



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialog RandersBolig
Mødested: Randers Kommune, lokale E.1.93
Mødedato: 30-09-2021
Sendes til: RandersBolig

Deltagere:

RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi, Jan Guldmann, formand, Knud Rothmann, bestyrelsesmedlem Lone Jakobsen, bestyrelsesmedlem

Randers Kommune: Jens Heslop, direktør, Søren Martin Petersen, økonomikonsulent, Inge Qvortrup, jurist, Jutta Vinter, jurist, Anders og Karina den boligsociale enhed

Afbud: Preben Søndergaard, bestyrelsesmedlem

Dagsorden

1. Kort velkomst
2. Administrationsselskabets økonomi
3. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Generelt vedrørende tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
4. Nybyggeri, renoveringsprojekter og helhedsplaner
 - a. Tilsyn med byggerier
5. Effektiv drift
6. Boligsocial dialog
7. Eventuelt

2. Administrationselskabets økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået administrationsorganisationen RandersBoligs økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet for 2020 og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et overskud på ca. 3,2 mio. kr. som er overført til arbejdskapitalen. Der er budgetteret med et overskud på ca. 1,9 mio. kr. Overskuddet er derfor væsentligt større end budgetteret.

Det øgede overskud skyldes bl.a. besparelser på bruttoadministrationsudgifter, herunder færre udgifter til personale, og så har der været en øget indtægt på ventelistegebyr. Derudover er der en merindtægt på byggesagshonorarer og på andre lovmæssige gebyrer.

Desuden er der budgetoverskridelse, hvilket skyldes bl.a. øgede udgifter til IT og kontorlokaler pga. istandsættelse af boligbutikken og den store mødesal. Derudover har der været øgede indtægter til byggesagshonorar, hvilket skyldes en øget byggeaktivitet. Dette forventes at fortsætte i de kommende år, fordi der er mange nybyggerier og helhedsplaner i de boligorganisationer, som RandersBolig administrerer. Derfor forventes det, at man ansætter en ny medarbejder. Desuden er der en mindre indtægt på administrationsgebyrer, grundet frasalg af boliger i Boligselskabet 2014 og frasalg af et erhvervslejemål (Fakta) i Boligforeningen Kronjylland.

RandersBolig beretter om, at der de seneste år har været store overskud. Det skyldes, at der er budgetteret med ansættelse af en udviklingskonsulent og en kommunikationskonsulent, hvilket dog først er sket i februar 2021. De foregående års overskud er derfor håndteret i indeværende regnskabsår, og der forventes derfor ikke samme overskud. Desuden oplyser RandersBolig, at man forventer at visse udgifter stiger de kommende år. Det drejer sig f.eks. om at indeksregulerede lønudgifterne vil stige. En af årsagerne til at man budgetterer med et overskud er, at man ønsker at fastholde administrationsbidraget i de kommende år, selvom der sker stigninger i udgifterne. Det har været faldende siden 2019. Administrationsbidraget udgør i 2021 3.062,50 kr. pr. enhed, og det fastholdes i 2022.

RandersBoligs egenkapital er steget med ca. 3,2 mio. kr. svarende til årets overskud. Egenkapitalen udgør derfor ca. 28,7 mio. kr. den 31. dec. 2020, hvoraf arbejdskapitalen udgør ca. 19,7 mio. kr. Likviditeten er desuden steget og udgør ca. 31,6 mio. kr. pr. 31. dec. 2020. Tilsynet bemærker, at det ser rigtig positivt ud, og det er tilfredsstillende, at overskuddet forventes nedbragt i indeværende regnskabsår.

RandersBolig bemærker desuden, at man på pr. 31. marts 2021, har indfriet realkreditlån i administrationsbygningen, og selskabet er herefter gældfrit, bortset fra løbende kortsigtede forpligtelser. Det oplyses, at det skyldes de seneste års gode resultater, og tilsynet bemærker, at det er positivt.

3. RandersBolig og boligorganisationerne

a. Forvaltningsrevision

RandersBolig oplyser, at forvaltningsrevisionen er gået som forventet, og at bestyrelsen altid inddrages i beslutningen af, hvilke områder der underlægges forvaltningsrevision. I år er følgende områder

gennemgået: erhvervslejevarslinger, lønkomensation, indflytningssager, opnotering og ajourføring af ventelister

Det er konstateret, at erhvervslejevarslinger ikke fungerer tilfredsstillende. Det skyldes, at forretningsgangen ikke passer med virkeligheden. Der er derfor behov for at lave en ny forretningsgang. RandersBolig oplyser, at man derfor arbejder på at ændre denne. Herefter gennemgås erhvervslejevarslinger igen ved næste års forvaltningsrevision.

Lønkomensation fungerer vanligt, dog således at der er sket en enkelt fejl i forbindelse med at søge lønrefusion ved sygdom med COVID-19. RandersBolig oplyser, at man ihærdigt har forsøgt at overholde fristerne for at søge, men at disse er meget snævre, og derfor er der sket en konkret fejl.

Indflytningssager fungerer tilfredsstillende. RandersBolig har endvidere udarbejdet en forbedring i denne arbejdsgang. Det vedrører den mangelliste, som nye beboere modtager ved indflytningssynet. Denne skal udfyldes af lejeren, og indleveres til RandersBolig. Det gennemføres ikke altid af lejerne, og RandersBolig formoder, at det skyldes forglemmelse. Derfor er der iværksat en rykkerprocedure for at imødekomme problemet. Forhåbningen er, at lejerne bliver mere tilfredse, og at man undgår klagesager mv.

For opnotering og ajourføring af ventelister, var der 100% målopfyldelse. RandersBolig oplyser, at det er et højt prioriteret område, og man er derfor meget tilfreds med resultatet. Den boligsociale enhed spurgte ind til, hvad medlemskabet indeholder. RandersBolig oplyser, at gebyret er betaling for medlemskab og for at være aktiv boligsøgende. Posterne er dermed samlet i ét gebyr. RandersBolig oplyser, at når man først er beboer i en afdeling, så kan man undlade at være medlem af RandersBolig. Det kan dog være et uheldigt valg, hvis man ønsker at flytte til en anden afdeling i fremtiden, da man så ikke beholder sin anciennitet på ventelisten.

Den boligsociale enhed oplyser desuden, at der er visse udfordringer med, at alene én person i et fælles lejemål mellem eks. ægtefæller, står som lejer på lejekontrakten, og spørger ind til, om det er muligt at anføre begge lejere på en lejekontrakt. RandersBolig vender tilbage med en afklaring af dette.

Forvaltningsrevisionen i 2021 omfatter følgende områder: Huslejeopkrævning, kapitalforvaltning, beboerklagenævns sager og erhvervslejevarsling, herunder om den nye forretningsgang fungerer.

b. Generelt vedrørende tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Der er sket en stigning i tab ved lejeledighed siden 2017 i Møllevænget&Storgaarden og Randers Boligforening af 1940. For boligforeningerne A/B Andelsbo, RAB og Boligforeningen Kronjylland er tab ved lejeledighed dog faldet fra 2018/2019 til 2019/2020. Der forventes et mindre fald i RAB og Typografernes Stiftelse i 2020/2021 men en mindre stigning i Boligforeningen Kronjylland og A/B Andelsbo. Dermed er der primært udfordringer i Møllevænget&Storgaarden og Randers Boligforening af 1940.

RandersBolig oplyser, at man for tiden gennemgår samtlige lejemål, hvor der er udfordringer med lejeledighed. Her forsøger man at klarlægge de konkrete udfordringer, der gør, at enkelte lejemål ikke kan lejes ud. Fremgangsmåden er før i tiden anvendt i Boligselskabet af 2014, hvor det har givet stor succes, hvorfor metoden udbredes til øvrige boligorganisationer med udfordringer.

Det oplyses, at der i nogle tilfælde kan være tale om mindre udfordringer, eks. manglende skabsplads. Her er det let at sætte ind. I andre tilfælde er det udfordringer så som huslejeregulering, indskud el. lign, der udgør udfordringen. RandersBolig oplyser, at det særligt er indskuddets størrelse, der begrunder

lejeledighed. Parkering kan også være en konkret udfordring for visse lejemål i midtbyen. Desuden oplyses det, at en analyse viser, at dødsbobehandlingen ved skifteretten ofte trækker ud, og dermed står nogle lejemål tomme i lange perioder, mens skifterettens behandling pågår.

Centrumgården i Langå er et konkret eksempel på en afdeling, hvor der er en generel udfordring for hele afdelingen, da huslejen og beliggenheden generelt viser sig at være en begrænsning for udlejning.

Ungdomsboliger udgør også tit en konkret udfordring, da huslejen ofte er relativt høj i forhold til andre lejelejligheder, både almene og private lejeboliger, der ikke er ungdomsboliger.

Tab ved fraflytning har været stigende i flere boligorganisationer siden 2017. Særligt i Møllevænget & Storgaarden ses en stigning fra 2018/2019 til 2019/2020. Generelt er der tale om enkeltssager, og til dels visse strukturelle årsager. RandersBolig oplyser, at det ofte er enkeltssager, der begrunder en stor stigning. Det er i de tilfælde, hvor et lejemål har været beboet af belastede borgere, der misligholder lejemålet i sådan grad, at der skal omfattende renoveringer til, før lejemålet kan genudlejes. RandersBolig oplyser, at man har en inkassoproces.

Den boligsociale enhed oplyser, at man har en dialog med beboerne om, at der indgås forlig, således beboeren ikke får en oplevelse af at kunne smutte fra regningen.

4. Nybyggeri, renoveringsprojekter og helhedsplaner

Der er sket indflytning på Vidarsvej og i oktober indflytter beboerne i Kærsmindeområdet. Alle lejemål i begge afdelinger er lejet ud på indflytningdagen.

Der er desuden to nybyggerier undervejs efter tildeling af midler i Randers Kommune i september. Den 11. oktober 2021 forventes repræsentantskabet i Randers Boligforening af 1940 at principgodkende købene af de to grunde til nybyggeri. RandersBolig oplyser desuden, at man forventer at indsende skema A-ansøgningerne i første kvartal af 2022.

Desuden pågår et arbejde med at finde placering til ungdomsboliger i Paderup. Der er konkrete udfordringer med de arealer, der indtil videre er drøftet. Dels er der §3-arealer, dels kan der blive udfordringer med parkering. Randers Kommune og RandersBolig fortsætter dialogen.

Der pågår mange renoveringsprojekter i alle boligorganisationerne. Der er mange igangværende projekter. RandersBolig oplyser, at man på nuværende tidspunkt har renoveringsarbejder og helhedsplaner, der samlet beløber sig til ca. 1,5 mia. kr. Her er helhedsplanen i Boligforeningen Kronjylland afdelingerne 27-35 medregnet.

RandersBolig vender tilbage med en oversigt over renoveringsprojekter.

I forbindelse med helhedsplanen i Boligforeningen Kronjyllands afdeling 27-35, er der holdt beboerdemokratisk afstemning medio september. I alle afdelinger, undtagen afdeling 34, er afdelingssammenlægning og helhedsplanen vedtaget. I afdeling 34 faldt forslaget om afdelingssammenlægning med stemmerne 28-28. RandersBolig oplyser, at der nu pågår et større arbejde med at sikre, at de afdelinger, der ønsker helhedsplanen, får denne gennemført. Samtidig undersøges det, hvordan afdeling 34 kan få gennemført nødvendige arbejder, enten ved at sikre et andet forslag til, hvordan afdelingen kan indgå i helhedsplanen, eller alternativt ved at udarbejde et renoveringsprojekt for afdelingen, der gennemføres uden helhedsplan. Den sidste løsning uden en helhedsplan oplyses dog at

være meget bekostelig for afdelingen og vil forventeligt medføre voldsomme huslejestigninger. Landsbyggefonden er inddraget i processen.

De øvrige helhedsplaner kører planmæssigt og er stemt igennem og der er nu iværksat licitation.

5. Effektiv drift

RandersBolig har lavet en ny effektiviseringshandleplan for at udmønte effektiviseringsaftalen 2022-2026. Den har været forelagt RandersBoligs bestyrelse den 27. sep. 2021. RandersBolig oplyser, at effektiviseringshandleplanen skal til afstemning i de enkelte boligorganisationer, der skal stemme om deres deltagelse i udmøntning af planen, herunder om de vil deltage i fællesindkøbsmulighederne.

Herefter skal effektiviteten i afdelinger, der har en effektiviseringsprocent under 70%, indgå i en arbejdsplan, hvor man arbejder målrettet med afdelingens effektivitet.

Effektiv drift vil være et punkt på dagsordenen til de fremtidige styringsdialoger.

RandersBolig oplyser, at handleplanen indebærer, at alle indkøb i boligorganisationerne skal gennemgås. Desuden arbejdes der målrettet med energioptimering i boligorganisationerne. RandersBolig oplyser, at man ønsker at foretage effektiviseringskridt i alle boligorganisationerne, i det omfang disse ønsker det.

RandersBolig oplyser desuden, at man i forbindelse med Landsbyggefondens krav om ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner, forventer et indblik i, om man også på dette område opfylder effektiviseringsmålene.

6. Boligsocial dialog

I gennem 4. delsreglen har RandersBolig til den boligsociale enhed tilbudt 225 boliger, og der er sagt ja til 21 boliger. Sidste år sagde man ja til 51 boliger. Af de boliger, der er modtaget i år, er der afvist 34 boliger, da de ligger i udsatte boligområder, hvor den boligsociale enhed ikke må anvise til. RandersBolig spørger ind til, om det antal færre boliger er begrundet i et mindre behov. Den boligsociale enhed oplyser, at man formentlig er blevet skarpere på, hvem der kan tilbydes anvisning, men den boligsociale enheds opfattelse er også, at der tilbydes færre billige boliger.

RandersBolig oplyser, at man er glade for aftalen om at yde lån til husleje, når der er tale om borgere på overførselsindkomst. RandersBolig opfordrer til, at man også overvejer, at denne aftale udvides til også at kunne omfatte folk der ikke er på overførselsindkomst. Randers Kommune oplyser, at alle tanker er velkomne i det fremtidige arbejde med at sikre blandet beboersammensætning.

Den boligsociale enhed oplyser slutteligt, at man har lavet en procedure for, at borgere med tilknytning til kommunen kan give samtykke til, at RandersBolig må kontakte kommunen, så snart der er henvendelser, der kan have konsekvenser for lejemålets ophævelse.

7. Eventuelt

RandersBolig ønsker, at Randers Kommune er proaktiv i forhold til at advisere om opsigelse af daginstitutioner, så boligorganisationerne har en mulighed for at sikre en fremtidig plan for de enkelte lejemål, og derved minimere risikoen for tomgangstab.

Randers Kommune oplyser, at der er ved at blive udarbejdet en tilpasningsplan vedr. kapaciteten i Randers Kommunes daginstitutioner. Såfremt den viser forhold af betydning for de lejemaal, som RandersBoligs boligorganisationer ejer, vil kommunen orientere RandersBolig om dette.