



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab, Jura og Fast ejendom

Møde vedr.: Styringsdialog med RandersBolig

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedato: 26-09-2024

Sendes til: RandersBolig

Deltagere:

Fra RandersBolig deltager direktør Kenneth Taylor, leder af Bysekretariatet Louise Hou Kragh, direktionskonsulent Susanne Linaa, Økonomichef Jette Halkjær, formand Jan Guldmann, næstformand Preben Søndergaard og bestyrelsesmedlem Lone Jakobsen.

Fra Randers Kommune deltager jurist Inge Qvortrup, jurist Mette Lykke Laursen, økonomikonsulent Camilla Skjøtt Svendsen, boligkonstruktør Morten Holt samt Janni Pless og Anders Grøn fra den boligsociale enhed.

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

1. Kort velkomst
2. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2023
 - b. Udvikling i økonomien 2024 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. Kollektiv råderet
 - d. Tilsyn med byggerier
5. Effektiv drift
6. Den boligsociale enhed
7. Eventuelt

2. Administrationsselskabets økonomi

a) Regnskab 2022

Årets resultat er et overskud på 1.255.315 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Det realiserede overskud overstiger det budgetterede overskud for året med 1.085.000 kr.

Af positive budgetafvigelser kan nævnes en besparelse på bruttoadministrationsudgifter på 960.000 kr., der dækker over en besparelse på kontorholdsudgifter, kontorlokale, mødeudgifter, personaleudgifter og revisionsudgifter. Herunder IT-udgifter, som var planlagt i regnskabsåret, men som blev udsat og forventes gennemført i indeværende regnskabsår.

RandersBolig har fået en renteindtægt af indestående i banken på 289.000 kr. samt kursgevinst og renter af obligationer på 257.000 kr., hvilket giver en samlet nettorenteindtægt på 546.000 kr. Der var ikke budgetteret med renteindtægter.

Byggesagshonorarer har i regnskabsåret 2023 udgjort 2.299.000 kr. Hertil kommer genhusningshonorarer på 484.000 kr. Den samlede indtægt fra byggeafdelingen har således udgjort 2.783.000 kr., hvilket er 283.000 kr. mere end budgetteret. Byggeafdelingen har stadig flere renoverings- og byggesager. Det er RandersBoligs forventning, at denne udvikling fortsætter de kommende år.

Af negative budgetafvigelser kan nævnes en forsikringssag på 424.000 kr. og mindre administrationsbidrag end budgetteret. Derudover har RandersBolig af forsigtighedshensyn reserveret 200.000 kr. til tab i forbindelse med tilgodehavende til konkursboet Randers Kollegiegaard.

Selskabets egenkapital er steget med 1.255.000 kr., svarende til årets overskud. Egenkapitalen udgør 32.786.000 kr. pr. 31. december 2023, hvoraf arbejdskapitalen udgør 23.786.000 kr.

Likviditeten i administrationsselskabet er steget med 4.414.000 kr. i regnskabsåret. RandersBolig er stadig et gældfrit selskab, bortset fra løbende kortfristede forpligtelser.

Skyldige omkostninger er steget væsentlig siden sidste regnskabsår grundet byggesagshonorar for 2 helhedsplaner blev faktureret før tid. Den ene helhedsplan har forsinkelser i byggesagen, og den anden helhedsplan har først opstart i 2024. Det fejl fakturerede beløb er tilbageført til byggekreditterne primo 2024.

Året 2023 har igen været et godt år, og RandersBolig anser det realiserede resultat som tilfredsstillende.

Egenkapitalen er i 2023 blevet styrket med 1.255.000 kr., idet årets overskud er overført til arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen i RandersBolig har på møde den 4. april 2024 godkendt, at der skal ske udlodning af egenkapitalen til ejerkredsen på i alt ca. 12,5 mio. kr. Boligselskabet af 2014, som ikke er en del af ejerkredsen får et nedslag i administrationsbidrag på i alt ca. 2,5 mio. kr. i de kommende 12 måneder, startende fra maj 2024. RandersBolig bemærker, at de med udlodningen gerne vil støtte op om bl.a. renoveringsprojekter i boligorganisationerne.

Revisionsprotokollen er uden bemærkninger eller fremhævelser, og der er i det hele taget umiddelbart ingenting at komme efter.

b) Udvikling i økonomien 2024 og budgetopfølgning

RandersBolig oplyser, at der hvert kvartal udarbejdes en budgetkontrol til organisationsbestyrelsen. Budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser et overskud i indeværende regnskabsår på 491.000 kr. Overskuddet skyldes større indtægt på forbrugsregnskaber, renteindtægter, udlejning til skovdyrkerne og afsat post til rekruttering sidste år.

RandersBolig oplyser endvidere, at der kommer til at være større afvigelser i næste regnskabsår. RandersBolig har vundet et udbud på administration af Randers Kommunes almene ældreboliger, hvorfor der skal ansættes personale mv., hvilket de ikke kunne forudsige på budgetteringstidspunktet. RandersBolig overtager administration af i alt 1400 almene ældreboliger.

3. RandersBolig og boligorganisationerne

Efter dette års styringsdialoger kan vi konstatere at det overordnet set går godt i boligorganisationer som administreres af RandersBolig. Der er igangsat en hel del renoveringer, hvoraf der til flere er godkendt ekstern lånehjemtagelse.

Der er sket en stigning i tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger i nærmest alle boligorganisationer.

Organisationsbestyrelsen oplyser, at drøftelserne omkring en eventuel fusion af boligorganisationerne er udskudt bl.a. grundet problematikken med lejeledighed, omfanget af renoveringer og nybyg, hvorfor der er mange fokuspunkter for bestyrelsen, og der skal gøres mange tanker, inden man eventuel er klar til fusion. Tilsynet finder fortsat, at det vil være formålstjenligt at undersøge og arbejde med mulighederne for en fusion af boligorganisationerne under RandersBolig, da det kunne vise sig at være en god løsning.

a) Forvaltningsrevision

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

Følgende 5 punkter er gennemgået i året:

- Kontrol af priser
- Forretningsgang for MUS
- Budgetkontrol – 100 % mål opfyldelse
- Forretningsgang – Sikkerhedsbrud på persondataforordningen
- Instruks for postbehandling

RandersBolig bemærker, at de på et område har været lidt udfordret med målopfyldelse, hvilket er området "Kontrol af priser". Kontrol af priser er et vigtigt område, og RandersBolig har i den forbindelse haft gode drøftelser med

inspektørerne. Der er mange gode forklaringer på den manglende målopfyldelse, da det ikke altid er hensigtsmæssigt at skulle indhente kontrol tilbud og deraf udsætte arbejder. Der kan også være sager, hvor det ikke er muligt at indhente kontrol tilbud. Forretningsgangen skal derfor tilpasses virkeligheden og de forskellige typer af arbejder.

b) Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Tilsynet har på møderne igen i år kunnet konstatere, at flere boligorganisationer har øgede udfordringer med tab ved lejeledighed og fraflytning.

RandersBolig oplyser, at det samlede tab ved lejeledighed i boligorganisationerne, som RandersBolig administrerer, er steget fra ca. 2,6 mio. kr. i regnskabsåret 2020/2021 til ca. 6,5 mio. kr. i regnskabsåret 2022/2023. Forventningen til regnskabsåret 2023/2024 er et tab på 8 mio. kr. Udviklingen er bekymrende, og området er højt prioriteret ved RandersBolig.

Der er oprettet en Taskforce med henblik på at minimere tabet på kort og lang sigt. Der er igangsat mange forskellige tiltag, som RandersBolig håber på en god effekt af.

Af tiltag kan blandt andet nævnes markedsføring, fremvisning af boliger og åbent hus-arrangementer. Bestyrelser og personale har været rundt og se boligerne, så de har et bedre kendskab til boligerne.

Derudover bliver der kigget på de enkelte ledige boliger og undersøgt, hvorvidt der skal ske forandringer i boligen. Endvidere overvejer man langsigtede renoveringer, omdannelser, fortætning og kigger på områderne omkring boligerne, som giver nogle gode rammer.

RandersBolig bemærker, at de tager ansvar for situationen, og ser det som et vilkår og forudsætning, som de må arbejde ud fra. Folks minimumskrav er højere til en bolig i dag end tidligere. Der er mange af de ledige boliger, som er billige boliger, og mange ønsker ikke at bo i en billig bolig, hvis kvaliteten også er derefter. Boligkvaliteten skal derfor højnes flere steder for at få udlejet boligerne, så de står skarpere overfor den konkurrence der er. Det er ikke muligt at renovere sig ud af alle problemstillingerne, men boligerne skal fremtidsikres.

Der er særligt mange ledige boliger i Randers midtby, hvor Boligforeningen Mølløvænget & Storgaarden og Randers Boligforening af 1940 har boliger, samt i yderområderne af kommunen, hvor Boligselskabet af 2014 har boliger.

Tilsynet er også bekymret for udviklingen i tab ved lejeledighed, men finder det meget positivt, at RandersBolig har området højt prioriteret og har igangsat flere gode tiltag. Det er et problem, som ses flere steder i landet.

Lejeledigheden for almene boliger i Randers kommune er fortsat under 2 %, hvilket er positivt.

4. Byggeri generelt

a. Nybyggeri

Randers Boligforening af 1940 har tidligere fået tildelt grundkapital til to byggerier. Et i Over Hornbæk og et i Assentoft. Der er givet skema A til begge sager.

Der er indsendt ansøgning om godkendelse af skema B i Over Hornbæk. Tilsynet oplyser, at sagen kommer på byrådsmøde mandag den 25. november 2024.

Der er givet fristforlængelse til skema B i Assentoft til ultimo 2024.

RandersBolig bemærker, at de ikke er tilfredse med sagsbehandlingen af byggesager ved Randers Kommune, da de oplever, at processen er meget langsommelig, og det er svært at få kontakt til en sagsbehandler.

Tilsynet oplyser på vegne af byggesagsafdelingen, at der er fremdrift i sagen vedr. byggeriet i Assentoft, men at sagen ligger i flere afdelinger grundet forskellige problematikker. Såfremt der er spørgsmål til sagen eller Randers Kommunes byggesagsbehandling generelt, bedes RandersBolig kontakte byggesagsafdelingen for nærmere dialog om processen.

Tilsynet orienterede kort om det kommunale budget for 2025-28. Budgettet er vedtaget, og politikkerne har i den forbindelse omprioriteret budgettet til grundkapital til nye almene boliger. Normalt afsættes der årligt 8,7 mio. kr. til området, men dette er nedsat til 1,7 mio. kr. årligt fremover. Det betyder, at der ikke bliver prioriteret midler til nye almene boliger til næste år, hvilket ellers var planen. Der er ikke en tidshorizont for, hvornår der igen vil blive prioriteret midler til nybyggeri indenfor alment byggeri.

Organisationsbestyrelsen bemærker, at det er en forkert beslutning set fra boligorganisationernes side. Der er god udlejning i alment nybyggeri, og det kan give nogle udfordringer, hvis der ikke er midler at råde over til nye projekter, for eksempel til omdannelse af gamle erhvervslejemål, som genererer tomgang. Der er også behov for seniorboliger i kommunen i forhold til diversiteten.

Derudover er der ønske om, at Randers Kommune fremadrettet lokalplanlægger for almene boliger, så grundpriserne kan falde.

b. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Der er gang i mange renoveringsprojekter og helhedsplaner rundt omkring i boligorganisationerne under Randersbolig.

Helhedsplanen i Boligforeningen Møllevænget & Storgaarden, afdeling 42, Anemonevej, forventes afsluttet inden for de næste 4 måneder. Helhedsplanen i afdeling 13 er afsluttet i år.

Helhedsplanen i Randers Arbejderes Boligforening af 1874, afdeling 1 er fortsat i gang, men arbejdet med de nye boliger i afdeling 2, som er en del af helhedsplanen, er afsluttet.

Den store helhedsplan i Boligforeningen Kronjylland, afdeling 27, forventes igangsat umiddelbart efter, at byrådet har godkendt skema B. Tilsynet oplyser, at godkendelse af skema B behandles af byrådet mandag den 28. oktober 2024.

c. Kollektiv råderet

Tilsynet og RandersBolig drøftede processen ved godkendelse af kollektiv råderet i boligorganisationerne. Tilsynet fremsender proces for godkendelse.

5. Effektiv drift

Der bliver talt om effektiv drift på alle styringsdialogmøderne, og helt generelt bliver effektiviteten øget i de fleste boligorganisationer.

RanderBolig oplyser, at der er lavet en indkøbsaftale i samarbejde med Domea, som gerne skal påvirke effektiviteten i alle boligorganisationer positivt. Der er lavet rammeaftaler på VVS-ydelser og elektriker-ydelser mv.

Der er fortsat fokus på effektivitet, og der arbejdes videre med at effektivisere i alle boligorganisationer. Fremadrettet kommer det formentlig til også at ramme serviceniveauet i boligorganisationerne, da man på nuværende tidspunkt har taget de lavthængende frugter.

6. Den boligsociale enhed

RandersBolig bemærker, at de har noteret sig, at afdragsordning med kommunal garanti er nedlagt, og de vil gerne høre, om den boligsociale enhed kan mærke om det har effekt for antal af udsættelser i Randers.

Den Boligsociale Enhed bekræfter, at afdragsordning med kommunal garanti er nedlagt, da aftalen ikke vurderes lovmedholdelig og inden for den kommunale fuldmagt. Den Boligsociale Enhed oplyser endvidere, at garantien har dækket evt. misligholdelser af afdragsordningerne. Den kommunale garanti har været en lav risiko som gennemsnitlig har dækket misligholdelser af husleje med 5.000 kr. på årsbasis. Administration af borgers økonomi ved afdragsordninger er det middel, som har bedst effekt.

Randers Bolig ville gerne have aftalen om kommunal garanti til at gælde alle borgere, men Den Boligsociale Enhed oplyser, at dette ikke er muligt, da det kun er borgere på overførelsesindkomst, som kan administreres af kommunen.

RandersBolig oplyser, at de har været glade for aftalen, og i værste fald kan det betyde, at de bliver nødt til at skride hårdere til værks i forhold til udsættelser.

Den Boligsociale Enhed bemærker, at RandersBolig aldrig har gået hårdere til værks end nu. Der er ansat flere på advokatkontoret, som betyder kort proces fra restance til berømmelse i fogedretten. Det betyder i deres arbejde, at de har mange

fogedsager, som bliver berammet, og de skal derfor løbe stærk for at kunne nå at hjælpe borgerne med at blive i boligen eller hjælpe dem i ny bolig. Randers Kommune har en høj andel af borgere på overførelsesindkomst, og effekten er, at kommunen har mange socialt udsatte borgere, hvilket også kan mærkes på antal borgere i risiko for udsættelse af deres bolig.

RandersBolig bemærker, at de har fokus på renovering af de billige boliger, så boligkvaliteten bliver bedre, men lejen bliver også dyrere.

Den Boligsociale Enhed bemærker hertil, at de allerede kan mærke det, og det har betydning for anvisning, da de ikke får mange billige boliger anvist grundet renoveringer i forbindelse med helhedsplanen. For eksempel er Møllevænget & Storgaarden, afdeling 42 blevet rigtig flot, men huslejen er blevet for dyr for borgere på overførelsesindkomst. Den gruppe borgere skal nu sendes et nyt sted hen, hvorfor der bliver færre områder at vælge imellem.

Den Boligsociale Enhed søger for at visitere de borgere, som har allermost brug for det. Der er meget fokus på det og på, hvordan de selekterer i brugen af de anviste boliger. Det skal være den rigtige bolig til den rigtige borger, det skal hverken ødelægge noget for beboeren eller området.

Randersbolig vil fortsat gerne have et godt samarbejde med Den Boligsociale Enhed, da der er fælles interesse i, at borgere bliver fordelt i afdelingerne på en god måde.

RandersBolig får henvendelse fra beboere om, at kommunen henviser for mange, men det er ikke hele sandheden. Der er mange borgere, der selv søger de billige boliger i afdelingerne.

Den Boligsociale Enhed bekræfter, at der henvises ganske få på årsbasis.

Den Boligsociale Enhed oplyser, at der i januar 2025 skal udarbejdes et nyt administrationsgrundlag for den boligsociale anvisning

Endeligt bemærker Den Boligsociale Enhed, at de arbejder på at afsøge de greb som skal til for at forbedre situationen for den enkelte borger, og vi må som kommune og boligforeninger stå sammen og hjælpe hinanden.

7. Evt.

Tilsynet orienterede kort om tilbagebetaling af grundkapitallån. Det er på nuværende tidspunkt uvist, hvordan det kommer til at foregå, men de første lån blev givet i år 1975, hvorfor der fra år 2025 begynder at være fokus på det, hvis ikke der bliver truffet en ny politisk beslutning.

RandersBolig har på nuværende tidspunkt ikke budgetteret med tilbagebetaling af grundkapitallån. Det er uvist, om der er boligorganisationer administreret af RandersBolig, som har grundkapitallån fra år 1975. RandersBolig vil undersøge sagen nærmere.

RandersBolig oplyser, at der kommer en ny stor boligsocial helhedsplan for perioden 2025-2029, som omfatter ca. 60-70 afdelinger.