



Referat

Forvaltning: Sekretariat

Møde vedr.: Redegørelse fra styringsdialogmøde

Mødested: Laksetorvet, kundecenteret Udvikling, Miljø og Teknik

Mødedato: 02-10-2018

Sendes til: RandersBolig og Randers Boligforening af 1940

Deltagere: Boligorganisationen: Jan Guldman, formand og Hans Kristiansen, næstformand

Administrationen: Jette Halkjær, teamleder økonomi, Kenneth Taylor Hansen, direktør og Trine Christensen, forvaltningskonsulent

Randers Kommune: Michelle Høg Bastrup, boligsocial koordinator, Kristina Ertmann Nielsen, økonom, Flemming Juhl, boligkonsulent, Mette Lykke Laursen, jurist og Inge Qvortrup, jurist

Randers Kommune har indbudt til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, likviditet og trækingsret
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016/2017
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdelinger med kritiske nøgletal
 - b. Afdeling 16, Kodammen
 - c. Afdeling 29, Vangdalen
 - d. Afdeling 50, Baghuset
 - e. Boliggruppen
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplaner
 - b. Renoveringer
8. Nybyggeri
9. Boligsociale enhed
10. Eventuelt

Det blev aftalt, at punktet om boligsocial enhed blev sat på som det første efter velkomst.

9. Boligsociale enhed

Den boligsociale enhed er fortsat rigtig glade for samarbejdet med RandersBolig og boligorganisationen.

Boligorganisationen og RandersBolig ønsker at drøfte samarbejdet omkring de svære boligsociale sager, herunder vedr. hjælp til særligt udsatte borgere. Boligorganisationen har ind i mellem sager, hvor der er brug for en drøftelse. RandersBolig har en boligsocial medarbejder, der kan hjælpe i forhold til økonomi, men andre udfordringer er meget vanskelige at håndtere. Man tager en dialog, men mange gange fører det til en beboerklagenævns sag eller udsættelse.

Den boligsociale enhed tager sig ikke direkte af disse borgere, men vil meget gerne hjælpe videre. Der er blandt andet "fremskudt rådgivning". Der er enighed om, at kommunen er ansvarlig for at identificere, hvilken problemtype, der er tale om. Den boligsociale enhed hjælper med at få sagen sendt videre til rette sted.

Boligorganisationen synes, det kunne være rigtig godt, hvis de kunne have nogle "knapper" at trykke på, hvis de vurderer, at der er en beboer, der kan have behov for hjælp – inden det er gået galt.

Kommunen vil gerne hjælpe med dette. Administrationen kan tage fat i den boligsociale enhed, som kan hjælpe med en vurdering og sende borgeren videre til rette instans (familieafdelingen, den fremskudte enhed, ældre, handicap). Michelle fra den boligsociale enhed sender en brochure omkring muligheden for fremskudt rådgivning til Trine Christensen, som vil videredistribuere dette rundt i RandersBolig.

Herudover er der et spørgsmål om lån til borgere til betaling af skyldig husleje. Der er i dag en aftale med kommunen om, at hvis det er en person, der er på overførselsindkomst, kan kommunen betale op til en måneds skyldig husleje for borgeren og herefter tage sagen med borgeren. Baggrunden for, at denne mulighed kun kan anvendes ved borgere på overførselsindkomst er, at borgeren skal kunne sættes under administration.

Boligorganisationen og RandersBolig vil gerne rejse spørgsmålet, om man kan udvide denne ordning til også at omfatte personer, der ikke er på overførselsindkomst. Udfordringen er, at en borger, der ikke er på overførselsindkomst, ikke kan sættes under administration. Den boligsociale enhed vil prøve at arbejde videre med en mulig løsning af dette.

RandersBolig har dog mulighed for selv at yde et lån/en udsættelse af husleje til den enkelte beboer. RandersBolig oplyser, at denne mulighed også anvendes, men kræver en individuel vurdering hver gang, da det jo i sidste ende er beboernes penge, der risikeres.

Endelig vil boligorganisationen også gerne i det videre samarbejde drøfte muligheden for tolke, integration, inddragelse af sprogskole mm.

Spørgsmålet omkring infrastruktur vedrører Nordbyen og det infrastrukturprojekt, som er gennemført. Dialogen er i gang, og der er ikke behov for at drøfte dette yderligere for nuværende.

2. Boligorganisationens økonomi

a. regnskab 2016/2017

Årets resultat er et overskud på ca. 3.4 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært regulering af kapitalindskud til kostægte i RandersBolig. Derudover er der tilbagebetalt ca. 480.000 kr. vedr. tilbagebetalt administrationsbidrag fra RandersBolig i 2016.

Boligorganisationen har desuden haft ekstraordinære udgifter til køb af skilte i afdelinger samt mindre udgift til plakater og overflyvning med drone.

Der er i administrationsbidrag til RandersBolig opkrævet 3.787,50 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket svarer til det budgetterede.

Der er budgetteret kostægte for at sikre balance i den ordinære drift af Randers boligforening af 1940. Der var budgetteret med 521 kr. pr. lejemålsenhed, men grundet fald i antal lejemålsenheder er der realiseret 525 kr. pr. lejemålsenhed.

b. arbejdskapital, dispositionsfond, likviditet og trækingsret

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang ca. 58 mio. kr., hvoraf knap 15 mio. kr. er disponible. Der er opkrævet særlig bidrag i regnskabsåret.

Der har været givet dispensation til en række afdelinger i forhold til fuld indbetaling til landsbyggefonden. Pr. 1. januar 2017 er denne ophørt, hvorfor der nu indbetales 2/3 til landsbyggefonden og 1/3 til egen dispositionsfond igen.

Der er i regnskabsåret ydet lån til 3 afdelinger – afdeling 35, 37 og 47, og der afvikles på alle 3 lån.

Der er herudover ydet tilskud til lejetab for i alt 228.135 kr., hvilket er et markant fald i forhold til sidste år – positivt. Samtidig er der ydet tilskud til tab ved fraflytning for i alt 861.122 kr. hvilket er en markant stigning i forhold til sidste år.

Der var en mindre negativ mellemregning med afdeling 16, som nu er udlignet.

Der i året ydet tilskud til blandt andet boligsocial helhedsplan, boligsocial medarbejder samt afdelingerne 19, 38, 43, 50, 53 og 54.

Helhedsplanerne i afdeling 33 og 43 er endnu ikke afsluttet. Mellemregningen vil blive afviklet i forbindelse med helhedsplanernes afslutning.

Der er bundne midler i dispositionsfonden i form af midlertidig udlån og udlån til afdelinger for i alt godt 8.2 mio. kr.

Herudover er der bundne midler i form af trækingsret i Landsbyggefonden for i alt ca. 35 mio. kr.

Der har i året været en tilgang til dispositionsfonden på i alt 5,7 mio. kr. Hertil kommer provenu af salg af boliger i afdeling 33 på ca. 700.000 kr. I indeværende regnskabsår forventes et yderligere provenu af salg af yderligere boliger i afdeling 33 på ca. 3,7 mio. kr. Der forventes dog samtidigt et negativt salgsprovenu fra afdeling 43 (tidligere afdeling 51's bygning).

Alt i alt har der været en rigtig fin stigning i dispositionsfonden, hvilket er meget positivt.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang godt 16 mio. kr., hvoraf ca. 9,7 mio. kr. er disponible. I regnskabsåret er der opkrævet særlig bidrag til arbejdskapitalen, hvilket ikke vil ske i det kommende år, da saldoen er over maksgrænsen ved årets udgang.

Der er bundne midler for ca. 6,7 mio. kr. som består af kapitalindskud i RandersBolig, aktier i Bolind og lån til boliggruppen på 3,7 mio. kr. Der afdrages på lånet.

Likviditet

Randers Boligforening af 1940 har midler for ca. 203 mio. kr. Afdelingerne har indestående på ca. 174 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 15 mio. kr., hvilket betyder at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Likviditeten er steget med ca. 16,8 mio. kr. i forhold til sidste regnskabsår.

Trækingsret

Der er ved regnskabsårets udgang trækingsretsmidler for knap 35 mio. kr. hvoraf ca. 26 mio. kr. er disponible.

Der er i regnskabsåret hjemtaget midler fra trækingsretten på ca. 1.2 mio. kr. til afdeling 10, 22 og 39.

I 2017/2018 er der udbetalt ca. 7 mio. kr. i tilskud til afdelingerne 8, 14, 16 og 47.

I 2018/2019 er der disponeret for ca. 24 mio. kr. i alt til afdelingerne 27, 33, 38, 43 og 54.

c. tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i året været tab ved lejeledighed for i alt ca. 228.000 kr. En del af tabet – ca. 53.000 kr. - skyldes el forbrug i forbindelse med tomgangsleje.

Der er ingen afdelinger, hvor tabet udgør mere end 2 pct. af årslejen. Der er ingen tomgang i boligorganisationen lige nu.

Det er et fald siden sidste regnskabsår. Boligorganisationen er meget tilfreds med det nuværende niveau. Det vurderes at være det lavest mulige niveau, da der altid vil være lidt tab i forbindelse med udskiftning, renovering inden ny udleje mm. Nu er fokus derfor at holde dette niveau fremover.

Tab ved fraflytning

Der er i årets været et tab ved fraflytning på ca. 1,3 mio. kr., hvilket er en markant stigning siden regnskabsår 2015/2016. Dispositionsfondens andel udgør ca. 297.000 kr., hvilket faktisk er et fald i forhold til tidligere år. Det skyldes, at organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om, at indtægter, der indgår fra tidligere afskrevne fordringer, nu og fremadrettet indgår i dispositionsfonden.

Afdelingerne har dækket ca. 482.000 kr. med henlæggelser.

Den reelle stigning, der har været, skyldes ikke noget strukturelt, men er generelt og spredt ud over mange afdelinger. RandersBolig oplyser, at området er et fokusområde i den arbejdsgruppe, der arbejder med udsatte borgere og udsættelse. Det giver nogle tab i boligorganisationerne, at der arbejdes med udsættelse, da borgere bliver flyttet til en nyt, billigere lejemål med tab i boligorganisationerne til følge. Det sociale hensyn er meget vigtigt, men der skal også passes på boligorganisationernes økonomi. Der arbejdes med at finde den rette balance for både borgerne og boligorganisationerne.

Der er 10 afdelinger, hvor tabet udgør mere end 2 pct. af årslejen, hvilket er højt. Der er 16 afdelinger, hvor der ingen tab ved fraflytning er.

Der er udlejningsvanskeligheder i afdeling 38, og lejen er derfor nedsat frem til marts 2018. Alt er nu udlejet i afdelingen.

3. Afdelingernes økonomi

a. regnskab 2016/2017

I regnskabsåret er der 52 afdelinger med overskud, 1 med underskud og 2 afdelinger med et 0 resultat (afdeling 33 og afdeling 50). I de afdelinger, der har et overskud, skyldes dette især påholdenhed ved almindelig vedligeholdelse og renteindtægter. Tilsynet påpeger, ligesom revisor, at der skal budgetteres kostægte og der bør tilstræbes et nul-resultat.

Der er 38 afdelinger med positiv resultatkonto, 3 afdelinger med negativ og 14 afdelinger med 0-saldo resultat. Resultatkontoen bliver afviklet inden for en periode på 3 år, som loven forskriver, dog med undtagelse af afdeling 33 og 50. Afdeling 33s resultatkonto vil blive afviklet i forbindelse med

helhedsplanen. Der er ikke truffet en endelig beslutning vedrørende afdeling 50. Afdelingen kommer som et selvstændigt punkt senere.

Revisor bemærker vedrørende lokalkontoret, at der er en overskridelse på budgettet. Det skyldes opsigelse af en ansat, som havde en opsigelsesperiode. I opsigelsesperioden blev der ansat en ny medarbejder, hvorfor der i en periode var en dobbelt lønudgift, som der ikke var budgetteret med.

Revisor har endvidere en bemærkning vedrørende tilgodehavende beboerindskud på kt. 305.2. RandersBolig oplyser, at det nu er besluttet, at tilgodehavendet vil blive bogført som en eventualforpligtigelse i regnskabet, hvilket er en fremgangsmåde, der tillige er godkendt af begge revisorer samt BL.

Revisor bemærker endeligt vedrørende mellemregninger, som flere afdelinger har i forbindelse med forbedringsarbejder, at det medfører, at henlæggelserne er helt eller delvist illikvide. Det gør sig gældende for afdeling 7, 14, 16, 33, 34, 35, 43, 46, 47, 50 og 57. RandersBolig oplyser, at disse mellemregninger nu er udlignet.

Vedrørende afdelingernes lån i egne midler er der 6 lån i egne midler, som er blevet indfriet i regnskabsåret, hvilket er positivt.

I de resterende 23 afdelinger med lån i egne midler, afvikles lånene som budgetteret.

Vedrørende afdeling 27 vil det tilgodehavende indskud blive afstemt i forbindelse med helhedsplanens afslutning.

Revisor bemærker slutteligt, at afdeling 44 har et ejerpantebrev på 10.000.000 tinglyst. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for boligorganisationens mellemværende i Arbejdernes Landsbank.

- **Aftalt, at RandersBolig følger op på dette og giver tilsynet besked.**

Afdeling 49 blev lagt sammen med afdeling 60 forrige år. Det betyder, at de oprindelige lån, der er tinglyst under afdeling 60 skal tinglyses over til afdeling 49.

- **Aftalt, at RandersBolig følger op på, hvor langt man er i processen og giver tilsynet besked.**

b. henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse med henlæggelser, og størstedelen af afdelinger har øget deres samlede henlæggelser. Der er henlagt og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen i alle afdelinger.

Der er 25 afdelinger, der har henlagt ekstra for at styrke de samlede henlæggelser, i alt ca. 2,2 mio. kr. Samlet set er henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse styrket med ca. 6,3 mio. kr. i regnskabsåret.

Fra regnskabsåret 2017/2018 er der ikke flere afdelinger, der har trappestigninger i henlæggelserne, hvilket betyder, at alle afdelinger nu henlægger i overensstemmelse med det budgetterede ud fra drifts- og vedligeholdelsesplanen. Det er rigtig positivt.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser.

Der er 21 afdelinger, der ikke har henlagt midler i regnskabsåret, da saldoen blev vurderet til at være stor nok. Det vurderes fortsat ved hver budgetlægning, om der er behov for styrkelse af henlæggelser til istandsættelse.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. afdelinger med kritiske nøgletal

Det er primært det kritiske nøgletal for høj fraflytning, hvor der er flere afdelinger.

RandersBolig oplyser, at der i afdeling 1, 2, 3 og 4 er nogle boligsociale problemer, der giver en højere gennemstrømning af lejere. Afdelingerne er beliggende i Nordbyen, men er ikke med under den boligsociale helhedsplan. Boligforeningen så gerne, at disse afdelinger bliver omfattet af en samlet eller særskilt indsats.

I afdeling 33 og 43 er den høje fraflytningsprocent begrundet i de pågående helhedsplaner. Alle lejligheder, der er færdigrenoveret bliver lejet ud med det samme, og fraflytningsprocenten forventes at falde markant, når helhedsplanerne er afsluttede.

I afdeling 38 og 39 er der en høj gennemsnitlig husleje, hvilket afdelingerne godt kan bære, da de er beliggende centralt i midtbyen. Men det højere lejeniveau kan godt give en større gennemstrømning af lejere. Der er ikke tomgang i afdelingerne.

b. afdeling 16, Kodammen

Afdelingen er på i et særskilt punkt på grund af revisors bemærkning om, at afdelingens henlæggelser er illikvide. Afdelingen er drøftet ovenfor. RandersBolig oplyser, at projektet er afsluttet pr. 5. marts 2018 og alt finansiering nu er på plads, også hjemtagelse af trækingsret. Henlæggelserne er således likvide igen.

c. afdeling 29, Vangdalen

Afdelingen er sat på som opfølgning på sidste års styringsdialog.

Boligorganisationen oplyser, at det går godt i afdeling 29, også ifølge afdelingsformanden. Som et positivt eksempel kan nævnes, at der skulle indføres affaldshåndtering, som man på forhånd frygtede ville give udfordringer. Men det går rigtig fint. Det giver også meget lavere udgifter til affaldshåndtering for afdelingen.

Der er udarbejdet en analyse om fraflytninger, som viste, at tallene er meget fine, hvilket også gælder for regnskabstallene.

Afdelingen står over for en renovering med udskiftning af vinduer, og der er også flere beboerskabte tiltag, fx udekøkken mm. Alt i alt er det positivt.

Lån i afdelingen stod opført til at skulle tilbagebetales til Landsbyggefonden, men det er nu afklaret, at disse lån ikke skal tilbagebetales. Den opsparing, der lå i afdelingen til denne eventuelle tilbagebetaling anvendes i stedet til opsparing til kommende renoveringer, hvorved der bliver mindre behov for ekstern finansiering.

d. afdeling 50, Baghuset

Boligorganisationen og RandersBolig har kigget på, hvilke muligheder, der er for afdeling 50.

Der er indhentet to individuelle ejendomsmæglervurderinger, der enigt siger, at det ikke kan lejes ud uden renovering, og det kan ikke svare sig økonomisk.

Der er hentet tilbud hjem i forhold til nedrivning samt vurderet på muligheden for at bygge nyt.

Der blev i forbindelse med kommunens prioritering af midler til nyt alment byggeri indsendt et projekt. Projektet fik dog ikke tildelt midler. Der var efter kommunens vurdering flere bedre projekter. Der er flere udfordringer ved et nybyggerprojekt i afdelingen, blandt andet manglende fælles opholdsarealer, en meget høj bebyggelsesprocent, lysindfald, udfordring med at opfylde normen for parkeringspladser mm.

Kommunen oplyser, at der går 4 år, inden der igen skal prioriteres midler. Henset til, at afdelingen hvert år genererer et underskud, der i regnskabsåret dækkes med tilskud fra dispositionsfonden, og at afdelingen har et stort opsamlet underskud samt at boligorganisationen samtidig har påtaget sig en byggerisiko i forbindelse med to nye projekter, vurderer tilsynet, at der skal handles på dette nu. Det er tilsynets vurdering, at der ikke kan afventes en eventuel afklaring af, om der vil blive prioriteret grundkapital til projektet om 4 år, da det fortsat vil være meget usikkert, at man vil få midler til dette projekt.

- **Aftalt, at boligorganisationen udarbejder en plan for afdelingen, der indsendes til tilsynet inden 3 måneder.**

e. Boliggruppen

Punktet er sat på, da tilsynet er bekymret over Boliggruppens store underskud og generelle økonomi.

Herudover havde Landsbyggefonden bemærkninger til Boliggruppens regnskab, hvilket ligeledes er begrundet i det meget store underskud.

Der er udarbejdet en handlingsplan, der er sendt til Landsbyggefonden og tilsynet. Af handlingsplanen fremgår, at der er nedsat en arbejdsgruppe, der skal se på, hvordan Boliggruppen kan blive økonomisk genoprettet.

I forhold til den oprindelige ide med at oprette Boliggruppen er opgaveomfang steget meget markant og har spredt sig ud over kerneområdet, og det har givet en meget øget omsætning, men også en heraf følgende øget kapacitet, som ikke udnyttes tilstrækkeligt. Arbejdsgruppen har analyseret sig frem til, at den forventede, gennemsnitlige omsætning for Boliggruppen er ca. 21-22 mio. kr. Der er derfor nu videregivet en opgave til ledelsen af Boliggruppen om, at kapaciteten skal indrettes efter, at omsætningen skal være ca. 21-22 mio. kr. Problemet er dermed identificeret.

Det ufravigelige krav fra boligorganisationens ledelse er, at der ikke må være underskud i Boliggruppen fremadrettet. Der bliver udarbejdet halvårligt regnskab for at følge Boliggruppen tæt.

Forventningen og kravet er, at regnskabet for regnskabsåret 2018/2019 er positivt. Året 2017/2018 er et år, der bliver anvendt til genopretning, hvilket forventes at give udgifter i dette regnskabsår, og dermed påvirke resultatet negativt. Tiltagene har dog virket hurtige end forventet, så forventningen til resultatet for 2017/2018 er mere positiv end først antaget. Regnskab for 2017/2018 fremlægges på bestyrelsesmøde den 5. november 2018.

- **Aftalt, at referat og regnskab indsendes til tilsynet umiddelbart efter den 5. november 2018.**

Vedrørende sikring af, at afdelingerne får den bedste pris i forbindelse med håndværkeropgaver, oplyste RandersBolig, at Boliggruppen byder ind som andre private firmaer på større opgaver, og i forhold til den almindelige drift sikrer driftsafdelingen, at priserne er konkurrencedygtige og serviceorienterede.

5. Effektiv drift

RandersBolig har i forbindelse med arbejdet med effektiv drift udarbejdet en proces med 5 faser, som alle boligorganisationer skal igennem. Man er nu kommet til fase 3 – analysefasen, hvor der findes konkrete handlinger for de enkelte boligorganisationer.

Randers Boligforening af 1940 ligger rimeligt godt i forhold til gennemsnittet for region Midtjylland. Der er dog fortsat mange afdelinger med potentiale til besparelse.

Der afholdes i oktober måned 2018 et formandsmøde, hvor der fremlægges en status på, hvordan processen med effektivisering skrider fremad. Der skal endvidere tages en drøftelse om mulige besparelser. De tiltag, der vil blive foreslået af administrationen skal efterfølgende godkendes i

beboerdemokratiet, hvorfor boligorganisationen finder det vigtigt at have en løbende drøftelse og dialog med beboerdemokratiet i løbet af processen.

Planen er, at de konkrete tiltag skal fremlægges for hovedbestyrelserne i boligorganisationerne, i RB af 1940 bliver det i januar.

6. Beboerdemokrati

Det går rigtig godt med beboerdemokratiet i boligorganisationen. Der er mange engagerede beboere, hvilket er rigtig dejligt.

Der er 7 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse. Der arbejdes løbende med dette, og 2 afdelinger forventes at få afdelingsbestyrelser snarest.

Der afholdes formandsmøder, weekendkurser og afdelingsmøder, og det overvejes at afholde temamøder også.

Styringsdialogskemaerne i almenstyringsdialog.dk er blevet ændret, og vil derfor fremover blive udfyldt i administrationen. Boligorganisationen planlægger at udarbejde deres eget skema, hvor der bliver mulighed for at følge op på afdelingernes holdning til, hvordan det går.

På sidste års styringsdialog blev det nævnt, at der var nogle interne udfordringer i afdeling 42. Det er nu løst, hvilket er meget positivt.

7. Renoveringsprojekter

Overordnet set går alle renoveringsprojekter rigtig godt og planmæssigt.

a. helhedsplaner

Der er 3 afdelinger med helhedsplaner:

Afdeling 27:

Helhedsplanen forløb planmæssigt og blev afsluttet i maj 2018. Alle lejligheder er udlejet, og de får ros af beboerne, hvilket er dejligt.

Afdeling 33:

Ejendommene Markedsgade 7a og Grønnegade 4-6 har afsluttet renoveringen, og alle lejemaal udlejet.

Den 1. september 2018 blev renoveringen af Møllegade 5 afsluttet, og 4 ud af 6 lejemaal er udlejet. Der blev afholdt Åbent hus i Møllegade 5 i august 2018, og det var et meget positivt og velbesøgt

arrangement. Også her var der ros til lejlighederne og renoveringen. Der mangler alene afslutning af terrasser i gårdmiljøet, som forventes afsluttet ultimo 2018.

Ejendommen Markedsgade 7 forventes afsluttet i starten af 2019 og forventes hurtigt udlejet. Der afholdes åbent hus i ejendommen primo 2019.

I forbindelse med renoveringen er der kommet nogle ekstraarbejder til for i alt 5 mio. kr. Organisationsbestyrelsen har bevilget, at disse ekstraarbejder betales med tilskud fra dispositionsfonden. Der kommer ikke flere ekstraarbejder til, da arbejdet nu er så fremskredent, at alt er afdækket.

Afdeling 43:

Renoveringen af afdelingen og gennemførelsen af helhedsplanen forløber planmæssigt.

Ejendommen i den tidligere afdeling 51, Fabersvej 1 er frasolgt med et negativt provenu som forventet. Provenuet vil blive bogført i regnskabsår 2017/2018.

De 3 tidligere meget store lejligheder er omdannet til 6 lejligheder, som stod færdige pr. 1. oktober 2018. De er alle lejet ud.

Helhedsplanen forventes således afsluttet med udgangen af oktober 2018.

Vedrørende den boligsociale helhedsplan har der lige været afholdt 1 års gennemgang med Landsbyggefonden, der var meget tilfredse, ikke mindst med det indsendte materiale. Der blev også kort drøftet muligheden for forlængelse af den boligsociale helhedsplan.

Vedrørende Infrastrukturprojektet er dette næsten afsluttet, der mangler alene nogle få færdiggørelser. Til orientering oplyses, at anlægsgartneriet, der har stået for gennemførelsen, har vedligeholdelsen af de grønne arealer de næste to år.

Renoveringer

Afdeling 16, Kodammen:

Der er i marts 2018 afsluttet en renovering med udskiftning af vinduer, køkkener og bad. Renoveringen medførte en huslejeforhøjelse på ca. 29 %. Men beboerne er meget glade for renoveringerne, der også var meget tiltrængt. Det er alene 1 erhvervslejemål, der er fraflyttet under renoveringen, og det vurderes ikke at have noget med renoveringen og huslejestigningen at gøre. Der har ikke været fraflytning i beboerlejemål.

Afdeling 29, Vangdalen:

Der er afsluttet en renovering med udskiftning af entredøre i marts 2018. Renoveringen medførte ingen huslejestigning. Det ser rigtig pænt ud. Det er Boliggruppen, der har gennemført projektet, som får stor ros.

Afdeling 54:

Afdelingen har i juli 2018 afsluttet en renovering med omfugning af facader og udskiftning af ovenlysvinduer.

Der var under renoveringen en stigning på omkostning på grund af almindelige prisstigninger i branchen, men det har ikke medført yderligere huslejestigninger, blandt andet fordi der blev givet et ekstra tilskud fra trækningsretsmidlerne. Beboerne er tilfredse med renoveringen.

Der er nogle afdelinger, hvor beboerne i deres indrapportering til almenstyringsdialog har gjort opmærksom på, at de har nogle vedligeholdelsesmæssige udfordringer.

Afdeling 20 (Fabersvej) nævner i styringsrapporten, at de mangler isolering. Det vil dog kræve en total facaderenovering, da de ikke har hulmure. Det er meget bekosteligt, og vurderes ikke at være økonomisk rentabelt for afdelingen.

I afdeling 36 er der ingen afdelingsbestyrelsen, så styringsrapporten er udarbejdet af organisationsbestyrelsen. Der er behov for ændring af vaskeri, hvilket er undervejs, og lejemålene får i den forbindelse vaskesøjler i boligen.

Afdeling 38, Vestergrave har fået undersøgt deres renoveringsbehov, herunder mulighed for helhedsplan. Vurderingen er, at afdelingen ikke opfylder kriterierne til at få en helhedsplan. Afdelingen er gennemgået med en arkitekt for at få et overslag over, hvad en renovering vil koste for afdelingen. Gennemgangen viste, at en renovering vil være meget bekostelig og medføre store huslejestigninger, hvorfor det ikke vurderes at være rentabelt for afdelingen. Der er ingen ledighed i afdelingen. Der pågår nu overvejelser om, hvordan og hvorvidt en renovering kan/skal gennemføres. En lejer har henvendt sig direkte til Landsbyggefonden, men det har ikke umiddelbart medført, at afdelingen kan få tilskud.

Afdelingen er en lille afdeling, så en mulighed kunne være en sammenlægning med afdeling 39.

Der kunne også være en mulighed i gennem Realdania og renovering af midtbyen, evt. i samarbejde med kommunen, da ejendommene er fine gamle bindingsværkshuse.

Afdeling 55 skal have skiftet tag inden for en kortere årrække. Det er godkendt af organisationsbestyrelsen. Rådgiver har vurderet, at det ikke er meget presserende, men det vil blive gennemført inden for 5 år, hvilket afdelingsbestyrelsen er indforstået med.

Vedligeholdelsesplaner

Der er fokus på vedligeholdelsesplaner fra kommunens side. Kommunen vil derfor gerne have tilsendt drifts- og vedligeholdelsesplaner fra alle afdelinger. Der er indsendt fra nogle afdelinger, og de er gennemgået uden bemærkninger.

Det er vigtigt, at vedligeholdelse konteres korrekt for at give et retvisende billede og undgå pludselige omkostninger til store vedligeholdelsesarbejder. RandersBolig oplyser, at konto 115 er isoleret til kun at indeholde små, daglige renoveringer (dørhåndtag mm.), mens konto 116 anvendes til alle større renoveringer. Dette er den hidtidige praksis og den mest korrekte måde at gøre det på, og det fortsættes selvfølgelig.

Boligorganisationen er meget aktiv i forhold til at støtte afdelingerne med trækingsretsmidler og tilskud, såfremt der mangler henlæggelser. Det er positivt, at der er fokus på dette.

8. Nybyggeri

Randers Boligforening af 1940 fik to projekter prioriteret til tildeling af grundkapitalindskud i forbindelse med kommunens prioriteringssag i foråret 2018.

Afdeling 61, Bølgen:

Der er ved at blive lagt sidste hånd på købsaftale med sælger af grunden (kommunen). Såfremt købsaftalen falder på plads inden den 10. oktober 2018 forventes skema A godkendt på byrådsmøde den 12. november 2018. Rådgiverudbuddet er igangsat og alt forløber planmæssigt.

Afdeling Nyvang:

Ansøgning om skema A er indsendt til kommunen, og sagen er sat på til politisk godkendelse i byrådet den 12. november 2018.

Nedrivningen af den tidligere institutionsbygning er lige ved at blive igangsat og projektet forløber planmæssigt.

Tidsmæssigt er forventningen for begge projekter, at der kan indsendes skema B ansøgninger til kommunen i løbet af marts 2019, således at der kan tages første spadestik i sommeren 2019.

10. Eventuelt

Intet.