



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Mødested: Laksetorvet

Mødedato: 10-06-2021

Sendes til: Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 og RandersBolig

Deltagere: Fra boligorganisationen: Mogens Vive, formand, og Maria Dyrborg, næstformand

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

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Jutta Vinter, Søren Petersen og Mette Laursen, tilsynet med almene boliger.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingens økonomi
 - a. Henlæggelser
4. Renovering
 - a. Helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Dispositionsfonden er faldet grundet et større tilskud til udskiftning af vinduer i afdelingen. Dispositionsfonden ligger dog fortsat over maksimumgrænsen.

Tilsynet finder det positivt, at boligorganisationen har anvendt midler fra dispositionsfonden, da den i forvejen var meget stor.

Boligorganisationen oplyser, at der er bevilliget tilskud fra dispositionsfonden til udskiftning af elevatorer på 300.000 kr. og den kommende helhedsplan på 500.000 kr. Herefter vil dispositionsfonden stadig ligge over maksimumgrænsen, men dog tæt på grænsen, hvilket også er målet fremadrettet. Tilsynet finder denne strategi fornuftig.

Det samlede administrationsbidrag ligger lidt over benchmark, ca. 7 %. Det skyldes dog, at administrationsbidraget til egen boligorganisation qva boligorganisationens størrelse vil ligge højere end gennemsnittet, da der er færre lejemaal at fordele udgiften ud på.

Administrationsbidraget til RandersBolig er de seneste tre år blevet nedsat og ligger nu under benchmark. Fremadrettet er målet at fastholde administrationsbidraget på nuværende niveau.

3. Afdelingens økonomi

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Tab ved lejeledighed og fraflytning er faldet markant, hvilket tilsynet finder meget positivt. Det ligger nu på et meget lavt niveau.

a. Henlæggelser

Henlæggelserne er steget markant. Det skyldes dels, at afvikling af resultatkonto er anvendt til ekstraordinære henlæggelser og dels, at afdelingen har haft fokus på kun at udføre nødvendige arbejder. Boligorganisationen oplyser, at en del arbejder er udskudt grundet den kommende helhedsplan. Se nedenfor.

4. Renovering

Der er i regnskabsåret udskiftet vinduer i afdelingen. Derudover er der planlagt udskiftning af 3 elevatorer, som der er afsat midler til. Arbejdet påbegyndes efter sommerferien 2021.

a. Helhedsplan

Boligorganisationen har fået tilsagn fra landsbyggefonden til den kommende helhedsplan. Det blev sidste år muligt at fremrykke ansøgningen og projektet som følge af regeringens ekstrabevilling til renovering af almene boliger grundet covid-19-situationen. Randers Byråd godkendte skema A i juni 2020 betinget af, at helhedsplanen efterfølgende blev beboerdemokratisk vedtaget. RandersBolig

oplyser, at helhedsplanen blev beboerdemokratisk godkendt med et stort flertal i september 2020.

RandersBolig bemærker, at arbejderne endnu ikke har været i licitation, men at der er det første møde i byggeudvalget primo juni 2021. Der bliver brug for en udskydelse af fristen for indsendelse af skema B, hvorfor de vil fremsende en ansøgning til tilsynet om dette.

Det fysiske arbejde med helhedsplanen forventes igangsat sommeren 2022 og vil tage ca. 2 år.

5. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitet er faldet siden sidste regnskabsår.

RandersBolig oplyser, at det påvirker effektiviteten negativt, at resultatkontoen er anvendt til ekstra henlæggelser. Endvidere bemærker de, at effektiviteten ikke er tilfredsstillende, og at der er fokus på dette.

Der har været flere tiltag til beboerdemokratisk vedtagelse, som kunne højne effektiviteten, men som desværre er blevet nedstemt. RandersBolig bemærker, at der bl.a. vil være fokus på effektivisering gennem indkøb fremadrettet. Der er tanker om en fælles indkøbsportal for alle boligforeninger under RandersBolig og i samarbejde med en anden større boligforening.

Boligorganisationen har valgt ikke at etablere e-syn, da de vurderer, at der ikke er nok flytninger til, at det vil gavne effektiviteten i boligorganisationen.

6. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at beboerdemokratiet fungerer fint, men grundet covid-19-situationen har der ikke været meget beboerdemokrati det seneste årstid.

Bestyrelsen er dog orienteret om, hvad der rører sig i boligorganisationen.

7. Eventuelt

Bestyrelsen bemærker, at de er meget glade for samarbejdet med Randersbolig.

Tilsynet orienterede kort om sagen vedr. prioritering af midler til nye almene boliger, som forventes at blive behandlet på byrådsmøde i september 2021.