2025.

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang 11.874.002 kr. Den disponible del udgør 8.849.002 kr. Det er et fald på 1.948.446 kr. siden sidste regnskabsår svarende til årets underskud. Da den disponible del udgør mere end 3.369 kr. pr. lejemålsenhed, opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingen. Der er desuden bundne midler for i alt 3.025.000 kr., som dækker over kapitalindskud i RandersBolig og aktier i Bolind. Boligforeningens ledelse anser udviklingen i arbejdskapitalen for utilfredsstillende.

Trækningsretten udgør pr. 30. september 2023 i alt 32.806.821 kr., hvoraf 7.238.314 kr. er bundne indskud i Landsbyggefonden. Den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 25.568.507 kr. Der er indbetalt 5.151.577 kr. fra afdelingerne til trækningsretten, samt tilskrevet renter på 187.351 kr. I regnskabsåret er der ikke hjemtaget midler fra trækningsretten til forbedringsarbejder i afdelingerne.

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 259.561.619 kr., fordelt med 238.262.244 kr. i værdipapirer og 21.299.375 kr. som bankindestående. Afdelingerne har et indestående på 224.591.806 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 23.735.508 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingerne og dispositionsfondens midler.

c) Tab ved lejeledighed og fraflytning

I året har der været tab ved lejeledighed for i alt 2.056.833 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste regnskabsår. Årets tab skyldes især det tomme erhvervslejemål i afdeling 4.

I afdeling 1, 4, 8, 10, 21, 36, 38, 39, 45 og 49 udgør tabet mere end 2 pct. af årslejen. I afdeling 1, 8, 10, 21, 38, 39, 45 og 49 har flere boliger stået tomme i op til flere måneder i regnskabsåret. Størstedelen er genudlejet.

I 2023/2024 forventes tabet ved lejeledighed at udgøre i alt ca. 2,8 mio. kr., hvoraf de 897.000 kr. skyldes det tomme erhvervslejemål i afdeling 4. Administrator oplyser, at der arbejdes intenst med at finde en løsning på det tomme erhvervslejemål.

Administrator oplyser, at RandersBolig har nedsat en taskforce til at arbejde med nedbringe tomgangen på både kort og lang sigt. Det oplyses yderligere, at tomgangen hovedsageligt vedrører de ældre boliger, mens der ikke er tomgang ved nybyggerierne.

I året har der været tab ved fraflytning på i alt 2.133.064 kr., hvilket er en lille stigning siden sidste regnskabsår. Tabet er dækket af tilskud fra dispositionsfonden samt 261.725 kr. fra tidligere afskrevne fordringer. Derudover har afdelingerne selv dækket tabet med 553.734 kr. af henlæggelser.

Der er 10 afdelinger, hvor tabet betegnes som værende stort, idet disse udgør mere end 2 pct. af årslejen. Det skyldes enkeltsager, hvor manglende betaling af leje medfører udsættelse. Der har været 11 sager, hvor tabet har udgjort mellem 50.000 kr. og 254.000 kr. Administrator oplyser desuden, at der i højere grad end tidligere opleves flere små tab ved fraflytninger. Der er 27 afdelinger uden tab ved fraflytning. I 2023/2024 forventes tabet at udgøre i alt ca. 1,9 mio. kr.

3. Afdelingernes økonomi

a) Regnskab 2020/2021

I regnskabsåret var der 45 afdelinger med overskud, 10 afdelinger med underskud og 0 afdelinger med 0 resultat. Overskuddet skyldes bl.a., at der var forventet og budgetteret med en negativ rente af mellemregning på 0,5 pct., men at der blev realiseret en positiv rente på 1,815 pct.

Der var 44 afdelinger med en positiv resultatkonto, 5 afdelinger med en negativ resultatkonto og 6 afdelinger med en 0 saldo på resultatkontoen. Alle resultatkonti bliver afviklet budgetmæssigt indenfor en periode af 3 år, som loven foreskriver.

Der er effektueret mindre lejestigninger for 2022/2023 til 2023/2024. Det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 698 kr. pr. m² pr. år. Kun få afdelinger, som er ældreboliger og nyere byggerier, har en højere leje.

b) Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplaner. Alle afdelinger med undtagelse af afdeling 38 har kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse. Afdeling 38 kan ikke dække kurstabet af de opsavede henlæggelser, hvorfor afdelingen må henlægge ekstra til planlagt og periodisk vedligeholdelse. De ekstra henlæggelser betales af afdelingens drift.

Det opsamlede kurstab er i regnskabsåret nedskrevet med 2,2 mio. kr. og udgør pr. 30. september 2023 18,7 mio. kr.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger kunne i regnskabsåret dække tab ved fraflytning med henlæggelser. Der er fokus på niveauet af henlæggelser ved hver budgetlægning. Der henlægges som udgangspunkt 20-25 kr. pr. kvm., men dette kan afviges ved store henlæggelser, ligesom der kan flyttes rundt på henlæggelserne, således der henlægges mere til planlagt vedligeholdelse.

4. Boligservice

Årets resultat i Boligservice er et overskud på 572.908 kr. Boligservice havde efter regnskabsåret 2021/2022 en negativ egenkapital på 2.266.847 kr. grundet underskuddet i regnskabsår 2021/2022. Organisationsbestyrelsen besluttede på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 12. december 2022 at yde et kontant indskud på 2,4 mio. kr. til reetablering af egenkapital. Egenkapitalen er nu positiv og bankgæld er indfriet.

Der blev tidligere vedtaget en redningsplan for Boligservice, som bl.a. har sikret, at der ikke oparbejdes mere gæld ved, at nedskrive kassekrediten til maksimalt 500.000 kr., ligesom man har fravalgt opgaver med stor økonomisk risiko, og i stedet koncentrerer sig om de økonomisk mere sikre spjældopgaver. Derudover er mandskabet blevet reduceret, således kapaciteten er tilpasset omsætningen. Bøgholderiet er rykket ud til RandersBolig på Marsvej.

Udviklingen i økonomien følges tæt i form af halvårsregnskaber. Administrator oplyser, at der forventes et overskud i indeværende regnskabsår.

- **Tilsynet vil fortsat gerne modtage halvårlige regnskaber.**

5. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 79,4, hvilket er under både kommune- og regionsgennemsnit, der er på henholdsvis 80,0 og 81,8.

Boligorganisationen har 8 røde afdelinger. Det drejer sig om afdeling 12, 16, 17, 18, 27, 39, 42 og 47. I indeværende regnskabsår laves udarbejdes en handleplan for hver af de 8 røde afdelinger i driften.

Generelt for de røde afdelinger gælder, at der har været et stigende udgiftsniveau til renovation, forsikringer, energiforbrug og istandsættelse ved fraflytning.

Der iværksættes et pilotprojekt kaldet Smart drift i afdelingerne under Team Nord i Randers Boligforening af 1940, der består af 907 boliger fordelt på 21 afdelinger. I samarbejde med en landskabsarkitekt skal afdelingernes udearealer opmåles samt skitseres, og det forventede driftsforbrug bliver analyseret og vurderet. Efterfølgende præsenteres forslag til implementering af smart drift med prissætning af både anlægsomkostninger og driftsbesparelser. 4 af de røde afdelinger indgår i pilotprojektet. Det drejer sig om afdeling 12, 16, 17 og 27.

6. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Skema B for de 14 nye boliger i Over Hornbæk er indsendt, og der pågår i øjeblikket sagsbehandling. Det er forventningen, at der indsendes skema B for de 27 afdelinger i Assentoft ultimo 2024, hvorefter byggeriet vil kunne igangsættes.

Byggeregnskabet for afdeling 61, Bølgen er endnu ikke afsluttet. Der er givet fristforlængelse for indsendelse af skema C til 31. december 2024.

Der er igangværende renoveringsarbejder i afdeling 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 22, 23 og 29

7. Beboerdemokrati

Boligorganisationen har hvert år stort fokus på at engagere beboerdemokratiet i boligorganisationens arbejde. Der afholdes årligt formandsmøde, bestyrelseskonference, budgetcaféer samt to årlige repræsentantskabsmøder. Der afholdes også onboarding kursus for bestyrelsesmedlemmer og dirigentkurser.

På afdelingsmøderne gøres der fra organisationsbestyrelsens side et stort arbejde i at rekvirere nye medlemmer til afdelingsbestyrelserne.

Der er ikke afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, men der er tale om få afdelinger – det er bl.a. i de afdelinger, som er institutioner og enkelte andre afdelinger, hvor det ikke har været muligt at sammensætte en bestyrelse.

8. Eventuelt

Boligorganisationen spørger til, hvordan det ser ud med anmeldelser om boliger med skimmelsvamp, og oplyser, at boligforeningen gerne vil oplyses, hvis der opstår problemer, som de skal handle på.

Tilsynet oplyser, at der generelt set er få anmeldelser fra beboerne i de almene boligforeninger.