



## Referat

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Randers Boligforening af 1940  
**Mødested:** Driftscenteret i Bjellerupparken  
**Mødedato:** 22-09-2022

**Sendes til:** RandersBolig og A/B Andelsbo

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

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Cecilie Kongsbak, Camilla Revsbech Svendsen, Christina Gaarn Fuglsang og Flemming Peder Otto Juhl, Tilsynet med Almene Boliger.

Fra A/B Andelsbo: Allan Rasmussen, formand og Dan Bruun, næstformand

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2020/2021
  - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
  - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2020/2021
  - b. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Renoveringsprojekter
6. Beboerdemokrati
7. Den Boligsociale Enhed
8. Eventuelt

### 1. Boligorganisationens økonomi

- a) *Regnskab 2020/2021, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet*

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et underskud på 127.303 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært udgifter til genudbud af E-syn, en mindre indtægt fra administrationsbidrag end budgetteret samt forrentning af arbejdskapitalen. Af positive budgetafvigelser kan nævnes besparelser på bruttoadministrationsudgifter og regulering vedrørende tidligere år.

Der er budgetteret og opkrævet et administrationsbidrag på 3.125 kr. årligt pr. lejemålsenhed til RandersBolig og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.068 kr. årligt pr. lejemålsenhed, hvilket giver et samlet administrationsbidrag på 4.193 kr. årligt. pr. lejemålsenhed. Pr. 1. januar 2021 er administrationsbidraget til RandersBolig nedsat med 62,50 kr. årligt. pr. lejemålsenhed.

I året har der samlet set været tilgang til dispositionsfonden, hvilket ledelsen anser som værende tilfredsstillende. Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 14.346.913 kr., hvoraf den disponible del er 5.357.762 kr. Den bundne del udgør herefter 7.916.072 kr. og udgør indskud i Landsbyggefonden.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 10.464 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der ikke opkræves bidrag i afdelingerne.

Afdelingerne har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 3.728.156 kr. Heraf er 2.477.126 kr. indbetalt til Landsbyggefonden og 1.251.030 kr. til egen dispositionsfond. Afdeling 10 er en institution, hvorfor ydelserne betales fuldt ud til egen dispositionsfond.

I året er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til driftscenteret på 47.000 kr. samt et tilskud til en boligsocial medarbejder på 839 kr. Der er desuden ydet et lån på 1.073.079 kr. til Bjellerupparken. Lånet er bundet på dispositionsfonden og fratrukket den disponible saldo. Tilgangen til dispositionsfonden er samlet set meget større end afgang.

Der er trækingsretsmidler for i alt 7.916.072 kr., hvoraf 936.049 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo er på balancetidspunktet 6.980.024 kr. Der er indbetalt 390.408 kr. fra afdelingerne i regnskabsåret. I året er der disponeret tilskud fra trækingsretten på 1.430.000 kr. til afd. 6, Bjellerupparken i forbindelse med en helhedsplan. Det er ikke meningen, at tilskuddet fra trækingsretten skal udligne lånet fra dispositionsfonden.

Den disponible del af arbejdskapitalen er faldet siden sidste regnskabsår og udgør ved året udgang 3.360.245 kr. Da boligorganisationens disponible del primo regnskabsåret allerede udgør mere maksimumbeløbet på 3.160 kr. pr. lejemålsenhed, opkræves der ikke bidrag i afdelingerne.

Boligorganisationen kan rejse likviditet for i alt 81.642.666 kr. på statustidspunktet. Overskuddet er steget med over 11 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Der er således fuld likviditet i den fælles formueforvaltning og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

*b) Tab ved lejeledighed og fraflytning*

I året er der ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på 15.134 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år. Der er dog fortsat tale om et meget lavt niveau. Der pågår arbejde i administrationen med at sikre hurtig genudlejning af boligerne. Samlet set udgør tabet for alle afdelinger alene 0,05 pct. af årslejen, hvilket er meget tilfredsstillende. I 2022 forventes tomgangen at være 47.000 kr., og selvom der er tale om en stigning, er det stadig et lavt beløb.

I regnskabsåret har der været tab ved fraflytning for i alt 149.511 kr. Tabet er er faldet markant siden sidste regnskabsår. Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på 33.859 kr., hvilket er et markant fald i forhold til sidste regnskabsår. Afdelingerne har selv dækket 94.825 kr. af henlæggelser samt tidligere afskrevne fordringer. Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Udover tab af lejeindtægt er der også ofte tale om udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, som fraflytter ikke kan betale.

Der er otte afdelinger, hvor der ikke er tab ved fraflytning. Tabet i afd. 2 må betegnes som værende stort, da det udgør mere end 2 pct. af årslejen. Der har været en sag i afd. 2, hvor tabet udgjorde 40.000 kr. I afd. 6 har der været en sag, hvor tabet udgjorde 72.000 kr.

I regnskabsåret 2021/2022 forventes tab ved fraflytning at være på ca. 130.000 kr.

## **2. Afdelingernes økonomi**

### *a) Regnskab 2020/2021*

Der har i regnskabsåret været 1 afdeling med overskud og 11 afdelinger med underskud.

Afd. 6, Bjellerupparken, er den eneste afdeling med overskud, hvilket den også havde i sidste regnskabsår. I budgettet er der ikke taget højde for delvis fritagelse for pligtmæssige bidrag, og der er budgetteret for lidt i tilskud og driftssikring. Selvom afdelingen har en stor udgift til negative renter, opvejes denne udgift af store besparelser på driftskonti. Budgettet for 2021/2022 er rettet til i forhold til ovenstående.

Afdelingen er i gang med at bruge de overskydende penge fra helhedsplanen konstruktivt i afdelingen. Tilsynet finder det positivt, at beboerne får glæde af pengene.

For så vidt angår afdelingerne med underskud er der i regnskabsåret opkrævet negative renter på 1,683 pct., men der var budgetteret med 0 pct.

Der er 11 afdelinger, der har en positiv resultatkonto, mens 1 afdeling har en negativ resultatkonto. I alle afdelingerne bliver resultatkontiene afviklet inden for en periode på 3 år, som loven foreskriver.

Der er effektueret mindre lejestigningerne i afdelingerne fra 2020/2021 til 2021/2022. Det gennemsnitlige lejeniveau ligger på 785 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Der er få afdelinger med relativ høj leje, og det er typisk ældreboliger.

Afd. 10 er en institution i Dronningborg, som i dag huser en vuggestue. Tidligere har der også været en børnehave. Randers Kommune lejer bygningen, og har tidligere tilkendegivet, at man har i sinde at opgive lejemålet. Der er ikke kommet yderligere afklaring af, hvad der skal ske fremadrettet. Administrator oplyser, at de ikke har hørt noget, og adspørger om tilsynet ved nærmere om sagen. Tilsynet henviser til forvaltningen for børn og skole, som kan kontaktes via børnechef, Lars Lynghøj på

mail lars.lynghoj@randers.dk. Boligorganisationen henviser til, at Randers Kommune ønsker at lave nye institutioner i området, og boligorganisationen mener, at det ville være oplagt at indgå et samarbejde med boligorganisationen om dette.

#### Biellerupparken

Der var en overfinansiering på lån til den understøttede del af helhedsplanen på 203.000 kr. Derfor er der i regnskabsåret foretaget en delvis indfrielse af lånet på 203.000 kr. På grund af kursen på indfrielse fik afdelingen et overskud på 25.000 kr.

Reguleringskonto er afsluttet ved Landsbyggefonden og saldo på ca. 10.2 mio. kr. må bruges til forbedringer i afdelingen. Der er udarbejdet en plan over disse arbejder, som er godkendt af Landsbyggefonden. I regnskabsåret er der brugt 420.000 kr. til ventilation.

#### Afd. 11.

Der er i året konverteret et lån i afd. 11, hvor der er opnået en besparelse på cirka 9.000 kr.

##### *b) Henlæggelser*

Afdelingerne har henlagt og udført arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Det betyder, at der ikke forventes pludselige udsving i lejen.

Alle afdelinger har i året kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse og størstedelen af afdelingerne har øget deres samlede henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. Overordnet set er der sket en forøgelse af henlæggelserne, når der ses på alle afdelinger til sammen, idet årets henlæggelser er større end årets forbrug. Henlæggelserne er samlet set forøget med 4.500.781 kr.

Alle afdelinger har i året kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Alle afdelinger har i året desuden henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning. Der her stort set været afgang af henlæggelser i alle afdelinger. Der er fokus på henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning ved hver budgetlægning. Der er særligt fokus på afd. 3. Administrator holder øje med, om saldo på henlæggelseskonto er for stor, og om det er nødvendigt med henlæggelser.

### **3. Effektiv drift**

I 2021 havde boligorganisationen en effektivitetsprocent på 78, hvilket er lavere end både kommune- og regionsgennemsnittet. Der er dog tale om en stigning siden sidste år. Den laveste effektivitet findes i afd. 15 med en effektivitetsprocent på 66 pct. I afd. 6 er effektivitetsprocenten 93, mens den i afd. 11 er på 100 pct.

Administrator oplyser, at én af omkostningerne ved at være en lille boligorganisation er, at det er svært at være effektiv på driften. I 2019/2020 havde man én ejendomsfunktionær mindre end man tidligere har haft. Siden er der igen kommet en ny til, hvilket betyder, at der har været lønomkostninger til en ekstra medarbejder, hvilket kan ses på tallene. Administrator bemærker, at hvis man så bort fra den besparelse på en lønning, som kun var der i 2019/2020, ville man se en stigning i effektiviteten.

Henlæggelserne er steget, som et resultat af markvandringerne. Her blev det vurderet, at det var nødvendigt med yderligere henlæggelser.

I afd. 15, som er plejeboliger, har der været ekstraordinært store udgifter til bl.a. kommunikationsanlæg.

Administrator forventer, at der kommer effekter af indkøbsaftale og rammeaftaler med håndværkere. Det er det primære fokusområde.

Administrator er nervøs for effektivitetstallene for det kommende år; til dels på grund af energiomkostningerne. Generelt vil driftsudgifterne stige.

Tilsynet spørger, om E-syn er inkorporeret og slået helt igennem. Hertil svarer administrator, at det er inkorporeret fuldt ud, og at man ikke kan forvente, at der kommer yderligere gevinster fra det.

#### **4. Renoveringsprojekter**

Administrator oplyser om presserende og mindre presserende renoveringsprojekter.

I afd. 2 skal der ske renovering af køkken, bad, tekniske installationer, ventilation, klimaskær og tag. Renoveringsprojekterne forventes at koste omkring 11 mio. kr. Aktuelt afventer man en tidsplan, lånetilbud samt tilsynets godkendelse. Projektet forventes opstartet primo 2023.

I afd. 3 er der opstigende grundfugt, som skal udbedres. Der er udarbejdet en tilstandsrapport, og afdelingsmødet har også godkendt renoveringen, som forventes at koste omkring 1 mio. kr. Der er ikke opsparet midler i afdelingen, hvorfor ekstern finansiering er nødvendig. Der kommer en forventet huslejestigning på cirka 10 pct. Der er to beboere, der skal genhuses. Projektet forventes opstartet i 2023.

I afd. 4 er der sket udskiftning af vinduer, terrasse- og kælderdøre, radiatorer inkl. termoventiler samt hulmursisolering. Renoveringen blev lidt billigere end antaget, men modsat blev finansieringen lidt dyrere end antaget. Renoveringen medførte en huslejestigning på 10,81 pct., og byggeregnskabet blev godkendt i august 2022.

I afd. 6 skal der via reguleringskontoen skiftes et vindue i hvert lejemål, gulve og altandøre. Projektet forventes påbegyndt i efteråret 2022. Projektet forventes at koste omkring 8 mio. kr.

Boligorganisationen oplyser, at det var planen, at radiatorerne også skulle udskiftes, men at dette ikke gennemføres, fordi budgettet alligevel ikke kunne indeholde det. Udskiftning af radiatorerne er ikke tvingende nødvendigt. Hvis det viser sig, at der er penge tilbage på reguleringskontoen efter gennemførelse af ovenstående, vil termostaterne formentlig blive skiftet ud.

I afd. 11 skal der renoveres klimaskærm, vinduer, tag og gavlbeklædning. Hele renoveringsprojektet forventes at koste cirka 20 mio. kr. Administrator oplyser, at man ikke er så langt i processen, og at man ikke ved, om man kan anvende trækingsretten. Boligorganisationen oplyser, at renoveringerne ikke er presserende, hvorfor man vil afvente situationen med de stigende priser. Der er ikke grund til at give flere penge for udførelse for projekterne nu, hvis man ved at vente med at igangsætte renoveringerne, kan spare nogle penge. Der er 27 boliger i afd. 11, som skal bære udgifterne. Tilsynet bemærker, at det er godt, at man overvejer situationen og undlader at lade huslejen stige for meget.

I afd. 13 skal der skiftes vinduer og facadedøre. Projektet forventes at koste omkring 5,5 mio. kr. og forventes opstartet i 2023.

Udover ovenstående er der også nogle renoveringer, som ikke er presserende. I afd. 3 skal der skiftes tag i forventeligt 2030, i afd. 13 skal der renoveres køkkener for 6,5 mio. kr., forventeligt i 2025, i afd. 14 skal der renoveres vinduer og facadedøre for omkring 1,8 mio. kr., forventeligt i 2026 og i afd. 15 og 16 skal der renoveres vinduer og facadedøre - forventeligt i 2026.

Boligorganisationen har bedt ejendomsfunktionærerne om at finde på sparetips som følge af energikrisen. På fællesarealerne er der ikke store udfordringer, da de har en fastprisaftale på el de næste 3 år.

Tilsynet oplyser, at tilsynet modtager entreprenørens rapport fra 1-års eftersynet og 5-års eftersynet og bemærker, at det er vigtigt, at fejlene og manglerne ved byggerierne udbedres, da entreprenøren har fået betaling for arbejdet.

### *Nybyggeri*

Administrator bemærker, at der er potentiale i nybyg i området omkring A/B Andelsbo. Boligorganisationen oplever meget lidt tomgang og vil gerne i betragtning til nybyggeri i næste prioriteringsrunde. Tilsynet oplyser, at alle boligorganisationer vil få besked i god tid inden den næste prioriteringsrunde.

## **5. Beboerdemokrati**

Boligorganisationen oplyser, at der er et godt beboerdemokrati. Der er mange yngre mennesker, der flytter til afdelingerne, som ikke har samme forståelse for det almennyttige og fællesskabet, og generelt er det sværere at få de yngre beboere til at engagere sig. Det er sværere at få beboerne til at udføre frivilligt arbejde for afdelingen. Det betyder, at der er færre hænder til at løfte. Der opleves større udskiftning af beboere end tidligere. Det medvirker også til, at det er sværere at skabe et fællesskab.

Boligorganisationen oplyser, at der har været problemer i bestyrelsen i afd. 13, men at bestyrelsen har fået den rette hjælp, og derfor er bestyrelsen på vej den rigtige vej.

Der er afdelingsbestyrelse i næsten alle afdelinger undtagen afd. 14 og 15, som er plejeboliger.

## **6. Den Boligsociale Enhed**

Den Boligsociale Enhed oplyser, at boliganvisningen ikke har anvist nogen borgere til boligorganisationen i 2021 eller 2022.

Boligorganisationen er velkommen til at kontakte Den Boligsociale Enhed på mail [boligsocial@randers.dk](mailto:boligsocial@randers.dk).

## **7. Eventuelt**

Der er ingen bemærkninger under eventuelt.