



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med RandersBolig
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 16-11-2017
Sendes til: RandersBolig

Deltagere: Bestyrelsen: formand Jan Guldmann, næstformand Mogens Vive og bestyrelsesmedlem Lars Krogsdorph-Jensen

Administrationen: direktør Kenneth Taylor Hansen og teamleder økonomi Jette Halkjær

Randers Kommune: Tine Bräuner Jung, den boligsociale enhed, sekretariatschef Sidsel Homann, Kristina Ertmann Nielsen, Flemming Juhl, Mette Lykke Laursen og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger.

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

1. Kort velkomst og præsentation
2. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2016
 - b. Udvikling i økonomien 2017 og budgetopfølgning
3. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Status på administration af boligforeninger og samarbejdet generelt
4. Renoveringsprojekter og Helhedsplaner
5. Boligorganisationernes økonomi
 - a. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
6. Orientering om proces af kriterier for prioritering af midler
7. Boligsocialdialog
 - a. Kort orientering om frikommuneforsøgene
 - b. Status på arbejdet med kommunal fortrinsret til hver fjerde billig bolig i nogle boligområder
8. Eventuelt

2. Administrationsselskabets økonomi

a. Regnskab 2016

Årets resultat er et overskud på ca. 2,6 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør ca. 4,2 mio. kr.

Overskuddet skyldes især omkostningsbesparelser i forhold til budgettet, herunder personaleudgifter, udgifter til kontorhold, afskrivninger på driftsmidler og renteudgifter, som har været mindre end budgetteret. Endvidere har der været ekstraordinære indtægter grundet salg af bil, momskorrektion fra 2015, samt et mellemværende med Randerseggen under konkurs.

Derudover har indtægter fra byggehonorarer været dobbelt så store som budgetteret. Tilsynet bemærker, at RandersBoligs byggehonorar ligger over benchmark. RandersBolig oplyser, at man vil gennemgå kontrakterne indgået med Kuben, da det muligvis kan være billigere at udføre nogle opgaver internt. Endvidere oplyses, at der er ansat en ny byggesagkyndig i RandersBolig.

RandersBolig har som følge af momsfri administration tilbagebetalt ca. 9,1 mio. kr. til ejerne, hvilket er højere end budgettet. Ejerne har brugt tilbagebetalingen til restafvikling på kapitalindskud i RandersBolig. Dermed er lån til kapitaltilskud i RandersBolig nedbragt til 0 i boligorganisationerne. Dette er før end forventet, hvilket er meget positivt. Den resterende del af de tilbagebetalte midler er overført til boligorganisationernes arbejdskapital, og de fremtidige tilbagebetalinger vil også blive overført til hertil.

Boligselskabet af 2014 har i regnskabsåret fået nedsat administrationsbidraget med 500 kr. pr. lejemålsenhed som en rabat.

Der er foretaget afskrivninger på administrationsbygningen og ombygningen med 420.000 kr. og anskaffelsessummen er ligeledes nedskrevet. Ejendommen er finansieret med et F1 lån, der er afdragsfrit indtil 31. december 2020. Tilsynet bemærker, at man gerne ser, at lånet omlægges til et fastforrentet. RandersBolig oplyser, at man vil undersøge mulighederne, når afdragsfriheden udløber i 2020, men at det på nuværende tidspunkt er for dyrt at omlægge lånet. Tilsynet er indforstået med dette.

RandersBolig har et ejerpantebrev tinglyst på ejendommen. Tilsynet bemærker, at tilsynet skal godkende al låneoptag, hvorfor man helst ser ejerpantebrevet aflyst, da det ellers åbner mulighed for at hjemtage lån uden godkendelse, hvilket er i strid med reglerne. RandersBolig oplyser, at man overvejer at aflyse det, men at man selvfølgelig vil orientere tilsynet, såfremt man ønsker at optage lån i ejerpantebrevet.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør ved udgangen af regnskabsåret ca. 13,2 mio. kr., hvilket er en markant forbedring siden 2014, hvor egenkapitalen var i minus. Forbedringen af egenkapitalen i regnskabsåret fremkommer fra årets resultat.

Likviditet

Likviditeten er på ca. 21,2 mio. kr., hvilket er en forbedring på ca. 3,1 mio. kr. siden sidste regnskabsår 2015, hvilket er meget positivt.

RandersBolig oplyser, at man i regnskabsåret har skiftet bank fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank, da Danske Bank tilskrev negative renter af indestående i banken, hvilket ikke er tilfældet i Arbejdernes Landsbank. I den forbindelse blev restgælden til Danske Bank indfriet, hvilket er positivt.

b. Udvikling i økonomien 2017 og budgetopfølgning

Genopretningsplanen følges og forløber som forventet. Der betales fortsat fuldt administrationsbidrag til RandersBolig i 2017, hvorefter det overskud, der følger af momsfri administration, tilbagebetales til ejerne. RandersBolig forventer at tilbagebetale ca. 6 mio. kr. til ejerne i regnskabsåret 2017. Den momsfrie administration har givet gode effekter i både RandersBolig og alle boligorganisationerne, så der alle steder er afviklet gæld og samtidig hensat til opsparing og konsolidering af boligorganisationerne.

RandersBolig oplyser, at man er opmærksom på, at den momsfrie periode udløber næste år, senest med udgangen af året. Overgangen fra momsfri til momspligtig administration har ikke nogen betydning for boligorganisationerne, dog vil ejerne ikke få tilbagebetaling, som følge af momsfri administration.

Regnskaberne for 2017 ser ud til at blive som forventet, både for RandersBolig og for boligorganisationerne.

Der udarbejdes kvartalsvise og halvårslige budgetkontroller for alle boligorganisationer og afdelinger, hvilket tilsynet finder positivt.

Tilsynet har i 2017 holdt kvartalsvise møder med RandersBolig, så tilsynet er bekendt med, at det går godt og alt forløber planmæssigt.

3. RandersBolig og boligorganisationerne

a. Forvaltningsrevision

Årets gennemgang af procedurer har omfattet rykkerkørsler for huslejebetaling, genudlejning, fakturabetaling, markvandring og drifts- og vedligeholdelsesplaner samt procedure for udsendelse af budget til afdelingerne.

RandersBoligs konklusioner på årets forvaltningsrevision er meget positiv. Der er gode resultater på alle områder som følge af de nye procedure, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Forvaltningsrevisionen for 2017 er afsluttet, men rapporten er endnu ikke godkendt i bestyrelsen. Det forventes den at blive på bestyrelsesmøde den 27. november 2017. Forvaltningsrevisionen fremsendes til tilsynet, når den er endeligt godkendt. Overordnet set er konklusionen også i 2017, at det går rigtig fint. Der er ingen bemærkninger, og de områder, der er taget ude til kontrol, viser rigtig fine målopfyldelsestal. Der har i 2017 været fokus på inkassosager, klagesager, byggesager samt dagsordener og mødeindkaldelser.

b. Status på administration af boligforeninger og samarbejdet generelt

Møllevænget og Storgaarden har for første gang i mange år uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler. Dette finder tilsynet yderst positivt.

Tilsynet oplyser, at man har afholdt de årlige styringsdialogmøder med samtlige boligforeninger, som administreres af RandersBolig. Alle møder er gået godt, og generelt er der god drift i alle boligorganisationer under RandersBolig.

RandersBolig oplyser, at der i foråret 2018 vil blive afholdt informationsmøder i Boligselskabet af 2014 vedrørende processen omkring afstemning i afdelingerne om det fremtidige tilhørsforhold. Afdelingsbestyrelserne har ikke udtrykt ønske om at skifte boligorganisation, og det er ikke RandersBoligs opfattelse, at afstemningen fylder i afdelingerne. RandersBolig forbereder sig dog på alle udfald.

Tilsynet ser gerne, at Boligselskabet af 2014 forbliver samlet af hensyn til beboere og fremdriften i helhedsplanerne.

- **Aftalt, at RandersBolig indsender beskrivelse af processen vedrørende afstemning om det fremtidige tilhørsforhold til tilsynet.**

4. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

RandersBolig har fortsat stor fokus på de forskellige igangværende helhedsplaner.

Boligorganisationerne og RandersBolig arbejder herudover i øjeblikket med forskellige muligheder for nybyggeri, som man forventer at indsende til tilsynet i forbindelse med prioritering af midler til nye almene boliger i Randers Kommune.

Møllevænget og Storgaarden har helhedsplaner i afdelingerne 13, 42, 43, 44 og 48. Der er et stort behov for renovering, men der er endnu ikke igangsat så meget, da der er mange omkostninger ved helhedsplanerne.

Randers Boligforening af 1940 har helhedsplaner i afdelingerne 27, 33, 43 samt 51. Afdeling 51 er sat til salg, og mægleren forventer, at salget vil gå hurtigt. Derudover har der været udfordringer med elevatortårnet i afdeling 33, da det skal ændres i forhold til det allerede godkendte projekt. RandersBolig er i dialog med kommunens planafdeling om dette.

A/B Gudenå har en helhedsplan i Glarbjergområdet, som forløber planmæssigt. Der har været enkelte beboere, som har været utilfredse med informationsniveauet, men det er der taget hånd om.

Organisationsbestyrelsen samt afdelingsbestyrelserne i afdelinger 1, 2, 3 og 4 samt 5, 6 og 8 har godkendt sammenlægning af afdelingerne til to afdelinger. Sammenlægningen forventes gennemført pr. 1. oktober 2018.

Endelig er der fokus på et muligt frasalg til Fakta i afdeling 14, "Ungskuepladsen", da de ønsker at udvide deres butik. Tilsynet har modtaget ansøgning om frasalg til godkendelse. Der er dog mange faldgruber i dette projekt, men RandersBolig håber, at projektet kan blive realiseret, da det er et ønske fra beboernes side.

I Vorup Boligforening forventer man en sammenlægning af afdelingerne 1 til 9. Helhedsplaner for afdelingerne afventer besigtigelse. Det undersøges om renoveringsopgaver kan vente eller om boligforeningen bliver nødt til selv at igangsætte arbejder.

A/B Andelsbo har en stor helhedsplan i Bjellerupparken. Helhedsplanen forløber planmæssigt, og projektet forventes afsluttet i 2018. I forbindelse med helhedsplanen har der været en udskiftning af beboere, hvilket er normalt i forbindelse med helhedsplaner.

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 arbejder med at få en helhedsplan for afdelingen. Der er ønske om etablering af tilgængelighedsboliger og ombygning, blandt andet for at imødegå problemer med skimmelsvamp. Der er meget lang sagsbehandlingstid ved Landsbyggefonden for stillingtagen til, om der kan gives tilsagn til en helhedsplan, hvorfor boligforeningen selv har været nødsaget til at igangsætte arbejder.

Boligselskabet af 2014 har helhedsplaner i alle afdelinger. RandersBolig har den 30. september 2017 indsendt ansøgninger til Landsbyggefonden vedrørende den fysiske del af helhedsplanerne til de mest påtrængende afdelinger 4, 5, 13 og 14. Der forventes en hurtig sagsbehandling fra Landsbyggefonden, hvilket betyder, at tidsplanen vil kunne holdes, og at renoveringsarbejderne kan igangsættes i starten af 2019. Der er endvidere fokus på at igangsætte processen med afdeling 6 og 12, som også omfatter frasalg af ejendomme. RandersBolig forventer, at de øvrige afdelingers fysiske helhedsplaner til dels kan håndteres af RandersBolig selv, hvilket betyder en hurtigere gennemførelse af renoveringerne.

5. Boligorganisationernes økonomi

a. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Der er lavet halvårslige budgetopfølgninger i alle afdelingerne.

Der er stor fremgang i reduktion af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. RandersBolig har haft stor fokus på disse område og arbejder løbende på at minimere tabene i samtlige boligforeninger.

Arbejdsgange på udlejningsområdet og inkassoområdet er blevet optimeret, hvilket man fortsat arbejder på. Ansættelsen af økonomisk boligsociale rådgiver, Diana Christensen, har ligeledes haft en positiv indvirkning på områderne. Der er ansat endnu en økonomisk boligsocial rådgiver frem til 1. august 2018, hvorefter RandersBolig vil evaluere effekten af dette og det fremadrettede arbejde.

Tab ved lejeledighed har haft en stor udgiftspost, særligt grundet el i tomgangsperioden. Denne udgift er faldet væsentligt grundet ny procedure, hvor der ved kontraktindgåelse aftales, at boligforeningen må til- og afmelde el.

Der er fokus på effektiv drift i hele RandersBolig, og der pågår i øjeblikket et analysearbejde for at udrede, hvor der kan ske besparelser. Vurderingen er, at der er store potentialer i forhold til fælles indkøbsaftaler for alle boligorganisationerne i RandersBolig regi, indkøb af elektronisk syn samt effektivisering af den daglige drift. RandersBolig forventer ikke at kunne opnå hele det teoretiske effektiviseringspotentiale, men bestræber sig på at nærme sig beløbet.

6. Orientering om proces af kriterier for prioritering af midler

Forvaltningen har på baggrund af RandersBoligs bemærkninger til de foreslåede kriterier for prioritering af midler til nye almene boligprojekter fremsendt sagen til politisk behandling. Sagen behandles den 9. november i miljø- og teknikudvalget, den 20. november i økonomiudvalget og den 27. november i byrådet.

Randers Kommune ønsker fortsat etablering af små boliger, men i stedet for at stille krav om dette ved nye byggerier, er det nu et ønske, der tillægges vægt ved prioriteringen. De små boliger skal være attraktive for unge. Randers Kommune ønsker endvidere forslag til byggeri i landdistrikterne.

Bestyrelsesformanden bemærker, at det er RandersBoligs erfaring, at der er lejeledighed på små boliger, og dermed ikke mangel, hvorfor man er uforstående over for dette ønske i prioriteringen. Formanden mener, at det vil gå ud over økonomien i projektet, såfremt der skal bygges små boliger.

Tilsynet bemærker hertil, at det er et vigtigt kriterie, at økonomien i projektet hænger sammen, hvilket vil blive tillagt betydelig vægt ved prioritering af midler til nye almene projekter.

7. Boligsocialdialog

a. Kort orientering om frikommuneforsøgene

Dette punkt udgik fra dagsordenen.

b. Status på arbejdet med kommunal fortrinsret til hver fjerde billig bolig i nogle boligområder

Den boligsociale enhed oplyser, at man er i dialog med RandersBolig vedrørende procedure for håndtering af kommunal fortrinsret til hver fjerde billig bolig.

Den boligsociale enhed oplyser endvidere, at der har været et massivt fald i udsættelsessager i Randers Kommune. Der har været et godt samarbejde med den økonomisk boligsociale rådgiver, Diana Christensen.

Der har været 24 udsættelser i første halvår af 2017. Der er ikke tale om børnefamilier, men beboere, som forlader deres lejemål, hvorfor det er meget svært for den boligsociale enhed at få kontakt til dem.

Endeligt bemærker den boligsociale enhed, at man får mange sager ind fra RandersBolig, da RandersBolig har ændret proceduren i sager med huslejerestancer. Det giver nogle udfordringer i forhold til de ressourcer, kommunen har til rådighed.

8. Eventuelt

Bestyrelsen bemærker, at det går godt i RandersBolig. Der er harmoni i bestyrelsen og samarbejdet med direktør Kenneth Taylor Hansen fungerer godt. Bestyrelsen er enige om, at der skal være plads til uenighed, men at det i sidste ende skal ende ud i et samarbejde. Det er muligt at se mere fremad, end man har kunnet før i tiden, hvilket er positivt.

Bestyrelsen bemærker endvidere, at der er et godt samarbejde mellem RandersBolig og tilsynet. Der er aftalt kvartalsmøder med tilsynet, hvilket fungerer godt.

Tilsynet er enige i det gode samarbejde og den gode tone.