



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med A/B Andelsbo

Mødested: Bjellerupparken, Klub E

Mødedato: 23-09-2021

Sendes til: RandersBolig og A/B Andelsbo

Deltagere: Fra boligorganisationen: Allan Rasmussen, formand og Dan Bruun, næstformand

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

Fra Randers Kommune: Søren Petersen, økonomikonsulent, Mette Lykke Laursen, jurist, Anders Erck Grøn, Koordinator, Den Boligsociale Enhed og Inge Qvortrup, jurist.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 10, Tjærbyvej
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligforeningens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet for 2019/2020 og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et mindre overskud.

Der er budgetteret med et samlet administrationsbidrag på 4.329 kr. pr. lejemålsenhed. Fra 1. januar 2020 blev administrationsbidraget til RandersBolig nedsat med 63 kr. pr. lejemålsenhed, da forvaltningskonsulenter og inspektører blev ansat i boligforeningerne i stedet for i RandersBolig. Det har givet en samlet besparelse for afdelingerne på 118 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

Trækningsret

Trækningsretten er steget siden sidste regnskabsår. Der er ikke hjemtaget midler fra trækningsretten i regnskabsåret, men i indeværende regnskabsår er der hjemtaget midler på 1.430.000 kr. til

Bjellerupparken. Endvidere er der reserveret 4 mio. kr. til afdeling 2 til renovering af klimaskærm, køkken og bad.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning var på ca. 330.000 kr., hvilket er en stigning på ca. 161.000 kr. siden sidste regnskabsår. Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Der er fokus på dette, men det kan være svært at fange sagerne på forhånd.

Tabene i afdeling 2 og 13 betegnes som værende store, idet disse udgør mere end 2 pct. af årslejen. I afdeling 2 er der tale om et boudlæg på 60.000 kr. og i afdeling 13 er der tale om en større fraflytningssag på 102.000 kr.

Dog er der i 6 afdelinger ikke tab ved fraflytning.

3. Afdelingernes økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet 2019/2020 og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Alle afdelinger har i regnskabsåret haft et overskud grundet besparelser på renholdelse og vedligehold samt mindre udgift til samlet administrationsbidrag og renteindtægt.

Afdeling 6, Bjellerupparken

Bjellerupparken har et stort overskud på 1,6 mio. kr. på grund af periodisering af reguleringskonto, herunder tilskud til huslejesikring og ydelse på realkreditlån. Der er således tale om afslutningen af helhedsplanen. Der er øget opmærksomhed på det store opsamlede resultat. Saldoen på reguleringskontoen 2019 er godkendt af Landsbyggefonden.

Reguleringskontoen for Bjellerupparken er afsluttet i indeværende regnskabsår. Midlerne anvendes til klimatiltag i forhold til energioptimering. Der er blandt andet afsat midler til udskiftning af radiatorer, altandøre samt vinduer ved altaner. Der er også afsat midler til opladestationer til elbiler.

Huslejeniveau

Huslejeniveauet i boligorganisationen har været let stigende over de sidste 5 år. Det gennemsnitlige huslejeniveau for A/B Andelsbo ligger på 774 kr. pr. kvm. pr. år, dvs. tæt på det gennemsnitlige niveau for Region Midtjylland. Den samlede boligmasse i boligforeningen er generelt i en pæn stand, og Bjellerupparken, der er klart den største afdeling, er helt nyrenoveret. Lejeniveauet findes derfor rimeligt.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 10, Tjærbyvej

Bestyrelsen oplyser, at der er ikke sket yderligere i sagen siden sidste år. Ejendommen er fortsat til salg, men ikke aktivt. Der er midler til nedrivning af bygningen, hvis det bliver nødvendigt.

Bestyrelsen vil gerne i dialog med kommunen om en ny integreret institution og vil gerne vide, hvorvidt vuggestuen fortsat skal blive i ejendommen.

5. Effektiv drift

Administrationen er ved at udarbejde en effektiviseringshandleplan for år 2021 til 2026, som skal forelægges bestyrelsen i RandersBolig og derefter boligorganisationerne.

Den overordnede effektiviseringshandleplan har 3 fokuspunkter; afdelinger med et uindfriet potentiale, hvor der skal udarbejdes konkrete handlingsplaner, indkøbsaftaler på varer og tjenesteydelser samt energibesparelser i de enkelte afdelinger.

Boligorganisationen ligger under det regionale effektivitetsgennemsnit, men over det kommunale gennemsnit. Bjellerupparkens effektivitet ligger fint, så der er fokus på de øvrige afdelinger. Afdeling 3, som består af rækkehuse og afdeling 14, som består af ældreboliger, ligger under 70 %, og der er således tale om afdelinger med et uindfriet potentiale, hvorfor der skal udarbejdes konkrete handlingsplaner på disse afdelinger.

I 2021 skal leverandørarbejderne vedr. E-syn udbydes på ny. Der er tale om arbejder såsom rengøring, maler og gulvslibning.

6. Renoveringsprojekter

Boligorganisationen har 3 renoveringsprojekter i udsigt.

I afdeling 4 påbegyndes renovering med delvis vinduesudskiftning i november 2021.

I afdeling 2 er der ekstraordinær afdelingsmøde i november 2021 vedr. udskiftning af køkken og bad samt klimaskærm. Afdelingen er blevet tildelt midler fra trækningssretten på 4 mio. kr.

Afdeling 11 skal have godkendt renovering af klimaskærm, herunder vinduer, tag og efterisolering. Det forventes, at arbejderne kan påbegyndes i 2022.

Afdeling 13 overvejer vinduesudskiftning.

Nybyggeri

Bestyrelsen bemærker, at der er et potentiale i nybyg i området omkring A/B Andelsbo.

Boligorganisationen oplever en meget lille lejeledighed og kunne godt tænke sig at komme i betragtning til nybyggeri i næste runde.

Tilsynet kan tilslutte sig boligorganisationens ønske om nybyg i området.

7. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at beboerdemokratiet fungerer godt i boligorganisationen. Bestyrelsen glæder sig over, at der kan komme gang i arrangementer igen efter Covid-19. Der er flere overvejelser om arrangementer og aktiviteter i boligorganisationen.

Bestyrelsen oplyser, at det er svært at få yngre mennesker med i beboerdemokratiet. I Bjellerupparken arbejdes der med etablering af et ungdomsudvalg, hvor de unge kan have nogle fællesskaber.

8 afdelinger ud af 12 har en afdelingsbestyrelse, hvilket er meget flot. 3 afdelinger har ikke afdelingsbestyrelser, da der er tale om ældreboliger samt en institution. Afdeling 12 har ikke en afdelingsbestyrelse, men beboerne er meget aktive.

8. Boligsocial dialog

Den Boligsociale Enhed oplyser, at der til dato i 2021 er blevet tilbudt 9 boliger fra boligorganisationen i henhold til fjerdedelsreglen. Dog er ingen blevet anvist til boligerne.

Randers kommune har til dato i 2021 fået tilbudt 225 boliger fra RandersBolig, men kun gjort brug af 20 af disse.

RandersBolig tilføjer, at det er tilfældigt, hvilke boliger kommunen bliver tilbudt, det sker pr. automatik, at hver fjerde bolig tilbydes.

Bestyrelsen understreger, at de ikke har noget imod at modtage anvisninger.

Administrator og boligorganisationen er meget velkomne til at tage kontakt til Den Boligsociale Enhed. Den Boligsociale Enhed kan kontakte på følgende mail boligsocial@randers.dk

9. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.