



Referat

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med RandersBolig
Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.93
Mødedato: 06-10-2022
Sendes til: RandersBolig

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi, Susanne Linaa, direktionskonsulent, Jan Guldmann, formand, Preben Søndergaard, næstformand, Lone Jakobsen, bestyrelsesmedlem

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang og Camillia Revsbech Svendsen, Tilsynet med almene boliger.

Afbud: Flemming Peder Otto Juhl, Tilsynet med almene boliger og Den Boligsociale Enhed.

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

1. Kort velkomst
2. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2021
 - b. Udvikling i økonomien 2022 og budgetopfølgning
3. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
4. Byggeri generelt
 - a. Nybyggeri
 - b. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
 - c. Tilsyn med byggeri
5. Effektiv drift
6. Den Boligsociale Enhed
7. Eventuelt

- 1. Administrationsselskabets økonomi**
 - a. *Regnskab 2021*

Årets resultat er et overskud på 2.500.828 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Det realiserede overskud overstiger det budgetterede overskud for året med 1.036.000 kr. Den positive afvigelse på årets overskud skyldes især væsentlige besparelser på bruttoadministrationsudgifter, herunder en væsentlig besparelse på personaleomkostninger, samt på kontorholdsomkostninger og lokaleomkostninger.

Der har desuden været en større indtægt på administrationsbidraget end budgetteret, da RandersBolig i 2021 indgik aftale om administration af Randers Kollegiegaard.

Derudover har der været indtægter på 304.000 kr., som ikke har været budgetteret. Indtægterne skyldes afgifter fra 2019 og 2020, som RandersBolig har fået retur fra SKAT, en afsat post fra tidligere år til konsulentbistand, fortjeneste ved salg af bil samt for meget afsat revision 2020.

Tilsynet bemærker, at der er tale om et stort overskud og spørger, om der er budgettet med et tilsvarende overskud i 2022. RandersBolig oplyser, at det budgetterede overskud for 2022 er rettet til, og at der alene forventes overskud fra den del af lokalerne på Marsvej, der lejes ud.

RandersBolig erkender, at der har været en tendens til større overskud end der var budgetteret. Det har resulteret i, at administrationsbidraget er blevet sat ned. Fortsætter overskuddet vil administrationsbidraget blive nedsat yderligere. Det er ikke meningen, at egenkapitalen skal opbygges yderligere, da den er solid nok. Hvis egenkapitalen bliver for stor, vil man lave udlodning til boligorganisationerne. RandersBolig har haft en tendens til at være sparsommelige, særligt på lønudgifter. Der er tale om en balance mellem, hvor meget man skal spare på lønudgifter og stadig sikre, at boligorganisationerne får en ordentligt service.

Overskuddet i RandersBolig vil dog blive mindre, da lønningerne udgør cirka 75 pct. af udgifterne, og de stiger naturligt hvert år, mens administrationsbidraget har været faldende. Det bemærkes også, at indkøbsaftalen med Domea har resulteret i gode besparelser, og at alternativet havde været, at RandersBolig var nødsaget til at ansætte medarbejdere.

Tilsynet tager til orientering, at det store overskud er et opmærksomhedspunkt hos administrationsselskabet.

Af negative budgetafvigelser har der været mindre byggesagshonorar end budgetteret samt renteudgifter til pengeinstitut.

Det mindre byggesagshonorar på nybyggeri og forbedringsarbejder skyldes, at der er forskydning i opkrævning af honorar fra helhedsplaner og to nybyggerier. Byggesagshonoraret indgår således i regnskabsåret for 2022. Projektafdelingen har stadig flere renoverings- og byggesager end tidligere. Det er forventningen, at denne udvikling vil fortsætte, og det forventes at indtægterne fra byggesagshonorarerne vil være stigende de kommende år. Samtidig har der været et fald på 98.000 kr. i administrationsbidrag fra boligorganisationerne, da der er sket frasalg af boliger og erhverv i flere boligorganisationer siden budgetteringstidspunktet.

Administrationsselskabets egenkapital er steget med 2.501.000 kr. svarende til årets overskud. Pr. 31. december 2021 udgør egenkapitalen 31.224.000 kr., hvoraf arbejdskapitalen udgør 22.224.000 kr.

I regnskabsåret er likviditeten faldet med 13.508.000 kr., hvilket skyldes, at administrationsselskabet har indfriet lån til administrationsbygningen på Marsvej samt indbetalt feriepengeforpligtelsen i forbindelse med overgangen til den nye ferielov. Denne beslutning blev bl.a. truffet for at mindske indeståender i pengeinstituttet, og på den måde undgå for store renteudgifter af indeståender i pengeinstituttet.

Administrationsselskabet er nu et gældfrit selskab, bortset fra løbende kortfristede forpligtelser relateret til normal drift. Ledelsen anser dettes som særdeles tilfredsstillende. Tilsynet er enige i dette.

Det er ledelsens vurdering, at det fortsatte arbejde med interne forretningsgange og kontroller sikrer administrationsselskabet en velfungerende basisadministration. Arbejdet med forretningsgange og kontroller pågår stadig med henblik på at opnå yderligere sikkerhed og stabilitet i alle henseender ved administrationsselskabets virke.

Administrationsbygningen på Marsvej og ombygning er afskrevet med 420.000 kr. i regnskabsåret. Administrationsbygningen blev den 1. oktober 2021 vurderet til 13.800.000 kr. Den 31. marts 2021 blev lån på i alt 14.120.000 kr. indfriet. Derudover er der blevet solgt en bil med en fortjeneste på 47.344 kr. Der er ikke indkøbt nye biler, men i stedet leaset to biler med en månedlig udgift på cirka 16.000 kr.

b. Udvikling i økonomien 2022 og budgetopfølgning

RandersBolig oplyser, at der hvert kvartal udarbejdes en budgetkontrol til organisationsbestyrelsen. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2022 viste et overskud på 165.000 kr. i indeværende regnskabsår. Der er budgetteret med 212.000 kr. for hele regnskabsåret.

Administrationsbidraget har i 2021 været 3.062,50 kr. pr. lejemålsenhed, og dette forventes at være på samme niveau i 2022 og i 2023. RandersBolig bemærker, at alle boligorganisationer, som administreres af RandersBolig, betaler det samme administrationsbidrag, hvilket ikke er tilfældet i alle administrations-selskaber.

Lokalerne i administrationsbygningen er ved at blive istandsat, og dette arbejde foregår planmæssigt.

Adspurgt oplyser RandersBolig, at de endnu ikke har mærket til de stigende energiudgifter, da de har fast el-pris, og det gælder for alle fællesudgifterne. RandersBolig er dog opmærksomme på den samfundsmæssige signalværdi, og derfor bliver al belysning i administrationsbygningen udskiftet til LED i forbindelse med istandsættelse af lokalerne. Derudover har RandersBolig sat et loft på varmen i bygningen.

2. RandersBolig og boligorganisationerne

Efter dette års styringsdialoger kan tilsynet konstatere, at det overordnet set går godt i de boligorganisationer, som administreres af RandersBolig. Der er positive regnskaber og tilbagemeldinger fra alle boligorganisationer, der er holdt styringsdialoger med. Der er dog nogle udfordringer i forhold til tab ved lejeledighed og fraflytning. Derudover har den fremtidige økonomi fyldt meget. Der er uvished om, hvordan økonomien bliver påvirket indenfor nærmeste fremtid, og generelt er byggerier og renoveringer, som ikke er presserende, sat en smule på pause.

Alle boligorganisationer har en fornuftig økonomi, dog er der en enkelt boligorganisation, der har større udfordringer med tomgangstab.

Derudover har negative renter og kursfald givet store bekymringer i boligorganisationerne. Det er nu vedtaget på landsplan, at boligorganisationerne er fritaget for at kontere ikke-realiserede kurstab i afdelingernes regnskaber, og dermed har det ikke umiddelbart indflydelse på boligorganisationernes huslejeniveau på nuværende tidspunkt.

Samtidig er organisationsbestyrelserne en smule bekymrede for den kommende udvikling i tab ved fraflytning og lejeledighed, da lejernes privatøkonomi er belastet af stigende inflation og stigende energipriser. Bekymringen går på, om flere lejere ikke kan betale deres husleje, og at der derfor vil ske flere udsættelser end vanligt, eller flere, der flytter i mindre lejemål, hvorved de store lejemål kommer til at gå i tomgang.

RandersBolig oplyser, at der er tabt mange penge ved kapitalforvaltning. Hvis renten ikke stiger yderligere i 2022, kan man dog se ind i et positivt afkast på 3 pct. for 2022.

Derudover er man bekymret for tab ved lejeledighed, blandt andet på grund af, at der i nogle afdelinger er mange boliger med gasfyr.

Bestyrelsen bemærker, at den almene boligsektor først rammes for alvor til foråret, når de dyre forbrugsregninger fra vinteren kommer.

RandersBolig oplyser, at der er mange boliger i Assentoft, hvor der er gasfyr, og at disse er meget interesseret i, at der kommer fjernvarme. Dette kræver dog et tillæg til lokalplanen.

Tilsynet spørger ind til status på en eventuel sammenlægning af alle boligorganisationer, som administreres af RandersBolig drøftes.

Bestyrelsen oplyser, at det efterhånden går godt i alle boligorganisationerne, og derfor er det et godt tidspunkt at drøfte en eventuel sammenlægning. Der er nedsat en arbejdsgruppe, som består af RandersBoligs bestyrelse. Der har været afholdt møde i organisationsbestyrelsen. Overordnet ønskes en demokratisk proces med åben dialog.

Der er en umiddelbar gevinst for beboerne i form af besparelser på moms ved en sammenlægning af samtlige boligorganisationer.

Afdelingerne i Boligselskabet af 2014 er bekymret for, om de reelt bliver en del af den fælles løsning, hvis en sammenlægning bliver gennemført. Der har været drøftelser omkring, at man i forbindelse med en sammenlægning skal have klare aftaler med Landsbyggefonden om, hvordan fremtiden ser ud. RandersBolig bemærker, at Boligselskabet af 2014 skal indgå i den samlede løsning og have tilbud om deltagelse. Den samlede løsning skal således også indeholde en løsning for Boligselskabet af 2014.

Man tager sig god tid til processen og forsøger at respektere alles følelser. Det er en situation, der kræver dialog og samarbejde.

a. Forvaltningsrevision

De reviderede punkter er udvalgt af ledelsen og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs og de administrerede boligorganisationers drift. Følgende fire punkter er gennemgået:

1. Erhvervslejevarsling
2. Huslejeopkrævning
3. Fælles formueforvaltning/kapitalforvaltning
4. Beboerklagenævns sager

Primo 2021 er der udarbejdet en oversigt over forretningsgangene, som skal sikre, at de 9-10 væsentligste områder bliver gennemgået med maksimalt fem års mellemrum.

Kriterierne for udvælgelsen er, at de skal have betydning for boligorganisationerne og afdelingers økonomi, have en væsentlig samfundsmæssig/politisk risiko og sigte mod sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er, at alle punkter opfyldes i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en 100 pct. målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende. Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger.

RandersBolig oplyser, at der er nogle forretningsgange, der er ved at være gamle, hvorfor disse er ved at blive opdateret.

b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Tilsynet har ved de forskellige styringsdialoger i året kunnet konstatere, at der i flere boligorganisationer opleves øgede udfordringer med tab ved lejeledighed og fraflytning – eller at dette forventes fremadrettet på grund af de nationale økonomiske udfordringer.

RandersBolig oplyser, at tab ved lejeledighed og fraflytning steg fra 2020 til 2021, og at i 2022 vil tab ved lejeledighed også stige. Der er stadig tale om et lavt niveau, men dog en stigning. Der er ingen boligorganisationer, der har kritiske tab, men RandersBolig er bekymret for trenden og gør meget for at begrænse tabet. Administrationsselskabet er aktive med markedsføring, særligt på de sociale medier, bl.a. ved at vise fotos fra lejemålene.

Randers Boligforening af 1940 og Møllevænget & Storgaarden har de største udfordringer med tab ved lejeledighed og fraflytning, da de er de største boligorganisationer i kommunen. Der opleves særligt tomgang i centrum, hvilket kan skyldes, at lejemålene i centrum er lidt dyrere end øvrige lejemål, ligesom der kan være udfordringer med parkeringspladser.

Bestyrelsen fremhæver, at Randers Boligforening af 1940 og Møllevænget & Storgaarden har flere af de klassiske etagebyggerier, mens mange andre boligorganisationer har tæt-lav bebyggelse (rækkehuse).

RandersBolig oplyser, at tomgangen i Boligselskabet af 2014 nu er stigende, selvom der havde været stor succes med at nedbringe denne. Tomgang skyldes formentlig, at mange af disse boliger har gasfyr, og i en del af boligerne er der desuden sket huslejstigning på grund af helhedsplaner.

Bestyrelsen påpeger, at der kan være en skævvridning i tallene, idet bl.a. Randers Boligforening af 1940 har stillet en del boliger til rådighed for ukrainske flygtninge, ligesom der gennemføres helhedsplaner, hvor særligt Randers Boligforening af 1940 har genhuset mange borgere. Det er først, når helhedsplanerne er gennemført, og alle boliger igen er til rådighed på det almindelige boligmarked, at man kan se et retvisende billede af boligbehovet.

For så vidt angår tab ved fraflytning forventes et mindre tab ved fraflytning i 2022 end der har været de sidste to år. RandersBolig udviser dog bekymring for stigende udsættelser i 2023.

RandersBolig fremhæver det gode samarbejde mellem RandersBolig og Randers Kommune. Aktuelt arbejder RandersBolig på at forbedre forretningsgangen vedrørende de borgere, hvor kommunen betaler huslejen ved bl.a. at gøre det elektronisk, således det går hurtigere.

3. Byggeri generelt

a. Nybyggeri

De to nye byggerier i Randers Boligforening af 1940 i Kærsminde og på Vidarsvej er taget i brug og fungerer rigtig godt uden tomgang og med flotte ventelister. Derudover har Randers Boligforening af 1940 fået tildelt grundkapitalmidler til to yderligere byggerier; et byggeri i Hornbæk og et i Assentoft.

RandersBolig oplyser, at der indsendes skema A på de to nybyggerier inden nytår. I skema A vil der blive taget udgangspunkt i rammebeløbet, selvom mange ting er uvisse grundet den aktuelle samfundssituation.

RandersBolig spørger til status vedrørende Randers Kollegiegaard. Tilsynet oplyser, at det blevet politisk besluttet, at Randers Kollegiegaard skal likvideres, og at Randers Kommune vil tilbagekøbe grunden med bygninger.

For så vidt angår opførelse af et nyt kollegie i Paderup skal RandersBolig drøfte med bygherren, om de stadig er interesseret i at bygge kollegiet, og om det i så fald skal have samme størrelse.

b. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

RandersBolig oplyser, at det er vanskeligt at gennemføre alle de renoveringsprojekter, som er vedtaget på grund af den aktuelle økonomiske situation med dyre priser på både håndværkere, materialer og forbrugspriser.

Derfor overvejes det, om der er nogle projekter, der skal udskydes, og om der er nogle projekter, hvor der kan anvendes midler fra dispositionsfonden eller ved trækningsretten i stedet. Alternativet er, at afdelingerne må orienteres om, at det fastsatte budget ikke kan overholdes. Herefter må det være op til afdelingerne at beslutte, om renoveringsprojekterne skal gennemføres på trods af, at det muligvis vil medføre en (evt. højere) huslejestigning eller om renoveringsprojektet skal udskydes.

RandersBolig oplyser, at de helhedsplaner, der er vedtaget, fortsætter. I Møllevænget & Storgaarden er der to helhedsplaner; én i afd. 13 og én i afd. 42. Tilsynet oplyser, at sagerne er på til behandling i byrådet den 10. oktober 2022. Tilsynet oplyser også, at kommunen har givet ekstraordinær garantistillelse til projektet i afd. 42, fordi der var tale om kvadratmeter, som ikke er boligkvadratmeter, og derfor kan Landsbyggefonden ikke støtte projektet. Dette er ekstraordinært. I Boligforeningen Kronjylland skal helhedsplanen for afdelingerne i Vorup sendes i licitation til foråret.

Tilsynet efterspørger en oversigt over samtlige igangværende og vedtagne renoveringsarbejder. RandersBolig vil fremsende denne.

c. Tilsyn med byggeri

Ved tidligere styringsdialoger har tilsynet pointeret vigtigheden i at følge op på byggeskadefondens 1-års og 5-års gennemsyn af byggerierne.

RandersBolig er enig i, at det er vigtigt at følge op på manglerne. RandersBoligs byggeafdeling har oplyst, at de også har fulgt op på manglerne fra gennemsynene. Dette er dog ikke blevet formidlet til byggeskadefonden.

Tilsynet finder det positivt, at der er fulgt op herpå.

4. Effektiv drift

Effektiv drift har været et punkt på alle styringsdialoger. Generelt bliver effektiviteten øget i de fleste boligorganisationer, bortset fra én boligorganisation, som i 2021 havde en mindre forringelse i effektiv drift.

Planen om at effektivisere er overordnet set gået planmæssigt. Det tilstræbes, at der skal effektiviseres uden serviceforringelse og afskedigelse af medarbejdere.

I den nye effektiviseringsaftale fokuseres på bl.a. indkøb. Der vil dog altid være forsinkelse på resultaterne af effektiviseringsaftaler.

Alle boligorganisationer har fået implementeret E-syn – senest Randers Boligforening af 1940 og Møllevangen & Storgaarden, som også vil opleve positive effekter heraf.

Overordnet mener RandersBolig, at det går godt med effektivisering af boligorganisationerne. Tilsynet er enig heri.

5. Den Boligsociale Enhed

Der er frafald fra Den Boligsociale Enhed. Tilsynet spørger, om der er nogle ting, som RandersBolig ønsker, at tilsynet tager med videre til Den Boligsociale Enhed.

Bestyrelsen oplyser, at RandersBolig tidligere har indgået en samarbejdsaftale med Randers Kommune omkring dækning af én måneds husleje for lejere i en aktuel økonomisk trængt situation. Dette omfatter dog alene borgere på kommunal ydelse. Samfundsudviklingen viser, at også borgere i selvforsørgelse i en kort periode kan komme i samme situation. RandersBolig opfordrer derfor kommunen til også at inddrage disse borgere.

RandersBolig fremhæver, at spørgsmålet er mere aktuelt nu end før. Den Boligsociale Enhed har ved tidligere styringsdialoger gjort opmærksom på, at der opleves stigende forespørgsler om anvisning af boliger fra borgere, der ikke karakteriseres som udsatte borgere.

6. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.