



Redegørelse

Vedrørende: Redegørelse
Sendes til: Randers Boligforening af 1940 og RandersBolig
Forvaltning: UMT Sekretariatet
Mødedato: 03-10-2019

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Lone Degn
forvaltningskonsulent, Jette Halkjær, Teamleder økonomi, Emma Rudbjerg elev i
økonomiteamet

Boligorganisationen: Jan Guldmann, formand, Hans Kristiansen

Randers Kommune: Flemming Juhl, Boligkonsulent, Kristina Ertmann Nielsen, Inge
Qvortrup og Jutta Vinter, Tilsynet med almene boliger

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2017/2018
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 9
 - b. Afdeling 38
 - c. Afdeling 52
 - d. Afdeling 50, Baghuset
 - e. Randers boligforening af 1940 boligservice
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
 - a. Renoveringer
 - b. Helhedsplaner
7. Nybyggeri
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2017/2018

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på ca. 2,5 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes tilbagebetaling af administrationsbidrag fra Randers Bolig, forrentning af arbejdskapital og diverse andre indtægter. Derudover har boligorganisationen haft udgifter til nye skilte til afdelingerne, som er betalt via overførsel fra arbejdskapitalen.

Der er i regnskabsåret opkrævet kostægte administrationsbidrag fra afdelingerne til boligorganisationen Randers Boligforening af 1940 på 494 kr. pr. lejemålsenhed. Der var budgetteret med 550 kr. pr. lejemålsenhed, men på grund af lavere kontorholdsudgifter blev bidraget lavere. Momsfritagelsen for administration ophørte pr. 1. januar 2019, og dermed ophørte adgangen til at regulere til kostægte administrationsbidrag også for fremtiden.

Der er budgetteret med, og opkrævet, 3.788 kr. pr. lejemålsenhed til RandersBolig i administrationsbidrag.

I formandens årsberetning anføres det, at der kalkuleres med et årligt overskud i RandersBolig, selvom momsfritagelsen ophører. Det er tilsynet indforstået med.

Tilsynet bemærker dog, at det ifølge lov skal budgetteres med et 0-resultat i boligorganisationerne. RandersBolig oplyser, at det også er tilfældet.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang ca. 58,8 mio. kr. hvoraf ca. 18,6 mio. kr. er disponible, svarende til 7.751 kr. pr. lejemål. Der har i regnskabsåret været en fremgang på 3,8 mio. kr. i dispositionsfonden. Det er over maksimumsgrænsen, hvorfor der ikke opkræves særlige bidrag fra afdelingerne i det kommende budget.

I forbindelse med helhedsplanen i afd. 33 er der i regnskabsåret 2018/2019 frasolgt 2 ejendomme, og provenuet er overført til dispositionsfonden. Ved afslutning af helhedsplanen vil provenuet blive overført til helhedsplanen og dermed forsvinde fra dispositionsfonden. Det samme gælder provenuet fra salg af 3 ejendomme i regnskabsåret 2016-2017.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud til boligsocial helhedsplan, boligsocial medarbejder, tilskud til lejenedsættelse i afdeling 38, tilskud til dækning af underskud i afdeling 50, tilskud til hjemfald i afdeling 53 og 54 og tilskud til at dække tab ved salg af Fabersvej 1. Tilskuddene udgør i alt ca. 3,3 mio. kr.

Derudover er der ydet tilskud til lejetab i afdelingerne for i alt ca. 281.000 kr. hvilket er en stigning i forhold til sidste års regnskab, hvor tilskuddet udgjorde ca. 228.000 kr.

Der er ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne for i alt ca. 63.000 kr. Det er en markant nedgang i forhold til sidste år, hvor denne var ca. 297.000 kr.

Der er udlån til afdelingerne fra dispositionsfonden. Der er ydet lån til afdeling 9 pga. manglende henlæggelser, til afdeling 37 til garager og til afdeling 47 til tagrenovering. Der afvikles på alle 3 lån. Se desuden nedenfor, hvor lånene omtales nærmere.

Der er et midlertidig udlån til afdeling 33 på ca. 7,5 mio. kr. på grund af underfinansiering. Det afvikles, når boligorganisationen modtager byggeregnskab fra Kuben, hvilket er undervejs. Det oplyses, at det forventes at være på plads den 30. september 2019. Det bemærkes, at der fortsat er et uafklaret spørgsmål i forhold til tidligere lejetab i afdelingen. Landsbyggefonden har oprindeligt givet tilsagn om at dække lejetab op til 10 mio. kr. Boligforeningen afventer svar fra Landsbyggefonden på de resterende ca. 2,3 mio. kr.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang ca. 18,9 mio. kr. Årets overskud er overført hertil. Den disponible del udgør ca. 12,4 mio. kr., svarende til 5.179 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en fremgang siden sidste år. Der opkræves derfor ikke særlig bidrag, da maksimumsgrænsen er nået. I juni 2019 er der tilbagebetalt en besparelse på administrationsbidrag på ca. 2,2 mio. kr. fra RandersBolig til Randers Boligforening af 1940.

Der er et udlån til RB 1940 boligservice på i alt knap 3,5 mio. kr., som er omtalt nærmere nedenfor. Derudover er der et indskud i RandersBolig på 3 mio. kr. og aktier i Bolind for 25.000 kr. Således er der bundne midler for i alt ca. 6,4 mio. kr.

Trækningsret

Boligorganisationen har trækningsretsmidler for ca. 31,3 mio. kr., hvoraf ca. 22,5 mio. kr. er disponible og ca. 8,7 mio. kr. er bundne indskud i Landsbyggefonden.

Der er i regnskabsåret indbetalt ca. 4,6 mio. kr. til trækningsretten fra afdelingerne.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud fra trækningsretten til afdeling 8 til udskiftning af vinduer, afdeling 14 til kloakseparering, afdeling 16 til udskiftning af køkken, bad, tag og vinduer, afdeling 47 til kloakseparering og udskiftning af trapper og til afdeling 54 til vinduer og facadereparation. Trækningsret tildelt i regnskabsåret udgør i alt 8.2 mio. kr.

Til og med regnskabsåret 2019/2020, er der disponeret med trækningsretsmidler til afdeling 27 til helhedsplan, afdeling 33 til helhedsplan, afdeling 38 til facader, afdeling 43 til renovering og afdeling 55 til udskiftning af tag, kviste og tagrender.

Trækningsretten ses at blive udnyttet, hvilket tilsynet anser for at være positivt.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for ca. 219,3 mio. kr. i alt. Afdelingerne har indestående for ca. 184,5 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 18,6 mio. kr. Det er en

stigning på ca. 16,8 mio. kr. fra 2017 til 2018. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed for i alt ca. 281.000 kr. Det er en stigning i forhold til sidste år, hvor tabet kun var 228.000 kr. Dermed var der en større udgift i dispositionsfonden.

En del af tabet skyldes el-forbrug i forbindelse med tomgangsleje, svarende til ca. 89.000 kr.

Der er tomgang for tiden, men der er ikke en entydig forklaring. Dødsboer kan være en udfordring i forhold til tomgangsleje, da de tager lang tid at afslutte. Desuden er der et stort udbud af boliger i Randers kommune generelt, og boligforeningen frygter, at det kan få betydning for fremtiden.

I regnskabsåret 2018/2019 forventes en udgift på ca. 480.000kr., dvs. en stigning. Der er tomgang i to erhvervslejemål, der isoleret set medfører et tab på ca. 200.000 kr., og dermed kan stigningen i tomgangsleje for en stor del henføres dertil.

Der er kun en lille stigning i tomgangsudgifter i Boligforeningen i indeværende regnskabsår. Det er dog ikke på et problematisk niveau. Administrationen oplyser, at man er ved at optimere genudlejningsproceduren, da det vurderes, at en ændring kan medføre hurtigere genudlejning og dermed mindske tab ved tomgang. Bl.a. er der opskrevet mange på ventelister over boligsøgende, der viser sig ikke at være reelt boligsøgende, og derfor takker nej til et boligtilbud. Det giver en længere periode, da flere skal spørges, før der findes en ny lejer. Desuden er man ved at undersøge, om man møder folk de rigtige steder, eller om andre platforme skal anvendes for at få udlejet.

Der er ingen afdelinger, hvor tabet udgør mere end 2 % af årslejen. Der er fokus på udviklingen i boligorganisationen generelt.

Tab ved fraflytning

Der er i regnskabsåret et samlet tab ved fraflytning for i alt ca. 699.000 kr. Det er et markant fald i forhold til sidste regnskabsperiode, hvor det var 1,3 mio. kr., hvilket er positivt. I indeværende regnskabsår forventes tabet at blive ca. 1,1 mio. kr. hvorfor den positive udviklingen ikke ses at fortsætte.

Tabet er dækket af dispositionsfonden med ca. 63.000 kr., og afdelingerne har dækket ca. 398.000 kr. med henlæggelser. Det resterende er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der er 3 afdelinger, hvor tabet må anses som stort, da tabet udgør mere end 2 pct. af årslejen. Det drejer sig om afdelingerne 9, 44 og 45. Administrationen oplyser, at der er tale om små afdelinger, som derfor er særlig følsomme for udslag på statistikken.

Sidste år var der udfordringer med afdeling 38, men det er nu løst ved huslejetilskud. Derudover er der ikke generelle udlejningsvanskeligheder at pege på.

Afdeling 9 har ligeledes fået lån, fordi der er manglende henlæggelser. Det drøftes længere nede.

Boligorganisationen har i alt 18 afdelinger, hvor der ikke er tab ved fraflytning.

Det bemærkes, at i de afdelinger, hvor der er fraflytning, er der ikke umiddelbart en bestemt årsag til dette. Administrationen har fokus på at mindske huslejetab ved tab ved fraflytning, da det kan medføre ekstra tab, hvis man lader folk blive boende for længe. Administrationen holder derfor øje med udviklingen.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2017/2018

Der er i regnskabsåret 46 afdelinger med overskud, 7 afdelinger med underskud og 2 afdelinger med 0-resultat.

Overskuddene skyldes primært besparelse på almindelig vedligeholdelse, da disse er overført til planlagt vedligeholdelse, og desuden er der opnået en besparelse ved regulering til kostægte administrationsbidrag.

I alle afdelinger vil resultatkontoen blive afviklet over 3 år med undtagelse af afdelingerne 11 og 33. I afdeling 11, som er børnehaven Nyvang, er grunden solgt til nybyggeri i afdeling 62, og resultatkontoen vil derfor blive afviklet i forbindelse med afviklingen af afdelingen. Resultatkontoen i afdeling 33 vil blive afviklet i forbindelse med helhedsplanens afslutning. Tilsynet afventer stadig skema C.

Lejeniveauet i Randers Boligforening af 1940 er 654 kr. pr. m² pr. år, hvilket er et lavt niveau i Randers Kommune. Dog har et par afdelinger forholdsvis høj leje og få andre afdelinger har en meget lav leje.

Der er fortsat i alt 24 afdelinger med lån i egne midler. Der er i regnskabsåret indfriet 3 lån på grund af ekstraordinært afvikling ved anvendelse af driftoverskud. Det er afdelingerne 15, 19 og 26.

Der konverteres løbende lån, når der kan opnås en besparelse.

Revisionspåtegning uden modifikationer men med bemærkninger.

Revisor bemærker, at boligforeningen har en del afdelinger med underfinansieringer i forbindelse med forbedringsarbejder, som gør henlæggelserne illikvide. Tilsynet bemærker, at det ikke findes positivt. Det drejer sig om afdelingerne 8, 10, 14, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 43, 46, 47 og 50. Ved flere afdelinger drejer det sig dog om uvæsentlig likviditet, ligesom flere afdelinger har specielle problemstillinger, igangværende forbedringsarbejder eller midlertidige store tilgodehavende. Revisor bemærker også, at det ikke generelt er et problem med illikvide henlæggelser, som følge af underfinansierede forbedringsarbejder i hele organisationen, men det er dog et problem. Tilsynet beder om en redegørelse for, hvorfor de pågældende afdelinger er nævnt som illikvide i regnskabet, så det kan vurderes, om det er nødvendigt, at der foretages tiltag for at få afdelingernes henlæggelser likvide.

Administrationen og boligorganisationen oplyser, at baggrunden for, at der er lån i egne midler er, at det ikke kan betale sig at hjemtage lån i realkreditinstitutterne, hvis lånet ikke har en vis størrelse på grund af omkostninger til hjemtagelse. Administrationen laver hvert år en analyse af, hvorvidt hjemtagelse af lån er mere fordelagtigt end lån i egne midler i det enkelte afdelinger. Tilsynet understreger, at boligforeningen som udgangspunkt helst skal undgå lån i egne midler.

Revisor bemærker videre, at der er utilstrækkelige henlæggelser i afd. 9 og 38, se drøftelse nedenfor.

Afdeling 15 har påbegyndt reovering uden tilsagn fra Landsbyggefonden til brug af trækningsretsmidler. Administrationen oplyser, at det beror på en forglemmelse, at der ikke er ansøgt på forhånd, men at der er ansøgt nu. Man afventer nu Landsbyggefondens tilbagemelding.

Afdeling 29 har opsparet for meget, og administrationen oplyser, at den overskydende opsparing anvendes til at afvikle på lån hos Landsbyggefonden.

Vedrørende afdeling 33 bemærker revisor, at de ikke afvikler på deres dispositionslån. Det påbegyndes, når helhedsplanen afsluttes.

Ejendommene i afdeling 34 er tilskødet Randers Boligforening af 1940, men den skal retteligt tilskødes afdeling 34. Administrationen er ved at undersøge, hvordan det forhold bringes i orden.

Afdeling 44 har tinglyst et ejerpantebrev på 10 mio. kr. Det er nu slettet, og dermed aflyst, hvilket tilsynet finder positivt.

Afdeling 49s anskaffelsessum er overfinansieret med 48.944 kr. Afdelingen blev tidligere sammenlagt med afd. 60. Endvidere bemærkes det, at 2 af afdelingens ejerlejligheder stadig er tinglyst under afdeling 60. Ejerlejligheden er nu tinglyst til afdeling 49, og bemærkningen bør derfor være slettet i næste regnskab.

Anskaffelsessummen i afdeling 50 er overfinansieret i lighed med tidligere år. Der afvikles ikke på underskudssaldoen. Der henlægges heller ikke. Forbedringsarbejder er ufinansieret, og der afvikles ikke på aktivet. Det skyldes, at afdelingen køres på et "nødbudget", indtil der er taget endelig stilling til fremtiden for afdelingen, se nedenfor under pkt. 4d.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Afdelingerne henlægger og udfører arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplaner. Alle afdelinger med undtagelse af afdeling 9 og 38 har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse. De samlede henlæggelser er øget med 8,2 mio. kr. i regnskabsåret.

Afdeling 9 øger deres henlæggelser som anført nedenfor.

I afdeling 38 har der været en uforudset tagrenovering, der har gjort, at forbruget ikke har kunne dækkes. Se nedenfor under pkt. 4b.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække tab ved fraflytning med henlæggelser. 21 afdelinger har ikke henlagt midler i regnskabsåret, fordi der er en stor opsparet saldo.

RandersBolig har indført en ny forretningsgang, hvor der indbetales 20-25 kr. pr. kvm. pr. år næsten uanset henlæggelsernes størrelse, men visse afdelinger i Randers Boligforening af 1940 er fritaget, da der er meget store henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning allerede.

Administrationen har lavet et skema, så der nu er overblik over, hvor stor saldo lejemålene har hver især.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 9

Boligorganisationen og administrationen ønskede at drøfte afdelingen på styringsdialogmødet.

I afdeling 9 har der været 3 flytninger, som har krævet en større reovering. Afdelingen er meget lille, bestående af 12 lejemål og har ikke selv kunnet finansiere reoveringen. Dispositionsfonden har derfor ydet lån hertil på 170.000 kr. Administrationen forklarer, at hvis afdelingen opnår overskud, vil dette blive anvendt til at afvikle på lånet. Allerede i regnskabsåret er der således tilbagebetalt ekstraordinært 16.270 kr., svarende til årets overskud i afdeling 9. Derfor står lånet i dispositionsfonden som ca. 153.000 kr.

Derudover er der for regnskabsåret 2018/2019 ydet lån på mellem 140.000 og 150.000 kr. til afdelingen. Der ydes alene lån, ikke tilskud. Begge lån afdrages planmæssigt over 10 år.

Henlæggelserne vil blive øget over de kommende år.

b. Afdeling 38

Administrationen bemærker, at det er en speciel afdeling. Folk er glade for at bo der, og der er meget potentiale. Afdelingen trænger til reovering men der er fortsat ikke taget stilling til hvorvidt køkken og bad tillige skal udskiftes og hvordan dette i så fald skal finansieres. Der er tale om fredede bygninger, hvilket fordyrer reoveringerne. Der er 15 lejemål i afdelingen. Facaderne har højeste prioritet, og dernæst køkkenerne. Huslejen er 858 kr. pr. kvm. og vurderingen er, at afdelingen ikke bære nogen særlig stigning i forbindelse med reoveringerne. Det bemærkes, at det ikke kan betale sig at lave helhedsplaner, hvilket forventeligt heller ikke ville blive bevilget, da der ikke konstateret forhold, der vil blive støttede arbejder i en helhedsplan.

Afdelingen har lave henlæggelser. Det øges i budgetterne hvert år, så der er fokus herpå. Der er ikke tilstrækkelige henlæggelser, og derfor vil huslejestigning blive nødvendig ved eventuelle reoveringer.

Desuden er der brugt 400.000 kr. på planlagt vedligeholdelse i regnskabsåret. Det er finansieret af henlæggelser, og derfor har det indebåret en huslejestigning på 5,47 %. Sagen burde være behandlet som en reoveringssag, hvilket ikke er tilfældet. Tilsynet er blevet opmærksom herpå pga. en klage fra en beboer. Administrationen erkender fejlen, og dette rettes der op på ved, at der gives tilskud til

afdelingen svarende til den omkostning, der har været til renoveringen. Den gennemførte renovering vil herefter være huslejeneutral for beboerne. Tilsynet er tilfreds med denne håndtering.

Det er undersøgt, om der kan ansøges om hjælp hos RealDania i forbindelse med renoveringer. Der skal dog udføres noget ekstraordinært, før de ønsker at støtte, hvorfor det ikke er relevant her.

c. Afdeling 52

Afdeling 52 er sat på dagsorden, fordi det fremgår af almenstyringsdialog.dk, at det er 14 ældreboliger, men kigges der på fraflytning er denne registreret under almene familieboliger. Administrationen ser på forholdet og vender tilbage.

d. Afdeling 50, Baghuset

Tilsynet har modtaget 2 salgsvurderinger fra boligorganisationen. Desuden har tilsynet konstateret, at bygningen fortsat genererer underskud.

Boligorganisationen har valgt den salgsvurdering, der var højest. Herefter iværksættes en undersøgelse af, hvad bygningen kan anvendes til. Det forventes, at ejendommen sættes til salg.

Bygningen er nu ryddet, og desuden står den tilgængelig til udlejning, hvis nogle interesserede byder sig. Boliggruppen lejer sig ind for nuværende. Derudover er parkeringspladserne sat til udlejning – og er også udlejet – så der genereres en indtægt i afdelingen, som dog ikke kan dække hele udgiften.

Administrationen og boligorganisationen oplyser, at ejendomsmæglerens vurderinger er baseret på, at der kan opføres boliger i bygningen. Boligorganisationen og administrationen har været af den opfattelse, at kommunen var afvisende overfor at opføre boliger i Baghuset i forbindelse med kommunens tildeling af grundkapital. Tilsynet oplyser, at kommunens rolle med at prioritere midler i forbindelse med tildeling af grundkapital til boligorganisationers foreslåede projekter i Randers Kommune, er at vurdere projekterne ud fra, hvilke der er gode og ønskværdige i kommunen. Deri ligger ingen endelig plan- eller bygningsmæssig vurdering.

I forbindelse med et salg er køber og sælger ansvarlige for, at de planmæssige og bygningsmæssige forhold er som forudsat i forbindelse med handlen. Her skal kommunens plan- og byggeafdelinger formentlig inddrages, da disse er rette myndighed på området.

Boligorganisationen oplyser, at dialogen fortsættes med ejendomsmægleren, og der arbejdes videre med de fysiske forhold, herunder hvordan bygningen fremtidigt kan anvendes. Det oplyses dog også, at der ikke er underskrevet en formidlingsaftale endnu.

Tilsynet bemærker, at uanset forholdene, så skal der findes en løsning, fordi afdelingen genererer et underskud, hvilket skal håndteres. Tilsynet vil gerne fortsat holdes løbende orienteret om afdelingens status.

e. RB1940 boligservice

Boliggruppen har ændret navn til RB1940 boligservice. Navneændringen er foretaget for at signalere en ny start, og for at markere den sammenhæng, der er mellem Randers Boligforening af 1940 og RB1940 boligservice.

Tilsynet bemærker, at der er et overskud i regnskabsåret på godt 500.000 kr. Det er en ændring i forhold til sidste år, hvilket er rigtig positivt. Der er stadig en høj varebeholdning og tilgodehavende i boliggruppen, men det er ikke i et problematisk omfang. Generelt er der sket en likviditetsforbedring, hvilket er positivt. Der er ikke optaget yderligere lån.

Boligservices bankgæld er indfriet i regnskabsåret, hvilket skyldes forbedringen i likviditeten, da der var tale om en kassekredit.

Administrationen oplyser, at der budgetteres med et 0-resultat, og overskuddet afvikles derfor fremadrettet. Desuden oplyses det, at der er fokus på, at RB1940 boligservice ikke må generere et underskud, og såfremt det sker, så skal der nu reageres meget hurtigt, fordi der er et skærpet tilsyn med økonomien.

Randers Boligforening af 1940 har tidligere lånt penge til RB1940 boligservice. Boligservice afvikler på lånet med 250.000 kr. årligt, indtil gælden er indfriet. Restgælden var ved regnskabsårets afslutning på 3,4 mio. kr. Tilsynet bemærker, at der ikke må ydes driftstilskud til boligservice.

Det oplyses, at budgettet for 2019 forventes at holde, jf. der halvårslige regnskab.

Tilsynet ønsker fortsat, at der fremsendes løbende status som aftalt på sidste års møde.

5. Effektiv drift

Sidste år havde boligforeningen en effektivisering på 80,7%. I år er der opnået en på 88,3%, hvilket er en rigtig fin fremgang.

Boligorganisationen forventer at nå målet på ca. 2,9 mio. kr. i 2020. Der er indtil nu iværksat tiltag, der giver en samlet besparelse på ca. 2.576.000 kr. Denne besparelse er dels nået ved at insource vedligeholdelse af grønne områder, dels ved at insource vinterbekæmpelse og ændre i vagtplanen for weekendberedskab, så afdelingerne ikke er overbemandet, hvis det ikke sner.

Desuden er der skåret ned på trappevask i de afdelinger, der anvender ekstern rengøring. Nedsættelsen indebærer, at rengøring kun sker hver 2. uge i sommerhalvåret. Det er godkendt på nogle afdelingsmøder, og det forelægges for de øvrige afdelinger inden gennemførelsen i den enkelte afdeling.

Dermed forventes det, at Randers Boligforening af 1940 når de fastlagte mål, når de planlagte effektiviseringstiltag slår fuldt igennem.

Desuden oplyses det, at man er opmærksom op, at der fortsat er effektiviseringspotentiale. Det er f.eks. overvejet, om man skal indføre E-syn, men det er alene drøftet og ikke udformet som et konkret forslag i boligorganisationen endnu.

6. Renoveringsprojekter

a. Renoveringer

Afdeling 1 oplyser, at de ønsker renovering af kælder. Boligorganisationen og administrationen kender ikke til dette, men følger op overfor afdelingen.

Det blev aftalt, at administrationen fremsender en renoveringsoversigt over fremtidige renoveringer og årets renoveringer.

b. Helhedsplaner

I afdelingerne 27, 33 og 43 pågår der arbejde med helhedsplaner for øjeblikket.

Herudover har boligforeningen været en del af infrastrukturprojektet for Glarbjerg området i afdelingerne 24, 25, 27, 53 og 55. Administrationen oplyser, at projektet er afsluttet den 30/9 2019.

I afdeling 27 er helhedsplanen afsluttet. Beboerne har været genhuset, og det er forløbet uden klager. Skema C, byggeregnskabet, blev godkendt af kommunen i foråret 2019. Der er modtaget penge fra Landsbyggefonden, og dermed kan administrationen også afslutte byggesagen med 2018/2019-regnskabet.

Afdeling 33 er ikke afsluttet endnu. Der afventes stadig skema C. Kommunen har givet fristforlængelse til den 15. august 2019. Administrationen oplyser, at Kuben er rykket for byggeregnskaberne, men de er fortsat ikke indleveret til administrationen. Det forventes dog indsendt i oktober, senest november 2019. De sidste 2 lejemål i Markedsgade 7 er nu også udlejet. Der er fortsat ingen afdelingsbestyrelse, men det arbejdes der med.

Afdeling 43 er sammenlagt med afdeling 51 og ejendommen i afdeling 51 er solgt. Renovering af bygningerne i afdeling 43 er afsluttet. Tidsplanen anslog, at projektet var færdig med udgangen af oktober 2018, men skema C er først godkendt i foråret 2019. Her er etableret afdelingsbestyrelse. Provenuet fra salg er bogført i regnskabsåret, således at byggeregnskabet forventes afsluttet i regnskabsåret 2018/2019.

7. Nybyggeri

Randers Boligforening af 1940 fik prioriteret midler til 2 nybyggerier i 2018 fra Randers Kommune: Bølgen, Kærsmindbadet og Nyvang, Vidarsvej.

Om afdeling 61, Bølgen, oplyses det, at projektet for tiden er udbudt i EU-udbud. Det er oplyst, at boligorganisationen ønsker at stoppe med at anvende Kuben efter Skema B, men det afhænger dog af, om der kan opnås enighed om at ophæve kontrakten. Herefter er der endnu ikke taget stilling til, hvad man ønsker, dog er det klart, at man ønsker at finde en anden rådgiver. Det oplyses, at der har været tilfredshed med Kubens håndtering af denne sag, men at RandersBolig ønsker en spredning på anvendelse af eksterne rådgivere.

Randers Boligforening af 1940 er selv bygherrerådgiver på projektet i afdeling Nyvang, og Randers Arkitekten tegner projektet. Boligorganisationen oplyser, at projektet er blevet dyrere end forventet efter udbud. Der er derfor ændret på byggeriet til muret byggeri, da der ikke kunne findes de nødvendige besparelser ved det tidligere projekterede, uden at gå på kompromis med kvaliteten i byggeriet. Det oplyses, at der fortsat arbejdes med 24 boligenheder, der let kan ombygges i størrelse

mv. Tidsplanen forudsagde oprindeligt færdiggørelse i foråret 2021, men det skubbes forventeligt til sommer 2021. Tilsynet gør opmærksom på, at der skal indsendes ansøgning om fristforlængelse for indsendelse af skema B, hvis fristen for indsendelse af skema B skal udskydes til efter den 19. februar 2020.

Der bliver ikke bygget op til rammebeløbet som anført i skema A. Det er fortsat meningen at bygge under rammebeløbet som oprindeligt forudsat, både fordi grunden er billig og fordi huslejen ønskeligt gerne skal holdes på det forventede niveau.

8. Beboerdemokrati

8 afdelinger er uden afdelingsbestyrelse. Det drejer sig om afdelingerne 20, 36, 45, 46, 52, 53, 57 og 59. Her behandler organisationsbestyrelsen de forhold, som en afdelingsbestyrelse normalvis gør. Der afholdes desuden afdelingsmøder, selvom der ikke er en bestyrelse i afdelingerne. I øvrigt bemærker bestyrelsen, at det fungerer godt med beboerdemokratiet.

For nylig afholdte man en dag for alle afdelingsbestyrelser, hvor ca. 50 medlemmer fra afdelingsbestyrelserne deltog. Det bidrog positivt til en diskussion af aktuelle emner i boligorganisationen. Desuden har man udarbejdet eget skema til hver afdelingsbestyrelse, der skal udfyldes og returneres til bestyrelsen, så denne fremadrettet kan blive opmærksom på, hvor der er potentiale for forbedringer.

Desuden er det organisationsbestyrelsens vision at tage rundt i afdelingerne løbende for at se, hvordan det går.

9. Eventuelt

Der var ingen, der i øvrigt havde forhold til nærmere drøftelse.