



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialog med RandersBolig
Mødested: E 1.93
Mødedato: 06-10-2020
Sendes til: RandersBolig

Deltagere: RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jan Guldmann, bestyrelsesformand og Preben Søndergaard, næstformand

Randers Kommune: Flemming Juhl, Boligkonsulent, Cecilie Kongsbak og Inge Qvortrup, Tilsynet med almene boliger samt Sidsel Homann, chef for Stab og Bæredygtighed.

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger har indbudt til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Orientering fra den Boligsociale enhed
3. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2019
 - b. Udvikling i økonomien 2020 og budgetopfølgning
4. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
5. Byggeri generelt, herunder nybyggeri, renoveringsprojekter og helhedsplaner
6. Effektiv drift
7. Eventuelt

2. Orientering fra den Boligsociale enhed

Den boligsociale enhed har meldt afbud til mødet grundet Covid-19-situationen, hvorfor orientering herfra bortfalder.

Tilsynet spørger ind til, hvordan anvendelsen af de udlejningskriterier, der blev fastsat for de udsatte boligområder i Nordbyen sidste år, er forløbet og er indarbejdet i procedurerne. Det drejer sig om kriterier for uddannelse og beskæftigelse, hvor lejere, der er i job eller under uddannelse, har fortrinsret til at leje ledige lejemål. Kriterierne kan alene have en effekt, hvis der er en venteliste, hvor de kan komme ind foran.

RandersBolig oplyser, at kriterierne ikke rigtig har en praktisk anvendelse i de boligafdelinger, der administreres af RandersBolig. Det skyldes, at der ikke er nogen venteliste i de afdelinger. Der skal være en venteliste, førend det vil have en effekt.

RandersBolig har udarbejdet en procedure, så man er opmærksom på at bruge kriterierne, hvis det bliver aktuelt.

RandersBolig spørger ind til, hvordan anvisning sker til områderne omkring Herman Stillingsvej (Østbyen) og Energivej (Kodammen). RandersBoligs oplevelse er, at der fortsat anvises til dette, især området ved Herman Stillingsvej, og det finder RandersBolig bekymrende, da det kan have en selvforstærkende effekt i forhold til områdernes status som ”boblere” til udsatte boligområder. Der er generelt heller ingen ventelister i disse afdelinger, ligesom der er en del udskiftning med heraf følgende tomgang (dog i mindre omfang).

Tilsynet vil bringe spørgsmålet videre til den boligsociale enhed.

3. Administrationsselskabets økonomi

a. Regnskab 2019

Årets resultat er et overskud på 6.334.818 kr. Heraf er der en resultatudlodning til andelshaverne på 380.000 kr. Der overføres derfor 5.954.818 kr. til arbejdskapitalen. Det realiserede overskud er væsentligt bedre end det budgetterede overskud for året på 2.975.000 kr.

De væsentligste budgetafvigelser forklares nedenfor. Generelt vil budgetteringen fremover blive reguleret ind, så man budgetterer med et nulresultat efter nødvendig opsparing. Tilsynet kan tilslutte sig dette, da der generelt ikke skal ske en massiv konsolidering af et almen administrationsselskab, der ikke er begrundet i kommende investeringer.

Administrationsindtægterne er 3.419.000 kr. lavere end budgetteret. Det skyldes primært, at administrationsbidraget med virkning fra 1. april 2019 blev nedsat med 600 kr. til 3.188 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Der er således opkrævet administrationsbidrag svarende til 3.788 kr. årligt for perioden 1. januar til 31. marts 2019, mens der for perioden 1. april til 31. december 2019 er opkrævet et vederlag svarende til 3.188 kr. årligt. Nedsættelsen af administrationsbidraget er en følge af, at inspektører og forvaltningskonsulenter fra 1. april 2019 er ansat direkte i de enkelte boligorganisationer. Det realiserede fald i administrationsindtægterne opvejes derfor af et fald i personaleomkostningerne i RandersBolig.

Personaleudgifterne er således i regnskabsåret 4.440.000 kr. mindre end budgetteret. Den primære årsag til faldet i personaleudgifterne er flytningen af inspektørers og forvaltningskonsulenters ansættelse til boligorganisationerne som nævnt ovenfor. Herudover har RandersBolig realiseret yderligere besparelser på personaleudgifterne som følge af, at planlagte nyansættelser først gennemføres i 2020.

Byggesagshonorarer har i regnskabsåret 2019 udgjort 1.510.000 kr. hvilket er 510.000 kr. mere end budgetteret. Dette skyldes en generel aktivitetsstigning i projektafdelingen, som har flere renoverings- og byggesager end tidligere. Det er RandersBoligs forventning, at denne udvikling vil fortsætte. Herudover har selskabet realiseret indtægter fra ventelistegebyr m.v., som er 453.000 kr. over budget.

Som følge af effektiviseringer og mådehold har RandersBolig herudover generelt realiseret besparelser på øvrige omkostningskategorier. Der er således realiseret besparelser på i alt 1.345.000 kr. i forhold til budgettet.

Der er besluttet en udlodning til ejerkredsen af boligorganisationer på i alt 380.000 kr. Udlodningen dækker den feriepengeforpligtelse, som boligorganisationerne overtog i forbindelse med flytning af ansættelsesforhold for inspektører og forvaltningskonsulenter som beskrevet ovenfor.

Boligselskabet af 2014 og Typografernes stiftelse er ikke en del af ejerkredsen, hvorfor de ikke har modtaget hverken tilbagebetaling af administrationsbidrag eller en resultatudlodning.

Der er i regnskabsåret foretaget afskrivninger på administrationsbygningen og ombygningen. Den bogførte værdi udgør nu 17.220.000 kr.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2018 vurderet til 13.800.000 kr. Ejendommen er finansieret med et realkreditlån fra Realkredit Danmark på i alt 14.120.000 kr. Lånet er et flexlån og afdragsfrit indtil 31. marts 2021. Det indfries herefter med den opsparede likviditet til dette, således at ejendommen herefter er gældfri. Tilsynet finder det positivt, at ejendommen herefter ikke længere er behæftet med en gæld, der er højere end den vurderede værdi af ejendommen.

RandersBolig har en likvid beholdning på i alt 26.840.297 kr. Det er et lille fald i forhold til regnskab 2018. Likviditeten skal anvendes til indfrielse af realkreditlånet i ejendommen, jf. ovenfor. Der forventes endvidere igangsat en større renovering af administrationsbygningen, der kun er nødtørftigt vedligeholdt den seneste årrække.

Ejerpantebrevet, der var i administrationsejendommen, er blevet aflyst i 2019 som aftalt med tilsynet på sidste års styringsdialogmøde

b. Udvikling i økonomien 2020 og budgetopfølgning

Der forventes et overskud i 2020, der ligger på det budgetterede eller en smule over – dog ikke i samme omfang som i regnskab 2019. Der er budgetteret med et overskud for regnskabsåret 2020 på ca. 1.9 mio. kr.

RandersBolig oplyser, at der i 2021 bliver oprettet en ny udviklingsafdeling og en ny kommunikationsafdeling med en medarbejder i hver afdeling. Med hensyn til ønske om en kommunikationsafdeling er det både for at fremme de positive historier og få fortalt det til omverdenen, men også for at sikre en god kommunikation til alle beboere i hverdagen, i mindst i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner og store renoveringsprojekter.

Udviklingsafdelingen oprettes for at sikre, at RandersBolig udvikler sig i den rigtige retning fremadrettet, så servicen forbliver god og professionelt i mange år fremover. Det er især for at være konkurrencedygtig i den fremtidige verden i forhold til det private marked.

Der kommer en ikke-budgetteret udgift til løn til den boligsociale medarbejder fra 2021, da bestyrelsen har valgt at fastansætte medarbejderen i RandersBolig frem for projektansættelse i de

enkelte boligforeninger. Det vil give en bedre fremtidssikring af både stillingen og indsatsen, samt gøre administrationen af stillingen nemmere i hverdagen.

4. RandersBolig og boligorganisationerne

Det går overordnet set rigtig fint i boligorganisationerne. Der er positive regnskaber og tilbagemeldinger fra alle boligorganisationer, der er holdt styringsdialogmøde med, dog med undtagelse af nogle udfordringer i forhold til tab ved lejeledighed og tomgang, se nedenfor under punkt c. Bestyrelsen i RandersBolig oplyser, at de finder, at der er et godt tværfagligt samarbejde mellem boligorganisationerne og RandersBolig.

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

a. Forvaltningsrevision

Der er gennemgået 4 punkter:

1. Afsatte rekvisitioner (sikre at alle udgifter bogføres i korrekt regnskabsår)
2. Godkendelsesprocedurer ved udbetalinger
3. Afregning af anvisningsboliger
4. Konvertering af realkreditlån

Der er på anbefaling fra revisor lavet en rotationsordning af punkterne til forvaltningsrevisionen, så alle punkter bliver gennemgået på skift over en årrække. Rotationsordningen er dog fleksibel, så bestyrelsen kan afvige fra denne, hvis det vurderes, at der er et særligt behov for at inkludere et punkt, som ellers ikke skulle med i forvaltningsrevisionen i det givne år.

Afsatte rekvisitioner; inspektørerne gennemgår alle rekvisitioner i forbindelse med regnskabsårets afslutning, og de skal slettes, hvis de ikke længere er relevante. Det konkluderes i forvaltningsrevisionen, at det fungerer tilfredsstillende, og at proceduren bliver fulgt. RandersBolig bemærker, at forretningsgangen er blevet forbedret til også at inkludere beløbene i inspektørernes gennemgang.

Godkendelsesprocedurer ved udbetalinger; Alle udbetalinger godkendes af to personer. Det konkluderes også her, at proceduren fungerer, som den skal. Hvis udbetalingen er over 1 mio. kr., så skal udbetalingen tillige godkendes af ledelsen.

Afregning af anvisningsboliger; Punktet var en gentagelse fra sidste års forvaltningsrevision, hvor målsætningen ikke var opfyldt. Der har i årets løb været nogle gode drøftelser med medarbejderne om dette, og der er sket en skærpelse af procedurer på området. Der er dog stadigvæk kun opnået 90% målopfyldelse, så det må konkluderes, at det fortsat ikke fungerer helt optimalt. Det er vedtaget, at der derfor foretages spontane stikprøvekontroller fremadrettet.

Konvertering af realkreditlån; Det fungerer rigtig godt. Der var ingen bemærkninger til dette i forvaltningsrevisionen.

b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Tilsynet har på styringsdialogmøderne i år kunnet konstatere, at der er flere boligorganisationer, som oplever en øget lejeledighed og fraflytning. Det har betydning for dispositionsfondene og det tilskud, der skal gives derfra. RandersBolig (og boligorganisationerne) oplyser, at det opleves som en generelt tendens, blandt andet på grund af nybyggerier og dermed øget konkurrence fra de private udlejere.

Tab ved lejeledighed var i 2019/2020 1.526.000 kr., hvilket var ca. det samme som i 2018/2019, hvor beløbet samlet set var 1.475.000 kr. Årets før i 2017/2018 var det samlede tab 641.000 kr. Det konkluderes derfor at der forhåbentlig ses en stagnering i tab ved lejeledighed. Man er i RandersBolig meget opmærksom på tomgangsboliger, man er begyndt at bruge sociale medier til at annoncere ledige boliger, hvilket umiddelbart har haft en stor effekt.

Der bemærkes en lidt bekymrende udvikling i ledige boliger i Møllevænget og Storgaarden.

Tab ved fraflytning ligger nogenlunde stabilt fra 2018/2019 til 2019/2020, undtagen for Møllevænget Storgaarden, som næsten har fordoblet. Der arbejdes på at styrke samarbejdet mellem inspektørerne og den boligsociale medarbejdere.

5. Byggeri generelt, herunder nybyggeri, renoveringsprojekter og helhedsplaner

Generelt er der mange helhedsplaner og renoveringsprojekter i gang under RandersBolig og boligorganisationerne.

Helhedsplaner:

Der er nu sket beboerdemokratisk godkendelse af helhedsplanerne i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 samt i Møllevænget & Storgaarden, afdeling 13.

I Boligforeningen Kronjylland har man modtaget en godkendelse af en helhedsplan for de tidligere afdeling 1-9 i Vorup boligforening. Helhedsplanen afventer nu godkendelse beboerdemokratisk.

I Møllevænget & Storgaarden afdeling 42, Anemonevej mangler der en afklaring med Landsbyggefonden vedrørende omkostning til udbedring af opfugtning i soklen, før skema A kan indsendes til tilsynet til kommunal godkendelse. Det arbejdes der på pt. Sagen forventes indsendt senest den 22. oktober 2020.

RandersBolig oplyser, at det går bedre med samarbejdet med Kuben, men der er stadigvæk problemer med for langsom sagsbehandling ved udarbejdelse af byggeregnskaber (skema C).

RandersBolig oplyser endvidere, at man har hjemtaget sagsbehandlingen i forbindelse med genhusning ved renoveringer. Det vurderes at kunne gøres billigere og mindst ligeså godt. Forventningen er, at på grund af det forventede antal genhusninger de næste 4 år, kan der etableres en ny stilling, der er selvfinansierende.

I forhold til renovering af administrationsbygningen oplyste RandersBolig, at der er foretaget renovering af vinduer samt modernisering af boligbutikken. Næste skridt er modernisering af den store mødesal. Renoveringerne vil være selvfinansierede, så der ikke skal optages ekstern belåning.

Nybyggeri:

Randers Boligforening af 1940 har fået prioriteret 2 nybyggerier i sidste prioriteringsrunde, det er Bølgen/Kærsminde og Nyvang/Vidarsvej. Alt forløber planmæssigt med begge projekter, og der forventes umiddelbart indflytning pr. 1. september 2021 for begge projekter. RandersBolig forventer at sætte boligerne til udlejning/venteliste ved årsskiftet.

Skema B blev før sommerferien godkendt for begge nybyggerier.

Der prioriteres kommunale midler til nye almene boliger igen forventeligt i slutningen af 2021. I forbindelse med prioriteringen vil der forventeligt i god tid blive meldt kriterier ud, og alle har mulighed for at indsende projekter, som man ønsker at søge midler til.

På de afholdte styringsdialogmøder har muligheden for nybyggeri været drøftet, og der er flere boligforeninger under RandersBolig, som er interesseret i nybyggeri. RandersBolig arbejder derfor i øjeblikket med flere potentielle projekter, der kan indsendes i forbindelse med kommunens prioritering af midler til nye almene boliger.

6. Effektiv drift

I forbindelse med styringsdialogerne er effektiv drift for boligorganisationerne blevet drøftet. Det går den rigtige vej, og der er generelt fokus på dette i alle boligorganisationerne, hvilket er rigtig godt.

I RandersBolig er der fokus på administrationsselskabets andel af effektiv drift, bl.a. ved at nedsætte administrationsbidraget. Det er dog en balancegang, da boligorganisationerne også har et ønske til et vist serviceniveau, hvilket sætter en begrænsning for, hvor meget man kan nedsætte administrationsbidraget.

Alle boligorganisationer er i gang med implementering af E-syn undtagen Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 og Randers Boligforening af 1940. Sidstnævnte forventer i øvrigt en beboerdemokratisk stillingtagen til E-syn i løbet af 2021. Boligselskabet af 2014 har en "light"-version, da der ikke på nuværende tidspunkt er økonomi til at implementere den fulde pakke.

7. Eventuelt

Randers Kommune orienterede om klimaplanen og arbejdet hermed, herunder en generel info om, hvad klimaplanen indebærer. Der var en drøftelse af, hvordan boligforeningerne kan hjælpe til med at opnå klimamålene, da der er en stærkt spiller på området. Der blev blandt andet vendt emner som mulighed for dele-elbil, fremme brug af (el-)cykler, affaldssortering, adfærd i forhold til energiforbrug

og potentialet for energirenovering. Boligforeningerne gør allerede meget og tænker klima og bæredygtighed ind i projekter, hvor det giver mening.

Der var ikke øvrige punkter under eventuelt.