



Referat

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Møllevænget & Storgaarden
Mødested: RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ
Mødedato: 28-08-2023
Sendes til: RandersBolig og Møllevænget & Storgaarden

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Signe Pedersen, forvaltningssekretær, og Jette Halkjær, økonomichef

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang, Annemette Holt Hansen og Morten Holt Brüner, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless fra Den Boligsociale Enhed.

Fra Møllevænget & Storgaarden: Preben Søndergaard, Knud Rothmann og Mikkel Hjortshøj Klinksgaard

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2021/2022
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2021/2022
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
 - c. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
6. Beboerdemokrati
7. Den Boligsociale Enhed
8. Eventuelt

- 1. Boligorganisationens økonomi**
 - a. *Regnskab 2021/2022*

Årets resultat er et underskud på 459.462 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært kurstab på obligationsbeholdningen. Der har været et samlet kurstab i

boligorganisationen på 20,3 mio. kr., hvoraf boligorganisationens andel udgør 888.554 kr., mens det resterende tab fordeles blandt afdelingerne.

Der har været besparelser på bruttoadministrationsudgifter, som skyldes besparelser på udgifter til kontorlokale på grund af salg af bygningen på Reberbanevej, og på personaleudgifter.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,5 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.002,5 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså et samlet administrationsbidrag på 4.065 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Der er realiseret et administrationsbidrag på 3.933 kr. årligt pr. lejemålsenhed, hvilket giver en besparelse på 132 kr. pr. lejemålsenhed.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 67 mio. kr., og den disponible saldo udgør ca. 21 mio. kr., svarende til 7.581 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning siden sidste regnskabsår. Stigningen skyldes, at overskuddet på salg af administrationsbygningen på Reberbanevej er overført til dispositionsfonden, samt at udlån til afdeling 22 er indfriet. Da beløbet er over maksimumbeløbet, opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingerne fra regnskabsåret 2022/2023.

I året er der ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på i alt 897.089 kr., hvilket er omtrent det samme som sidste regnskabsår. Der er ydet tilskud til tab ved fraflytning til afdelingerne på i alt 562.412 kr., hvilket er et stort fald siden sidste regnskabsår.

Der er ydet tilskud til afdeling 40 og 69 på grund af udlejningsvanskeligheder samt tilskud til støtte til hjemfaldsordning i afdeling 43 og 44. Derudover er der ydet tilskud til afdeling 69 til bord/bænkesæt. Der er desuden ydet tilskud til den boligsociale helhedsplanen 2021-2025. Afgangen fra dispositionsfonden har samlet været ca. 1,8 mio. kr.

I indeværende regnskabsår 2022/2023 er der godkendt tilskud fra dispositionsfonden på 3.242.109 kr. til bl.a. afdeling 57 grundet afslutning af byggeskadesag, tilskud til husleje, afvikling af resultatkonto og hjemfald i flere afdelinger, tilskud til bysekretariatet, opstartsudgifter til nybyggeri i Flodbyen og grønne screeninger i flere afdelinger.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 12.386.465 kr. Den disponible del af arbejdskapitalen er 9.386.465 kr., svarende til 3.397 kr., hvilket er mindre end sidste år på grund af årets underskud. Da saldoen er over maksimumbeløbet, skal der ikke indbetales til arbejdskapitalen.

Der er trækingsretsmidler for i alt 46.058.730 kr., hvoraf 38.876.053 kr. udgør den disponible del. Der er ikke hjemtaget midler fra trækingsretten i regnskabsåret. Administrator oplyser, at der frem til regnskabsåret 2024/2025 er flere planlagte projekter, hvor der forventes at blive givet tilskud fra trækingsretten. Det er i afdeling 12, 13, 14, 17, 19, 24 og 42.

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 223.155.018 kr., hvilket udgør mere end afdelingernes og dispositionsfondens indeståender. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler. Likviditeten er dog faldet med ca. 4,8 mio. kr. siden sidste regnskabsår på grund af kurstabet på obligationer.

5 afdelinger i boligorganisationen har finansieret renoverings- og forbedringsarbejder med optagelse af realkreditlån med rentetilpasning. For at sikre afdelingen mod stigning i renten udover markedsniveau er der indgået aftale om renteswap med tredjepart gennem Nordea. Denne form for finansiering er ikke hensigtsmæssig, og den bør ændres når det er muligt.

Administrator oplyser, at det fortsat er planen at beholde aftalen med renteswap, da der ikke er grund til at realisere tabet. Aftalen om renteswap er pt. god for afdelingerne på grund af det nuværende renteniveau, da aftalen betyder, at jo højere renten bliver, jo mindre skal de betale i renteswap.

Arbejdernes Landsbank vil hjælpe med at udarbejde en investeringsstrategi, men for nuværende er planen, at obligationerne beholdes, og at der ikke skal investeres i aktier. Det skyldes, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at realisere det store kurstab på nuværende tidspunkt, da forventningen er, at tabet vil blive nulstillet inden for 2-3 år – afhængigt af markedet.

2. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2021/2022

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Der var i regnskabsåret 47 afdelinger med overskud, 5 afdelinger med underskud og 0 afdelinger med 0 resultat.

Overskuddet skyldes bl.a., at der var forventet og budgetteret med negativ rente af mellemregning på 0,5 pct., men der blev realiseret en positiv rente på 0,769 pct.

Der er 45 afdelinger med en positiv resultatkonto, 7 afdelinger med en negativ resultatkonto og 0 afdelinger med 0 kr. på resultatkontoen. Afdelingernes resultatkonti afvikles over tre år med fremtidige budgetter, som loven foreskriver.

Pr. 31. marts 2023 er der udarbejdet halvårslige budgetkontroller, og ifølge disse forventes der i indeværende regnskabsår at være 39 afdelinger med overskud og 13 afdelinger med underskud. Administrator oplyser, at det skyldes, at G-indskuddet er steget med 10 pct. Det er der ikke budgetteret med i 2022/2023, men først i 2023/2024.

Tilsynet bemærker, at der er seks afdelinger, hvor der har været overskud tre år i træk, og hvor opsamlet overskud udgør mere end 10 pct. af huslejeindtægten efter huslejereduktion.

Administrator oplyser, at overskuddet skyldes den tidligere omtalte positive rente, som blev realiseret, samt at der er sket store tilbagebetalinger af ejendomsskat. Det er således udefrakommende faktorer, der er skyld i overskuddet. Overskuddet forventes afviklet over 3 år som påkrævet.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

I året er der dækket *tab ved lejeledighed* i afdelingerne for i alt 897.089 kr. Det er næsten det samme, som sidste regnskabsåret, hvor tabet var 803.190 kr. Der pågår et stort arbejde i administrationen med at sikre hurtig genudlejning af boligforeningens boliger. Der er stort fokus på at genudleje boliger snarest muligt efter opsigelse af lejer.

I afdeling 2, 8, 10, 34, 40 og 69 udgør tabet ved lejeledighed mere end to pct. af årslejen. Alle lejemål er dog genudlejet – undtagen i afdeling 69, som er ungdomsboliger, hvor boligerne typisk er tomme i to måneder mellem studieafslutning og studiestart.

I indeværende regnskabsår har tab ved lejeledighed på nuværende tidspunkt udgjort 1.750.000 kr., hvilket er en stor stigning. Hvis denne udvikling fortsætter, vil det blive et problem om to år.

Problemet søges imødegået i 2022/2023, hvor der er givet større tilskud for at holde huslejen nede i nogle afdelinger. De største problemer med tomgang er i Randers midtby. I afdeling 24 har tabet ved tomgang været på over 200.000 kr. Der har ikke været ekstraordinært mange fraflytninger, til gengæld er der for få, der er flyttet ind. Så det tyder på, at det er aftalen om kombineret udlejning, der er problemet. Administrator oplyser dog, at det ikke alene er aftalen om kombineret udlejning, der er skyld i problemet, idet der er tomgang i nærmest alle afdelinger.

Det er aftalt, at Randers Kommune dækker tomgangstab, der opstår som følge af kombineret udlejning, men dette sker kun i begrænset omfang i praksis, idet borgerne ofte undlader at ansøge, når de bliver gjort bekendt med reglerne om kombineret udlejning af RandersBolig. Derved kommer der færre ansøgninger fra lejere til boligerne, men da de ikke er afvist, bliver omkostninger hertil ikke dækket af kommunen.

Tab ved fraflytning udgør i året i alt 1.245.129 kr., hvilket er et faldt i forhold til sidste år. Heraf er der ydet tilskud fra dispositionsfonden på 562.412 kr. Afdelingernes henlæggelser har dækket 533.782 kr. De resterende 148.935 kr. er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Tabene i ni afdelinger er store, idet tabene i disse afdelinger udgør mere end to pct. af årslejen. Der er primært tale om enkeltsager, hvor manglende betaling af leje medfører udsættelse. Der har eksempelvis været seks fraflytninger med tab mellem 50.000 kr. og 100.000 kr.

Administrator forventer en stigning i udgiften til tab ved fraflytning, idet udgiften pr. 18. august 2023 er 1.830.000 kr. Der er fortsat fokus på at mindske disse tab.

Administrator påpeger, at der er sket en voldsomt procentuel stigning i antallet af udsættelser og antallet af borger på rykkerlisten. Når borgernes øvrige omkostninger stiger i hverdagen, er der færre midler at betale husleje af, og det kan boligforeningen mærke.

c. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingerne har henlagt og udført arbejde ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er faldet med 10.290.000 kr., hvilket skyldes det bogførte kurstab, idet afdelingernes andel af kurstabet er fratrukket de opsparede

henlæggelser – der er i alt fratrukket 19.447.987 kr. Alle afdelinger kan dække forbruget af henlæggelser.

Administrator forventer, at det samlede kurstab går ned. Administrator laver budgetkontrol hver måned og holder øje med om henlæggelserne kan dække kurstabet. Den seneste budgetkontrol viser, at afdelingernes henlæggelser stadig kan dække tabene i afdelingerne. Der forventes desuden en kursgevinst i indeværende regnskabsår, som kan trække i en positiv retning.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har kunne dække forbrug af henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Der henlægges som hovedregel mellem 20-25 kr. pr. kvm., men hvis der er tilstrækkelige henlæggelser og et større behov for midlerne på de øvrige henlæggelserne, bliver midler rykket derover.

Administrator har stor fokus på henlæggelser ved hver budgetlægning.

3. Effektiv drift

Effektiviseringsprocenten var i regnskabsåret på 77,9 pct., hvilket er et lille fald i forhold til sidste regnskabsår. Niveauet er fortsat under kommune- og regionsgennemsnittet.

Der er en stigning i antallet af røde afdelinger fra 2 sidste år til 7 i regnskabsåret 2021/2022.

Der er indgået leverandøraftale/fælles indkøbsordning med Domea Randers, som man endnu ikke kan aflæse effekten af. Denne forventes at have en positiv effekt på effektiviteten.

Generelt er effektiviteten faldet. Administrator påpeger, at renovation er den største påvirkning. Derudover har forsikringer haft en påvirkning på effektiviteten, idet præmierne er øget med indeks. Der har desuden være høje lønstigninger, som også har haft indvirkning på effektiviteten.

4. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Helhedsplanerne i afdeling 13 og afdeling 42 kører efter planen.

I afdeling 13 har der været nogle udfordringer med forsinkelser, men de er indhentet, og de første lejere er flyttet tilbage.

Arbejdet i afdeling 42 går rigtig godt, og det bliver nogle rigtig fine lejligheder. Der har dog været uforudsete udgifter i forhold til tagkonstruktionen. Randers Kommune har fået nogle anmeldelser omkring skimmelsvamp i boligerne, hertil oplyser boligorganisationen, at kældrene bliver totalrenoveret, hvorfor der kommer styr på den opstigende grundfugt.

Afdelingerne 43, 44 og 48 (Villabyen) bør fortsat renoveres. Renovering af kældrene er således stadig presserende, men der er ikke sket yderligere siden sidst. Sagen skal drøftes på næste bestyrelsesmøde. På næste bestyrelsesmøde skal det desuden diskuteres, hvordan byggesagerne skal prioriteres, idet der er mange projekter, der skal gennemføres.

Der er igangværende renoveringsprojekter i afdeling 13, 14, 17 og 42. Derudover er der en renovering på vej i afdeling 12 med udskiftning af køkken og bad, og i afdeling 10 hvor der skal ske udskiftning af døre, vinduer og dørtelefoner.

I afdeling 17 er der store problemer, fordi håndværkerne ikke er gode til at arbejde sammen og en VVS'er er gået konkurs. Der er dog vist ved at være styr på problemerne.

Renoveringen i afdeling 26 er afsluttet. Renoveringen i afdeling 22 bliver taget op til næste år. Lånet i afdelingen er afviklet, så der er ikke negativ mellemregning.

Der er også andre renoveringsprojekter på vej, men på grund af renten og de heraf følgende større omkostninger er boligorganisationen en smule afventende.

Boligorganisationen er begejstrede for projektet med den kommende afdeling i Flodbyen på Trangstræde. Det første udkast til projektet er spændende. Administrator påpeger, at der er tale om en svær grund, bl.a. fordi grunden er ganske smal.

Til slut oplyser administrator, at der overordnet set har været strategiske drøftelser med Randers Kommune om muligheden for at forsøge at få rammebeløbet hævet for Randers kommune. Det er ministeriet, der kan tage stilling til dette. Tilsynet bakker op om dette.

5. Beboerdemokrati

Afdelingsmøderne er afviklet med ro, orden og god stemning. To afdelinger har mistet sin bestyrelse, idet der ikke kunne laves nye bestyrelser. Der er således 10 afdelinger uden afdelingsbestyrelser, og det er hovedsageligt i ungdomsboliger og ældreboliger. Derudover er der afdeling 40, der alene består af tre lejemål, hvoraf kun det ene er lejet ud, hvilket gør det umuligt at danne en afdelingsbestyrelse.

6. Den Boligsociale Enhed

Der er indgået ny anvisningsaftale med RandersBolig, således kommunen har ret til at råde over hver 3. bolig, hvor huslejen inkl. forbrug samlet er under 4.000 kr. pr. måned og hver 6. bolig, hvor huslejen er mellem 4000-6000 kr. månedligt inkl. forbrug.

Administrator påpeger, at der i afdelinger med en aftale om kombineret udlejning er udfordringer med, at beboerne reelt bliver afvist allerede hos boligorganisationen i stedet for hos kommunen, hvilket betyder, at afdelingerne selv skal bære tomgangstabet, fremfor at kommunen gør det.

Kommunen oplyser, at i 2023 er der godkendt 74 borgere til områderne omfattet af kombineret udlejning, men der er kun afvist 27. Det er positivt at så mange er godkendt, men Den Boligsociale Enhed anerkender problemet i, at borgerne ikke kommer ind til kommunen, men bliver afvist hos boligorganisationen.

I året 2022 er der anvist borgere til 4 boliger i boligorganisationen Mølløvænget & Storgaarden. I 2022 er en del boliger afvist, fordi de er beliggende i udsatte boligområder, som der ikke må anvises til. I 2023 har boligorganisationen leveret 50 boliger til anvisning og af disse er der anvist

til 9 boliger hos boligorganisationen. De boliger, der er anvist til i 2023, har en gennemsnitlig husleje på 4.023 kr.

Randers Kommune har søgt om og fået tilladelse til at nedsætte huslejen på 70 boliger, og det kan de gøre frem til 2025.

Administrator oplever, at der er sket en stigning af personer, som flytter over natten.

7. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.