



Referat

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Møllevænget & Storgaarden
Mødested: RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ
Mødedato: 29-08-2024
Sendes til: RandersBolig og Møllevænget & Storgaarden

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Mejrem Berisha, forvaltningssekretær, og Jette Halkjær, økonomichef

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger,

Fra Møllevænget & Storgaarden: Preben Søndergaard, Knud Rothmann, Tom Jespersen, Charlotte Gormsen, Jette Christiansen og Nikolaj Kristensen.

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, likviditet og kapitalforvaltning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
 - c. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2022/2023

Årets resultat er et overskud på 196.201 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes hovedsageligt forrentning af arbejdskapitalen på 1,937%, ca.182.000 kr. Derudover har der været en kursgevinst på obligationer på ca. 73.000 kr.

Der har været nogle små negative budgetafvigelser som har reduceret overskuddet en smule.

Der har været et merforbrug på bruttoadministrationsudgifter, som skyldes større udgifter til kontorhold og revision samt nedlæggelse af lejemål.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 844,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Et samlet administrationsbidrag på 3.907 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Det realiserede administrationsbidrag er på 3.933 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er 26 kr. større end budgetteret.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 70.237.539 kr., hvoraf den disponible del er 18.138.373 kr., svarende til 6.584 kr. pr. lejemålsenhed. Det er et fald siden sidste regnskabsår.

Der er i året ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på i alt 1.739.393 kr. hvilket er en væsentlig stigning i forhold til sidste års tilskud som var på 897.089 kr. Ved benchmark til lignende boligorganisationer, er dispositionsfondens dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning pr. lejemål på 528, de andre boligorganisationer ligger på 1.396, 820, 744, 282, 288, 1.028, 884 og 508.

Der er i året ydet tilskud til tab ved fraflytning til afdelingerne på 1.268.277 kr. Samlet set er der en nedgang på den disponible del af dispositionsfonden på 2.807.277 kr., hvilket anses for at være utilfredsstillende. Faldet skyldes især den markante stigning i tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Der arbejdes målrettet for at nedbringe disse tab.

Der er herudover ydet tilskud til afdeling 57 til vandindtrængen på 2.072.000 kr., Screeningsnotater i afdeling 8,27,28,43,44,51 på 236.000 kr., nybyggeri Flodbyen på 541.000 kr., medfinansiering af helhedsplan bysekretariatet på 198.000 kr., afdeling 40 tilskud til huslejenedsættelse på 26.000 kr., afdeling 69 tilskud til huslejenedsættelse og resultatafvikling på 61.000 kr., afdeling 43 tilskud til hjemfald på 36.000 kr., afdeling 44 tilskud til hjemfald på 72.000 kr.

Afgangen fra dispositionsfonden har samlet været ca. 6,2 mio. kr.

I indeværende regnskabsår 2023/2024 er der godkendt tilskud fra dispositionsfonden på 1.068.792 kr. til bl.a. tilskud til huslejenedsættelser, parkering, hjemfald og resultat,

mæglersamarbejde om tomgang, tilskud til bysekretariatet, pulje til Taskforce til små forskønnelser af boliger og restbevilling til opstart nybyggeri i Flodbyen.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 12.582.666 kr. Årets overskud er overført hertil. Den disponible del af arbejdskapitalen er 9.582.666 kr.

Da saldoen er over maksimumbeløbet, skal der ikke indbetales til arbejdskapitalen.

Der er trækingsretsmidler for i alt 52.099.163 kr., 44.916.486 kr. er disponible.

7.182.677 kr. er bundne indskud. Der er i året ikke hjemtaget midler fra trækingsretten. Administrator oplyser, at der i regnskabsåret 2023/2024 vil blive udbetalt 3.713.490 kr. til afdeling 14 og 17, og der planlægges tilskud til afdeling 12, 13, 19, 24 og 42 på omkring 44.540.000 kr.

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 244.693.325 kr., hvilket udgør mere end afdelingernes og dispositionsfondens indeståender. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler. Likviditeten er steget med ca. 21,5 mio. kr. siden sidste regnskabsår.

5 afdelinger i boligorganisationen har finansieret renoverings- og forbedringsarbejder med optagelse af realkreditlån med rentetilpasning. For at sikre afdelingen mod stigning i renten udover markedsniveau er der indgået aftale om renteswap med tredjepart gennem Nordea. Denne form for finansiering er ikke hensigtsmæssig, og den bør ændres, når det er muligt.

Administrator oplyser, at det fortsat er planen at beholde aftalen med renteswap, da der ikke er grund til at realisere tabet. Aftalen om renteswap er pt. god for afdelingerne på grund af det nuværende renteniveau, da aftalen betyder, at jo højere renten bliver, jo mindre skal de betale i renteswap.

I forhold til investeringsplan, er det for nuværende fortsat planen, at obligationerne beholdes, men der er overvejelser om at ændre det til nogle investeringer i aktier over tid. Der afventes, da det store kurstab i år 2023 er svært at afvikle, fordi kursgevinsten gives til afdelingerne.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2022/2023

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskaberne og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Der var i regnskabsåret 48 afdelinger med overskud, 4 afdelinger med underskud og 0 afdelinger med 0 resultat.

Årsagen til overskuddet i mange af afdelingerne er, at der i regnskabsåret har været realiseret en positiv rente.

Status efter regnskabsafslutningen er, at der er 44 afdelinger med en positiv resultatkonto, 5 afdelinger med en negativ resultatkonto og 3 afdelinger med en 0 saldo på resultatkontoen.

I alle afdelinger vil resultatkonti blive budgetmæssigt afviklet indenfor en periode af 3 år, som loven foreskriver.

Der er effektueret mindre lejestigninger, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt, forholdsvist lavt, leje på 712 kr. pr. m². pr. år. Kun få afdelinger har en relativt høj leje og det er typisk ungdomsboliger og ældreboliger.

Pr. 31. marts 2024 er der udarbejdet halvårslige budgetkontroller, og ifølge disse forventes der i indeværende regnskabsår at være 45 afdelinger med overskud og 7 afdelinger med underskud.

Tilsynet bemærker, at der er otte afdelinger, hvor der har været overskud tre år i træk, og hvor opsamlet overskud udgør mere end 10 pct. af huslejeindtægten efter huslejereduktion. Administrator oplyser, at overskuddet skyldes den positive rente, som blev realiseret, samt at der er sket store tilbagebetalinger af ejendomsskat. Det er således udefrakommende faktorer, der er skyld i overskuddet. Overskuddet forventes afviklet over 3 år som påkrævet.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Der er i året dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt 1.739.393 kr.

Der pågår et stort arbejde i administrationen med at sikre hurtig genudlejning af boligforeningens boliger. Der er stor fokus på at genudleje boliger snarest muligt efter opsigelse fra lejer.

I 15 afdelinger udgør tabet ved lejeledighed mere end 2% af årslejen og kræver derfor særlig opmærksomhed.

Flere boliger i disse afdelinger har stået tomme i 9 til 12 måneder. Der er en helhedsplan i afdeling 13 og en større renovering i afdeling 14 og 17, som også har givet noget tomgang.

Der er problemer med udlejning i afdeling 34 og 40, som er to afdelinger med meget få lejemaal.

I indeværende regnskabsår har tab ved lejeledighed på nuværende tidspunkt udgjort 1.925.928 kr. Administrator beskriver situationen som en brændende platform for boligorganisationen, hvilket fordrer, at der fokuseres skarpt på at forhindre lejetab. Det opleves, at det er de billige/dårlige boliger som står tomme, og der gøres meget for at forskønne boligerne både på kort og lang sigt.

Der har i alt været et tab ved fraflytning på 2.163.725 kr., hvoraf afdelingerne selv har dækket 664.136 kr. af henlæggelser. Tabet er steget markant siden sidste år, hvor det var på 1.245.129 kr.

Tabene i 10 af afdelingerne må siges at være store, idet disse udgør mere end 2% af årslejen. I 21 afdelinger har der ikke været tab ved fraflytning.

Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Udover tab af lejeindtægt, er der ofte også tale om udgifter til

istandsættelse som følge af misligholdelse, som fraflytter ikke kan betale.

RandersBolig har iværksat initiativer der skal modvirke at beboere bliver udsat af lejemålene, således at tab mindskes.

Administrator håber på et lille fald i udgiften til tab ved fraflytning, idet udgiften pr. 21. august 2024 er 1.627.482 kr. Der er fortsat fokus på at mindske disse tab.

Administrator påpeger, at der er sket en udvikling, hvor mange flere ikke betaler ved fraflytning. Der er mange lejere, som har det svært økonomisk, der tiltrækkes af de billige huslejer.

c. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingerne har henlagt og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Afdelingerne kan alle dække kurstab af de opsparede henlæggelser.

Der er et akkumuleret kurstab på i alt 17.821.175 kr. på afdelingernes opsparede henlæggelser pr. 30. september 2023.

Ud fra et minimumskrav anbefales et henlæggelsesniveau på 500 kr. pr.

kvadratmeter. Der er 13 afdelinger, hvor der ikke er afsat tilstrækkeligt, og der vil i udarbejdelse af budgetterne være et særligt fokus på at øge henlæggelserne i disse afdelinger.

Administrator forventer en kursgevinst i indeværende regnskabsår på omkring 8 mio., som kan trække i en positiv retning.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har kunne dække forbrug af henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Der henlægges som hovedregel mellem 20-25 kr. pr. kvm., men hvis der er tilstrækkelige henlæggelser og et større behov for midlerne på de øvrige henlæggelserne, bliver midler rykket derover.

Administrator har stor fokus på henlæggelser ved hver budgetlægning.

4. Effektiv drift

Effektiviseringsprocenten var i regnskabsåret på 76,5 pct., hvilket er et lille fald i forhold til sidste regnskabsår. Niveaulet er fortsat under kommune- og regionsgennemsnittet. Ved benchmark til lignende boligorganisationer ligger de lavt, da andre ligger på 78, 84, 99, 73, 84, 81 og 83. Der er en stigning i antallet af røde afdelinger fra 7 sidste år til 11 i regnskabsåret.

Der er indgået en leverandøraftale/fællesindkøbsordning med Domea, som skulle kunne give besparelser på storindkøb. Der har været prisstigninger på renovation, forsikringer, energi og istandsættelse, som gør, at udgiftsniveaulet er steget.

Generelt er effektiviteten faldet. Administrator påpeger, at de har set besparelser på indkøbsaftaler og er lige nu ved at se på tømreropgaver. Der arbejdes på at effektivisere, men tomgangssituationen har større bevågenhed i øjeblikket.

5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Helhedsplanen i afdeling 13 er færdig, byggeregnskabet er stort set færdigt, herefter mangler det alene revision.

Helhedsplanen i afdeling 42 har været ramt at nogle uforudsete problemer med f.eks. tagkonstruktionen, men det går fremad. Der har lige været åbent hus vedrørende de lejligheder som er færdige, og alt er udlejet. Projektet forventes færdigt i februar 2025.

Afdelingerne 43, 44 og 48 (Villabyen) bør fortsat renoveres. Der er dialogmøder med de tre afdelingsbestyrelser for at lægge de tre afdelinger sammen. Der er ikke midler i afdelingerne til at renovere, så der forventes en helhedsplan.

Renovering i afdeling 12 med udskiftning af køkken og bad er godkendt og skal i gang nu.

Ansøgning om låneoptagelse til renovering af køkken og bad samt ventilation i afdeling 19 er sendt til godkendelse i kommunen.

Afdeling 22, garager, projektet ligger stille, men der er ønsker om at bygge seniorboliger.

I afdeling 57 er der stadig vandindtrængen, som giver problemer. Der arbejdes på sagen.

Der er flere projekter på vej, afdeling 19 renovering af køkken og bad, afdeling 45 kloakrenovering, afdeling 24 renovering af vinduer, låsesystem og døre.

Administrator oplever problemer med den nye afdeling i Flodbyen på Trangstræde. Der foretages ændringer i lokalplanen, og der ligger mange udfordringer i området, men der forventes at ske mere i sagen efter sommerferien 2025.

6. Beboerdemokrati

Afdelingsmøderne har været meget positive med generelt tilfredse beboere.

Repræsentantskabsmødet gik hurtigt og uden problemer, hvilket også er et tegn på stor tilfredshed blandt lejerne.

Der er 9 afdelinger uden afdelingsbestyrelser, og det er hovedsageligt i ungdomsboliger og ældreboliger.

7. Eventuelt

Tom Jespersen påpeger at de lade standere på Mærsk Andersensvej, som blev godkendt til opstilling i år 2023 stadig ikke er sat op. Tilsynet henviser til at skrive til mailadressen vejogtrafik@randers.dk.

Bestyrelsen udtrykker bekymring omkring sammenlægning af Perron 4 og Slotsgården, da de har mange ungdomsboliger i området ved Jens Otto Krags plads. Der er indgivet et høringsvar.

Tilsynet oplyser kort om, at der er en ny prioriteringsrunde af grundkapital på vej i år 2025. Det forventes, at der vil blive lagt vægt på kriterier som økonomisk-, socialt- og arkitektonisk bæredygtighed. Når kriterierne er fastlagt, vil boligorganisationerne blive orienteret. Der bliver forventeligt frist omkring 1. august 2025 til indsendelse af projekter.