



## Referat

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Boligforeningen Kronjylland  
**Mødested:** Laksetorvet, lokale E 1.93  
**Mødedato:** 15-06-2022  
**Sendes til:** RandersBolig

**Deltagere:** Fra boligorganisationen: Lone Jakobsen, formand, Frank Joensen, næstformand.

Fra RandersBolig: Kenneth Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder Økonomi, og Ardiana Kota, forvaltningskonsulent.

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Cecilie Kongsbak, Christina Gaarn Fuglsang og Flemming Peder Otto Juhl, Tilsynet med Almene Boliger, samt Malene Birgitte Bjerregaard fra Den Boligsociale Enhed.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2020/2021, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
  - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2020/2021
  - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
5. Renovering
  - a. Igangværende renoveringer
  - b. Helhedsplan
6. Effektiv drift
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

## **1. Boligorganisationens økonomi**

### *a) Regnskab 2020/2021, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet*

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligforeningen har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et underskud, som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært implementering af E-syn og forrentning af arbejdskapitalen, som i regnskabsåret har haft negative renter. Administrator oplyser, at der er budgetteret med negative renter i 2022, men ikke i et omfang, der svarer til det forventeligt realiserede, hvorfor der også forventes underskud for regnskabsåret 2022.

Der er budgetteret og opkrævet et administrationsbidrag på 3.125 kr. til RandersBolig og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 958 kr., hvilket giver et samlet administrationsbidrag på 4.083 kr. Pr. 1. januar 2021 er administrationsbidraget til RandersBolig nedsat med 62,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

Der er uoverensstemmelse mellem det administrationsbidrag, der er opgivet i styringsrapporten og det, der er angivet i ledelsesberetningen. Administrator oplyser, at de administrationsbidrag, der står i regnskaberne er de rigtige. Administrator har ikke været opmærksom på, at der ved indberetning til Landsbyggefonden skal ske manuelt indtastning af lejemålsenhederne, hvorfor garager og erhvervslejemål ikke er medtaget, hvilket forklarer uoverensstemmelsen mellem de to tal.

Antallet af lejemålsenheder blev ændret med 10 lejemålsenheder pr. 1. oktober 2020 på grund af salg af erhvervslejemål i afdeling 14, og med 6 lejemålsenheder pr. 1. marts 2021 på grund af salg af afdeling 19 (institution). Pr. 30. september 2021 er der således 1.589 lejemålsenheder.

Der er fin tilgang til dispositionsfonden, som er blevet forhøjet siden sidste år. Der er i året ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning, tilskud til boligsocial medarbejder, tilskud til boligsocial helhedsplan 2021/2025, tilskud til afdeling 9 vedrørende konsulentaftale med BDP, samt tilskud til afdeling 14 til hjemfald samt andelen af advokatbistand i forbindelse med salg af Fakta. Provenuet ved salget af afdeling 19 er overført til dispositionsfonden.

Der er fortsat udlån til afdeling 9, 20 og 21. Der afdrages på samtlige udlån.

Da saldo er over maksimumgrænsen opkræves der ikke til dispositionsfonden i afdelingerne.

Der er desuden godkendt diverse tilskud, herunder tilskud til projekteringsudgifter (ungdomsboliger, nybyggeri), tilskud til screeninger, tilskud til genhusning i afdeling 11, samt tilskud til altaner, trapper, vinduer og døre i afdeling 18.

Arbejdskapitalen er faldet siden sidste år grundet investering i e-syn. Arbejdskapitalen er dog stadig over maksimumgrænsen, hvorfor der fortsat ikke opkræves særlige bidrag i afdelingerne.

Der er godkendt tilskud fra trækningsretten til afdeling 9 og afdeling 11. De forventes hjemtaget inden for det næste år.

Likviditeten er øget siden sidste regnskabsår. Der er således fuld likviditet i boligorganisationen og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

### *1.b Tab ved fraflytning og lejeledighed*

Der er sket et fald i tabet ved lejeledighed siden sidste år.

Der er to afdelinger, hvor lejeledigheden udgør mere end 2 %. Afdeling 9 er et erhvervslejemål, som har stået tomt. Lejemålet bliver udlejet til GF Forsikring pr. 1. september 2022. Renoveringerne i lejemålet er færdige, og erhvervslejemålet er uopsigeligt de første 15 år. I afdeling 21 skyldes lejeledigheden tre lejemål, hvoraf det ene har været tomt i 7 måneder, mens yderligere to boliger har stået tomme i kortere perioder. Alle lejemål i afdelinger er nu udlejet.

Administrator oplyser, at lejeledigheden i boligorganisationen generelt ligger stabilt. Det kan måske ses som et udtryk for, at der ikke er stor konkurrence i den sydlige ende af byen. Boligerne er relativt billige, hvilket også kan have betydning. Dette er noget, som boligorganisationen tager med i sine strategiske overvejelser omkring, hvor der skal bygges.

Tab ved fraflytning er faldet en del siden sidste regnskabsår. Tab ved fraflytning er præget af, at der har været to opgørelser på hhv. 40.000 kr. og 45.000 kr. De resterende har været omkring 20.000 kr. Udsættelserne er faldet og er langt under regionsgennemsnittet. De store tab ved fraflytninger sker hovedsageligt, når der sker uventet dødsfald eller uanmeldte fraflytninger.

Det er for tidligt at sige noget om, hvordan det står til med tab ved fraflytning i indeværende regnskabsår og om den kommende helhedsplan har indflydelse herpå.

## **2. Afdelingernes økonomi**

### *a) Regnskab 2020/2021*

Boligforeningens revisionspåtegning er uden forbehold, men med bemærkninger. En af bemærkningerne drejer sig om afdeling 23. Adspurgt oplyser administrator, at afdeling 23 er delvist illikvid på grund af den opsamlede underskudssaldo. Der er tale om en lille afdeling og underskudssaldoen er på 40.000 kr. Administrator anerkender, at der er tilgodehavender, men oplyser, at det er underskudssaldoen på 40.000 kr.,

der medfører, at afdelingen er delvist illikvid. På grund af størrelsen af beløbet vurderes det ikke at udgøre et problem.

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi og kan konstatere, at afdelingerne overordnet set en god økonomi. Tilsynet har derfor kun følgende bemærkninger til afdelingernes økonomi:

Der er fem afdelinger med overskud og 23 afdelinger med underskud. 21 afdelinger med en positiv resultatkonto og 7 afdelinger med en negativ saldo på resultatkontoen. For afdelingerne med overskud gælder det, at afdelingerne har haft en mindre udgift til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Underskuddet skyldes, at der er opkrævning af negativ rente på -2,045 %, men der er budgetteret med 0 % i rente.

Der har været store stigninger på renovation, som ikke har været påregnet.

Resultatkonto afvikles over tre år via budgetterne. Administrator oplyser, at der har været budgetkontrol efter det første halve år i regnskabsåret, og at der er underskud i alle afdelinger på grund af den negative rente. Det er administrators forventning, at der generelt vil være underskud i regnskabsåret. Det er forventet at alle afdelinger får underskud, som skal afvikles over tre år. Når det vides, hvor stort underskuddet bliver vil administrator lave en evaluering, og muligvis ansøge om forlænget underskudsafvikling for at forhindre for store udsving i huslejen.

Henlæggelserne er forøget siden sidste år. Alle afdelinger henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbruget til planlagt vedligeholdelse samt forbruget ved istandsættelse ved fraflytning. Der er tre afdelinger, der ikke har henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da der ved budgetlægningen for året blev vurderet, at afdelingerne har tilstrækkelig store henlæggelser. Der er fortsat fokus på henlæggelser ved budgetlægningen.

### **3. Renoveringer**

#### *a) Igangværende renoveringer*

Administrator oplyser, at der er igangværende eller planlagte renoveringer i en del afdelinger.

I afdeling 11 er der tale om en stor renovering af bl.a. køkkener og bad i hele afdelingen. Renoveringen startede i august 2021 og forventes afsluttet primo december 2022. Renoveringen har været ramt af forsinkelser. Genhusningsprocessen er i gang, og administrator forventer, at budgettet holdes.

I afdeling 18 sker der renovering af altanværn, trapper, vinduer og døre. Administrator afventer endeligt byggeregnskab, og forventer, at budgettet kan holdes. Der er endnu ikke hjemtaget lån, da administrator afventer de sidste

fakturaer. Renoveringen blev forsinket i efteråret og vinteren på grund af vejret. Det arbejde, der blev udsendt er ved at blive udført nu.

I afdeling 6 skal der ske renovering af vinduer og ventilation. Der er ansøgt om godkendelse hertil i 2022. Administrator oplyser, at der afholdes udbud og licitation i juni og juli, og at det forventes, at projektet kan starte op i august 2022.

Administrator forventer, at projektet afsluttes i december 2022. Administrator oplyser, at beboerne har godkendt projektet under de forudsætninger, de er blevet forelagt. Forudsætningerne har imidlertid ændret sig, og de høje priser, der er på nuværende tidspunkt, gør det vanskeligt at holde huslejestigningen på det niveau, beboerne godkendte. Det betyder, at afdelingen forventes at søge om tilskud til projektet, enten fra boligorganisationen eller fra trækningsretten, hvorved huslejestigninger ud over det godkendte kan undgås. Et andet alternativ er at udskyde projektet. Det vil der blive taget endeligt stilling til, når projektet er længere i processen, hvor økonomien kan vurderes.

Administrator oplyser, at de renoveringer, der kan vente bliver udsat, men at projekter, der er godkendt i beboerdemokratiet, skal gennemføres.

Afdeling 9 er et erhvervslejemål, som har gennemgået en gennemgribende renovering. Arbejdet blev forsinket, fordi der var fundet skimmelsvamp. Arbejdet forventes færdigt medio-ultimo juli. Lejemålet forventes udlejet i september, jf. også overfor under lejeledighed.

Der er desuden planer om renoveringer i afdeling 13, 15 og 16.

I afdeling 13 skal der ske renovering af vinduer, tekniske installationer, køkken og bad.

I afdeling 15 skal der udføres kloakseparering. I forbindelse med prisstigningerne på gas ønsker afdelingen at skifte til fjernvarme. Det er planen, at kloakseparering og omlægning til fjernvarme skal ske samtidig, men omlægningen til fjernvarme afhænger af Verdo. Der vil blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2022 og det er administrators forventning, at arbejderne vil finde sted i tredje kvartal i 2023.

I afdeling 16 blev det i forbindelse med en markvandring konstateret, at der er problemer med taget, hvor tagstenene smuldrer. Dette skal foreligges organisationsbestyrelsen, der er fungerende afdelingsbestyrelse, hurtigst muligt. Administrator forventer, at der sker renovering primo 2023 og oplyser, at der vil komme en ansøgning til tilsynet herom.

Administrator oplyser, at der i afdeling 1, 6 og 9 har været screeninger, og at det overvejes, om der skal laves helhedsplaner for de tre afdelinger. Der er presserende renoveringer i alle tre afdelinger. Der er ikke tilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne, hvorfor det skal afklares, om der kan opnås støtte hos Landsbyggefonden. Administrator oplyser, at afdelingerne godt kan tåle en vis huslejestigning, og at der kun ønskes udført arbejder vedrørende de forhold, som er nødvendige for at have sunde og gode boliger. Boligorganisationen udtrykker

bekymring for den beboerdemokratiske proces og oplyser, at denne skal modnes inden man kaster sig over en helhedsplan. Boligorganisationen ønsker at afvente nogle år, så man kan blive færdig med boligerne i Vorup og se resultatet heraf. Boligorganisationen er dog klar over, at der er et stort renoveringsbehov i afdeling 9.

Administrator oplyser, at der bliver set på alle muligheder.

Administrator er opmærksom på, at lejemålene ikke må blive for dyre. Derfor gør administrator sig nøje overvejelser i forbindelse med helhedsplaner.

- b) Den boligsociale enhed bemærker, at der er behov for billige boliger.  
*Kommende helhedsplan*

Administrator oplyser, at der blev afholdt afstemning om sammenlægning af afdelingerne 27-35 samt om helhedsplanen den 21. september 2021. Et flertal stemte for sammenlægning af afdelinger. Efterfølgende er der blevet afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i den sammenlagte afdeling, hvor helhedsplanen blev vedtaget.

På det første ordinære afdelingsmøde den 28. februar 2022 blev det besluttet, at den sammenlagte afdeling officielt skal hedde afdeling 27 og i daglig tale Skansegården Vorup.

Administrator oplyser, at projektet er sat i gang og Rambøll er totalrådgiver. Projektet forventes påbegyndt i januar 2024 og forventes at tage tre år. Administrator oplyser, at der skal ske mange genhusninger. Boligorganisationen bemærker, at de heldigvis har fået en genhusningskonsulent, som de er rigtig glade for.

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

Boligforeningen Kronjylland har i regnskabsåret haft en effektivitetsprocent på 80,4 procent. Det er mindre end både kommune- og regionsgennemsnittet.

Det er dog en væsentlig stigning i forhold til sidste regnskabsår, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Der er indgået en fælles indkøbsaftale, som forventes at forøge effektiviteten. Det samme forventes implementeringen af E-syn.

Administrator oplyser, der er valgt en høj normering på service i boligorganisationen, hvilket fungerer godt, men påvirker effektivitetsprocenten negativt. Til gengæld er der få problemer og glade beboere.

#### **5. Beboerdemokrati**

Der er i alt 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. De to afdelinger er institutioner. Organisationsbestyrelsen varetager beboernes interesser i de pågældende afdelinger. Organisationsbestyrelsen er med på beboermøderne, som afholdes hvert år.

Boligorganisationen oplyser, at de oplever en voksende interesse for beboerdemokratiet, og at der kommer flere yngre mennesker i afdelingsbestyrelserne. Det har tidligere været svært at rekruttere folk til afdelingsbestyrelserne. Beboerne er generelt glade for sammenlægningen i afdelingerne 27-35 – nu 27.

Boligorganisationen gør dog opmærksom på, at der alligevel er plads til forbedringer. Der henvises til et afdelingsmøde, hvor der deltog seks personer ud af i alt 60 lejligheder. Afdelingerne skal være bedre til at kalde afdelingen sammen for at skabe interesse herfor. Boligorganisationen ser dog også dette som et udtryk for tilfredshed i afdelingerne. Dem der møder op er dem, der brænder for det eller dem, der har interesse for det der sker. Boligorganisationen vil gerne skabe flere ad hoc opgaver, så folk kan få interesse. Derudover vil boligorganisationen arbejde for, at beboerne ikke bindes til nogle opgaver i et helt år.

Tilsynet har modtaget en klage fra en beboer. Tilsynet oplyser, at klagen vil blive sendt i høring hos boligorganisationen, hvorefter der træffes afgørelse. Administrator oplyser, at de har modtaget yderligere to klager fra samme beboer.

## **6. Eventuelt**

Den Boligsociale Enhed oplyser om deres arbejde. Den Boligsociale Enhed oplyser, at der i 2021 blev anvist fire borgere til boligorganisationen, og at der i 2022 endnu ikke er blevet anvist borgere til boligorganisationen. Der orienteres om, at boligorganisationen altid har ret til at rette henvendelse vedrørende beboere, man er bekymret for.