



## Referat

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Randers Arbejdere Byggeforening af 1874  
**Mødested:** Laksetorvet, lokale E 0.18  
**Mødedato:** 07-06-2022  
**Sendes til:** RandersBolig

**Deltagere:** Fra boligorganisationen: Mogens Vive, formand.

Fra RandersBolig: Kenneth Hansen, direktør og Ardiana Kota, forvaltningskonsulent.

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Cecilie Kongsbak, Christina Fuglsang og Mette Laursen, tilsynet med almene boliger.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2020/2021, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
  - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingens økonomi
  - a. Regnskab 2020/2021 herunder afvikling af overskud
  - b. Henlæggelser
4. Renovering og helhedsplan
  - a. Status på helhedsplan og nybyggeri
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

## 2. 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 mindre overskud, som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes besparelser på bruttoadministrationsudgifter.

Der er budgetteret og opkrævet et administrationsbidrag på 3.125 kr. til RandersBolig og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.532 kr. årligt pr. lejemålsenhed, hvilket giver et samlet administrationsbidrag på 4.657 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Pr. 1. januar 2021 er administrationsbidraget til RandersBolig nedsat med 62,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

Der er forskel på det administrationsbidrag, der er opgivet i styringsrapporten og det, der er angivet i ledelsesberetningen. Administrator oplyser, at de administrationsbidrag, der står i regnskaberne, er de rigtige. Administrator har ikke været opmærksom på, at der ved indberetning til Landsbyggefonden skal ske manuelt indtastning af lejemålsenhederne, hvorfor garager og erhvervslejemål ikke er medtaget, hvilket forklarer uoverensstemmelsen mellem de to tal.

Der opkræves ikke særlige bidrag til dispositionsfonden, da denne er over maksimumgrænsen. Administrator oplyser, at dispositionsfundsprognosen ser fin ud og der er reserveret 500.000 kr. til helhedsplanen.

#### *b. Tab ved fraflytning og lejeledighed*

Der har været en mindre stigning i tab ved lejeledighed, men tabet ligger fortsat på et fint niveau. Tabet er dækket af dispositionsfonden.

Erhvervslejemålet og klubværelser har stået tomme i forbindelse med helhedsplanen. Udgifterne til lejeledighed i erhvervslejemålet indgår i helhedsplanens samlede omkostninger.

Der har været et fald i tab ved fraflytning siden sidste regnskabsår, og tabet ligger nu på et meget lavt niveau. Tabet er dækket af tidligere afskrevne fordringer, hvorfor der ikke er ydet tilskud fra dispositionsfonden.

### **3. Afdelingens økonomi**

#### *a. Regnskab 2020/2021 herunder afvikling af overskud*

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:

Afdelingen har i regnskabsåret haft et underskud, hvilket primært skyldes en større udgift til vand og opkrævning af negative renter. Underskuddet er overført til resultatkontoen, som vil blive afviklet med budgettet i regnskabsåret 2021/2022.

Administrator overvejer, om der skal ansøges om længere underskudsafvikling i afdelingen grundet den særlige situation med negative renter.

Der er en uoverensstemmelse mellem antal boliglejemål i boligorganisationens regnskab og i afdelingsregnskabet. Ifølge administrator skydes dette, at det ene erhvervslejemål er blevet reguleret til to beboelseslejligheder, da det kommer til at ske i forbindelse med helhedsplanen.

#### *b. Henlæggelser*

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning har kunnet dækket forbruget i regnskabsåret. Henlæggelserne er tillige øget i regnskabsåret.

Administrator oplyser, at flere arbejder er udskudt til helhedsplanen. Endvidere oplyses det, at henlæggelserne dækker det gennemsnitlige forbrug for de kommende 10 år.

### **4. Renovering og helhedsplan**

#### *a. Status på helhedsplan og nybyggeri*

Randers Byråd godkendte skema A for helhedsplanen samt nybyggeri i juni 2020 betinget af, at helhedsplanen efterfølgende blev beboerdemokratisk vedtaget. Helhedsplanen blev herefter beboerdemokratisk godkendt med et stort flertal i september 2020.

152 boliger reduceres til 137 boliger og der etableres 11 helt nye boliger i forbindelse med helhedsplanen.

Administrator oplyser, at der har været afholdt licitation på helhedsplanen i afdeling 1. Resultatet af licitationen var en større overskridelse af budget på 25 mio. kr. Den samlede anskaffelsestotal er på cirka 117,7 mio. kr. mod ca. 92,7 mio. kr. ved skema A.

Ud af overskridelsen på 25 mio. kr. er 19 mio. kr. en overskridelse på støttede arbejder. Administrator oplyser, at de har fået en forhåndstilkendegivelse fra Landsbyggefonden på at hæve finansieringen af de støttede arbejder med ca. 19 mio. kr., hvilket betyder, at dette ikke vil påvirke huslejen.

Der er en budgetoverskridelse på de ustøttede arbejder på knap 7 mio. kr. Administrator oplyser, at dette foreslås finansieret med årlige driftsbesparelser, indtægter fra huslejestigninger i byggeperioden, indtægten fra salg af byggeretter til nybyggeriet (afdeling 2) og eventuelt brug af reguleringskontomidler.

Det bemærkes, at budgetoverskridelsen på denne måde holdes udgiftsneutral for beboerne. Dette finder tilsynet meget positivt.

Der er endvidere afholdt licitation på nybyggeriet af 11 boliger i afdeling 2. Resultatet af licitationen var ligeledes en budgetoverskridelse. Den samlede overskridelse af anskaffelsestotalen er på 1,8 mio. kr.

Den samlede anskaffelsestotal er på ca. 15,4 mio. kr. mod 13,6 kr. ved skema A. Dette er dog fortsat indenfor rammebeløbet. For at kunne holde maksimumbeløbet for nybyggeri er købsprisen for byggeretter i boligorganisationens afdeling 1 fastsat til ca. 1,2 mio. kr. mod ca. 1,5 mio. kr. ved skema A. Administrator oplyser, at købsprisen fortsat holder sig inden for markedsprisen.

Efter denne forhøjelse af anskaffelsestotalen anslås den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> boligareal at være ca. 903 kr. mod ca. 884 kr. ved skema A.

Sammenfattende er der fundet en fin finansiering af overskridelsen, der hverken går på kompromis med projektet eller forøger udgifterne for beboerne. Dette finder tilsynet meget positivt.

Administrator forventer at indsende skema B til tilsynet medio juni 2022. Tilsynet oplyser, at skema B forventes behandlet politisk til efteråret 2022.

Administrator oplyser endvidere, at genhusningsprocessen går fint. Muligheden for permanent genhusning skal drøftes på Randers Boligforening af 1940s bestyrelsesmøde. Det er godt halvdelen af beboerne, som skal genhuses midlertidigt eller permanent.

Der er informationsmøde for beboerne den 21. juni 2022 vedrørende helhedsplanen, herunder projekt, genhusning, økonomi mv.

## **5. Effektiv drift**

Effektiviteten er steget væsentligt det seneste år og ligger nu på 88 %.

Administrator oplyser, at der har været fokus på indkøb, som er blevet systematiseret. Boligorganisationen har indgået en fælles indkøbsaftale med Domea, hvilket har øget effektiviteten.

Helhedsplanen forventes at medføre driftsbesparelser, hvilket vil forøge effektiviteten yderligere.

## **6. Beboerdemokrati**

Bestyrelsen oplyser, at det har været svært med beboerdemokratiet grundet Covid-19-situationen. Bestyrelsen har dog holdt beboerne oplyste via facebook og andet skriftligt materiale.

## **7. Eventuelt**

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.