



## Redegørelse fra styringsdialog

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Randers Boligforening af 1940  
**Mødested:** Laksetorvet, mødelokale E.1.93  
**Mødedato:** 04-09-2023  
**Sendes til:** RandersBolig og Randers Boligforening af 1940

**Deltagere:** Fra RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent, og Jette Halkjær, teamleder økonomi

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang, Camilla Skjøtt Svendsen og Morten Holt Brüner Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless fra Den Boligsociale Enhed.

Fra Randersboligforening af 1940: Jan Guldmann, formand, og Hans Kristiansen, næstformand.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2021/2022
  - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
  - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2021/2022
  - b. Henlæggelser
4. Boligservice
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
7. Beboerdemokrati
8. Den Boligsociale Enhed
9. Eventuelt

- 1. Boligorganisationens økonomi**
  - a) *Regnskab 2021/2022*

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:

Året resultat er et underskud på 7.362.529 kr. som overføres til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes, at boligorganisationen har givet et kapitaltilskud på 6 mio. kr. til reetablering af egenkapitalen i Boligservice. Derudover er der indkommet en mindre indtægt på administrationsbidrag end budgetteret på grund af frasalg af afdeling 50. Der er desuden lidt et kurstab på obligationsbeholdningen, ligesom boligorganisationen har afholdt udgifter til afdelingsskilte, husnumre m.v.

Der har været en besparelse på bruttoadministrationsudgifter, som bl.a. skyldes besparelse på mødeudgifter samt frasalget af afdeling 50.

Der er et samlet kurstab i boligorganisationen på ca. 22,5 mio. kr., hvoraf boligorganisationens andel udgør ca. 1,5 mio. kr., mens afdelingernes andel udgør ca. 21 mio. kr.

Boligorganisationens antal af lejemålsenheder var i 2021/2022 beregnet til 2.483,7 lejemålsenheder, men på grund af frasalget af afdeling 50 ændres dette til 2.474,2 lejemålsenheder pr. 1. marts 2022, altså et fald på 9,5 lejemålsenheder.

Der er budgetteret med og opkrævet et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,5 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.090 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså et samlet administrationsbidrag på 4.152,5 kr. årligt pr. lejemålsenhed. De realiserede nettoadministrationsomkostninger har udgjort 4.143 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning i forhold til sidste år, men 9,5 kr. mindre end budgetteret.

#### *b) Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet*

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 54.112.327 kr., hvoraf 25.877.404 kr. er disponible, svarende til 10.459 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er over maksimumbeløbet, hvorfor der ikke opkræves bidrag i afdelingerne.

Der har i året været en tilgang til dispositionsfonden på næsten 6,8 mio. kr. Tilgangen skyldes indbetalinger af ydelser på indfrieede oprindelige lån, provenu fra salg af afdeling 50, og at der er indgået tidligere afskrevne fordringer. I året har boligorganisationen også fået driftsstøttemidler retur fra Landsbyggefonden fra tidligere år.

I året er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed på 1.158.093 kr. og tilskud til tab ved fraflytning på 837.854 kr.

I regnskabsåret er der disponeret midler fra dispositionsfonden til bl.a. driftsstøtte til afdeling 27 og afdeling 43, tilskud til helhedsplan 2021-2025, tilskud til lejenedsættelse i afdeling 38, tilskud til hjemfald i afdeling 53 og 54, tilskud til køkken og bad i afdeling 38, tilskud til implementering af E-syn, tilskud til afdeling 1, 1 og 62 til etablering af udearealer, ekstra rådgiverhonorar i forbindelse med nedrivning i afdeling 62 og tilskud til kommende nybyggeri. Der er disponeret midler for i alt 5.321.876 kr.

Der er desuden udlån til fire afdelinger på ca. 800.000 kr. Det drejer sig om lån til afdeling 7, 9, 37 og 47.

Der er bundne midler i dispositionsfonden for 28.234.923 kr. Samlet set har der i regnskabsåret været en tilbagegang i den disponible del af dispositionsfonden på 146.199 kr.

I 2022/2023 er der disponeret midler fra dispositionsfonden for 3.126.647 kr. Det dækker bl.a. over driftstilskud til afdeling 27 og 43, fritagelse for indbetaling til udamortiserede lån til afdeling 27, 33 og 43, hjemfald i afdeling 53 og 54, tilskud til vinduesudskiftning i afdeling 7, huslejereduktion i afdeling 38 m.m.

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsåret udgang 13.822.448 kr. Den disponible del udgør 10.797.448 kr. Det er et fald på 7.362.529 kr. siden sidste regnskabsår. Da den disponible del udgør mere end 3.188 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 akter i Bolind. Bestyrelsen besluttede, at egenkapitalen i Boligservice skulle reetableres, hvorfor der i december 2022 blev udbetalt yderligere 2,4 mio. kr. til Boligservice. Dette blev betalt fra arbejdskapitalen.

Trækningsretten udgør pr. 30. september 2022 i alt 27.467.893 kr., hvoraf 7.238.314 kr. er bundne indskud i Landsbyggefonden. Den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 20.229.579 kr. Der er indbetalt 4.782.980 kr. fra afdelingerne til trækningsretten. I regnskabsåret er der hjemtager midler til tagudskiftning i afdeling 55 for i alt 2,3 mio. kr.

Administrator oplyser, at der er planlagt tilskud til 10 afdelinger frem til regnskabsåret 2024/2025.

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 243.316.550 kr., fordelt med 187.367.039 kr. i værdipapirer og 55.949.511 kr. som bankindestående. Afdelingerne har et indestående på 203.353.736 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 25.877.404 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Likviditeten er faldet med 11 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Faldet skyldes kurstab på obligationer. Det er administrators forventning, at tabet er udlignet om 2-3 år. Man ønsker ikke at realisere kurstabet, hvorfor investeringsstrategien fortsat er at investere i obligationer fremfor aktier.

#### *c) Tab ved lejeledighed og fraflytning*

I året har der været tab ved lejeledighed for i alt 1.158.093 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste regnskabsår. Årets tab skyldes især det tomme erhvervslejemål i afdeling 4.

I afdeling 4, 33, 36, 38, 39 og 45 udgør tabet mere end 2 pct. af årslejen. Udover erhvervslejemålet i afdeling 4 er alle lejemål genudlejet. Der er dog stadig tomgang i afdeling 45.

I 2022/2023 forventes tabet ved lejeledighed at være på 2 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.

I året har der været tab ved fraflytning på i alt 1.268.903 kr., hvilket er et lille fald siden sidste regnskabsår. Tabet er dækket af tilskud fra dispositionsfonden samt 445.457 kr. fra tidligere afskrevne fordringer. Derudover har afdelingerne selv dækket tabet med 431.049 kr. af henlæggelser.

Der er 8 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 5 sager, hvor tabet har udgjort mellem 55.000 kr. og 224.000 kr. Der er 26 afdelinger uden tab ved fraflytning. I 2022/2023 forventes tabet at udgøre i alt ca. 1,7 mio. kr.

## **2. Afdelingernes økonomi**

### *a) Regnskab 2020/2021*

I regnskabsåret var der 49 afdelinger med overskud, 6 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 0,723 pct.

Der var 31 afdelinger med en positiv resultatkonto, 13 afdelinger med en negativ resultatkonto og 10 afdelinger med en 0 saldo på resultatkontoen. Alle resultatkonti bliver afviklet budgetmæssigt indenfor en periode af 3 år, som loven foreskriver, dog med undtagelse af afdeling 33 som afvikles over 5-10 år.

Der er effektueret mindre lejestigninger for 2021/2022 til 2022/2023. Det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 679 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Kun få afdelinger, som er ældreboliger og nyere byggerier, har en højere leje.

Pr. 30. september 2022 er der lån i egne midler i 18 afdelinger. Der afvikles på alle lån, og der tages løbende stilling til ekstern finansiering. Administrator holder øje med, om lånene nærmer sig 1 mio. kr., således det kan svare sig at tage lån hjem. Mange afdelinger har alene mindre lån i egne midler. Når afdelingerne har overskud, nedskrives lånet i egne midler tilsvarende overskuddet, hvilket også er grunden til, at flere afdelinger har et 0-resultat. Administrator holder løbende øje med, at afdelingerne ikke bliver illikvide.

### *b) Henlæggelser*

#### *Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse*

Alle afdelinger henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplaner. Alle afdelinger med undtagelse af afdeling 7 har kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse. Afdeling 7, 18 og 38 kan ikke dække kurstab af de opsparede henlæggelser, hvorfor disse afdelinger må henlægge ekstra til planlagt og periodisk vedligeholdelse. De ekstra henlæggelser betales af afdelingernes drift, og har for afdeling 7 og 18 medført et negativt resultat.

Afdeling 61 og 62 er nybyggerier med første regnskabsår i drift. Da disse afdelinger ikke må bruge årets henlæggelser i indeværende regnskabsår, må afdelingerne også henlægge ekstra til planlagt og periodisk vedligeholdelse. De ekstra henlæggelser betales af afdelingernes drift, og har ikke medført et negativt resultat for de to afdelinger.

#### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

Alle afdelinger kunne i regnskabsåret dække tab ved fraflytning med henlæggelser. Der er fire afdelinger, der ikke har henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da det ved budgetlægningen blev vurderet, at afdelingerne har tilstrækkelig store 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.

### **3. Boligservice**

Året resultat i Boligservice er et underskud på 2.376.522 kr. Bestyrelsen besluttede at reetablere økonomien i Boligservice, hvorfor der blev givet et tilskud på 6 mio. kr. til konvertering af gælden samt et driftstilskud. Egenkapital var fortsat negativ efter årets resultat, hvorfor der blev overført yderligere kapital til Boligservice i 2022/2023 på i alt 2,4 mio. kr. Der er således samlet givet 8,4 mio. kr. i tilskud til Boligservice fra boligorganisationen.

Det har været nogle svære år i Boligservice, og administrator har indgået i drøftelser med bestyrelsen om fremtiden for Boligservice. Der er vedtaget en redningsplan, og alle parter er indstillet på at lukke Boligservice, såfremt redningsplanen ikke virker.

Som en del af redningsplanen har man bl.a. sikret, at der ikke oparbejdes mere gæld ved, at nedskrive kassekreditten til maksimalt 500.000 kr., ligesom man har fravalgt opgaver med stor økonomisk risiko, og i stedet koncentreret sig om de økonomisk mere sikre spjældopgaver.

Derudover er mandskabet blevet reduceret, og på nuværende tidspunkt er der alene 12 ansatte, således kapaciteten er tilpasset omsætningen. Derudover er bogholderiet rykket ud til RandersBolig på Marsvej. Det betyder, at samarbejdet mellem bogholderiet og administrationen er blevet meget tættere. Bogholderiet sender jævnligt status til administrationen. Dette har også givet anledning til overvejelser, om man kunne nøjes med mindre plads, hvorfor man aktuelt drøfter om man burde flytte Boligservice i nye og mindre lokaler.

Udviklingen i økonomien følges tæt i form af kvartalsregnskaber. Det seneste kvartalsregnskab viser, at der samlet er et overskud i indeværende regnskabsår. Overskuddet er dog faldet fra andet kvartal til tredje kvartal, idet der har været et lille underskud i tredje kvartal bl.a. på grund af sommerferie samt nedskrivning af varelageret med yderligere 200.000 kr. Det er forventningen, at indeværende regnskabsår ender med et overskud. Hvis dette sker, vil man overveje alene at få udarbejdet halvårslige regnskaber.

- **Tilsynet vil fortsat gerne modtage kvartalsregnskaber/halvårslige regnskaber.**

Det har vist sig, at der var et efterslæb med skat og moms, hvorfor der var blevet oparbejdet en gæld hertil. Dette skyldes bl.a., at der var for mange ansatte i forhold til det arbejde, der skulle udføres, og at Boligservice sommetider ikke fik faktureret for det arbejde, der var udført.

Boligorganisationen har en forventning om, at redningsplanen lykkes. Man er også fortrøstningsfuld ved, at varelageret er nedskrevet til et realistisk niveau, hvorved risikoen ved en eventuel lukning af Boligservice er minimeret.

Det er vigtigt, at priserne hos Boligservice er konkurrencedygtige. Tilsynet stiller spørgsmål til, hvordan boligorganisationen sikrer sig, at beboerne ikke betaler for meget for det arbejde, som Boligservice laver, idet dette jo ikke konkurrenceudsættes. Boligorganisationen oplyser, at de

Øvrige boligorganisationer under RandersBolig får ekstern hjælp til arbejder lignende det, som Boligservice udfører. Derfor har man et godt sammenligningsgrundlag, og det kan konstateres, at priserne svarer til tilbuddene, som de øvrige boligorganisationer får fra eksterne håndværker. Administrator bemærker, at beboerne samtidig får god service hos Boligservice, idet alt arbejdet sker inden for få dage.

#### **4. Effektiv drift**

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 78,1, hvilket er under både kommune- og regionsgennemsnittet.

Boligorganisationen har 12 røde afdelinger. Det drejer sig om afdeling 6, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 24, 25, 27, 38 og 42. Driften har gennemgået de 12 røde afdelinger og udarbejdet handleplaner for hver afdeling med henblik på at effektivisere disse. Når afdelingerne har godkendt handleplanerne, udarbejder driften en tjekliste for at sikre, at alle tiltag bliver udført. Herefter iværksættes de godkendte tiltag med en tidsplan, og der bliver udpeget medarbejderansvarlige, som skal sikre implementeringen.

Generelt for de 12 røde afdelinger gælder, at de anlagte udearealer er anlagt på en måde, som kræver flere mandetimer til renholdelse og pleje. Derfor har man igangsat ændring heraf, så vedligeholdelse kræver færre mandetimer. Afdelingerne bærer desuden præg af manglende moderniseringer, hvilket betyder, at der er behov for højere istandsættelsesudgifter ved fraflytning samt øgede udgifter til afvikling af daglig drift.

Man overvejer hvilke afdelinger der kunne få glæde af en helhedsplan, idet der i flere afdelinger kan være behov for modernisering i et omfang, der gør bygningerne mindre omkostningstunge at vedligeholde.

Der er iværksat flere tiltag for at sikre effektiv drift; bl.a. nedgradering af maskinpark, insourcing af vedligeholdelse af de grønne områder og vinterbekæmpelse, tilpasning af budgetter, tilpasning af mandskab, ændring af periode for trappevask, således at det kun foretages hver anden uge i sommerhalvåret i de afdelinger, der har ekstern rengøring, etablering af robotplæneklippere i flere afdelinger samt udskiftning af lyskilder til LED på inde- og udearealer.

Derudover er der indgået indkøbsaftale med Domea. Man kan endnu ikke aflæse den fulde effekt heraf. Den fulde effekt forventes at kunne aflæses i regnskabet 2023/2024. Det samme gør sig gældende for E-syn, som er fuldt implementeret.

#### **5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner**

Skema A for de 14 boliger i Over Hornbæk og de 27 boliger i Assentoft blev begge godkendt på byrådsmødet i maj 2023. Det er forventningen, at der indsendes skema B i løbet sommeren 2024, hvorefter byggerierne vil kunne igangsættes.

Byggeregnskabet i afdeling 62, Nyvang er afsluttet, mens byggeregnskabet i afdeling 61, Bølgen endnu ikke er afsluttet.

Afdeling 7 har på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt udskiftning af vinduer og døre. En lang række afdelinger har på afdelingsmøder godkendt kloakseparering. Arbejdet forventes udført inden for det næste halvandet år.

Afdeling 20 og 23 har på afdelingsmøder godkendt henholdsvis istandsættelse af køkken, bad og tekniske installationer og renovering af bad/ventilation og tekniske installationer. På grund af prisstigninger er projekterne dog sat i bero.

Afdeling 29 har godkendt kloakrenovering, og der hjemtages lån på 43,2 mio. kr. til finansieringen heraf.

Der har været nogle få sager, hvor kommunen har modtaget anmeldelser om skimmelsvamp. Inspektørerne har responderet og undersøgt sagerne hurtigt, hvilket kommunen finder ganske positivt.

## **6. 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.

## **7. Den Boligsociale Enhed**

Der er indgået en ny aftale om anvisning. Det nye anvisningsgrundlag betyder, at der kommer flere tilbud om boliger. I 2022 blev der anvist borgere til to boliger, mens der i 2023 er blevet anvist borgere til seks boliger.

Den Boligsociale Enhed har fået bevilliget midler til at nedsætte huslejen midlertidigt frem til 2025, hvilket også er sket hos Randers Boligforening af 1940.

Administrator oplever en procentuelt massiv stigning i antallet af udsættelser, og det rammer boligorganisationen ved at tab ved fraflytning bliver større. Administrator oplever, at der bor beboere i boligorganisationen, som ikke burde bo for sig selv, men i stedet på en institution. Den Boligsociale Enhed påpeger, at det er vigtigt at inddrage både støttekontaktpersoner men også rette henvendelse til kommunens PSP-ordning (politi, social og psykiatri).

Boligorganisationen aftaler med Den Boligsociale Enhed, at de afholder et møde, hvor de kan drøfte anvisninger, udsatte borgere, og hvordan boligorganisationen kan hjælpe disse udsatte borgere bedre. Det aftales, at Den Boligsociale Enhed sender de opdaterede tal for anvisning til boligorganisationen, således disse kan drøftes på afdelingsmøderne. Tallene viser, at det kun er få

beboere som reelt er boligplaceret gennem kommunens anvisningsret, og at det ofte ikke er de beboere, der giver problemer, da de typisk har støtte og hjælp tilknyttet.

Den Boligsociale Enhed vil sikre bedst muligt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen i sager, hvor en borger er meget ødelæggende for fællesskabet og trygheden i en opgang. Den Boligsociale er i dialog med forvaltningskonsulenten hos RandersBolig og kommunens socialafdeling.

## **8. Eventuelt**

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.