



Referat

Forvaltning: Sekretariat, Udvikling, Miljø og Teknik

Møde vedr.: Styringsdialog RandersBolig

Mødested: E. 1.93 Odinsgade

Mødedato: 9-11-2018

Sendes til: RandersBolig

Deltagere: Bestyrelsen: Formand Jan Guldmann, næstformand Mogens Vive og bestyrelsesmedlem Lars Krogsdorf-Jensen

Administrationen: Direktør Kenneth Taylor Hansen og teamleder økonomi Jette Halkjær.

Randers Kommune: Torben Rugholm, konsulent i socialafdelingen, sekretariatschef Sidsel Homann, Kristina Ertmann Nielsen, Mette Lykke Laursen og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger.

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

1. Kort velkomst
2. Boligsocialdialog
3. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2017
 - b. Udvikling i økonomien 2018 og budgetopfølgning
4. Fusion mellem RandersBolig og Fælleskontoret
5. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Status på administration af boligforeninger og samarbejde generelt
 - c. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
6. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
7. Nybyggeri
8. Effektiv drift
9. Eventuelt

2. Boligsocial

RandersBolig og Torben Rugholm er begge glade for det gode samarbejde, og Torben Rugholm er endvidere glad for RandersBoligs indstilling til boligsociale tiltag.

Torben Rugholm oplyser, at ¼ ordningen har hjulpet kommunen meget og at der ikke er mange tilbage på anvisningslisten.

- **Aftalt, at Torben Rugholm sender oplysninger til RandersBolig om, hvor mange boliger kommunen har anvendt af ¼ ordningen.**

Torben Rugholm orienterede om frikommuneforsøget, og oplyste om, at Randers Kommune har fået et forsøg omkring udslusningsboliger. Ud over de regler, der hele tiden har været gældende, gælder muligheden for udslusningsboliger nu også for andre med en væsentlig psykisk funktionsnedsættelse. Det er kommunen glade for, da det giver nogle nye gode muligheder for at hjælpe. En udslusningsbolig kan nu forlænges op til 5 år – mod tidligere max 2 år. Den nye mulighed giver også en bedre (økonomisk) sikkerhed for boligorganisationen i forhold til at leje ud til udsatte borgere.

Randers Boligforening af 1940 stiller 10 midlertidige boliger til rådighed for kommunen. Kommunen har et ønske om, at såfremt det går godt med en beboer i en midlertidig bolig, at der så vil være mulighed for, at der stilles en ny midlertidig bolig til rådighed for kommunen, så beboeren kan blive boende i sin bolig. RandersBolig vil foreslå ordningen til de øvrige boligorganisationer.

Kommunen og RandersBolig har et godt samarbejde om udsættelser. RandersBolig henvender sig til kommunen, hvis en beboer ikke betaler huslejen. Torben Rugholm undre sig dog over, at det ser ud til, at der er flere beboere, som bliver berammet udsat, da tendensen burde gå den anden vej. Der er fokus på dette og det vil blive undersøgt nærmere.

Der er en aftale om, at kommunen kan finansiere en måneds husleje for beboere på overførselsindkomst, såfremt de ikke kan betale. RandersBolig har et ønske om, at dette tilbud ikke kun gælder personer på overførselsindkomst, men alle beboere, som ikke kan betale huslejen.

Torben Rugholm oplyser, at man er rigtige glade for de kommunale startboliger, hvor beboerne kan tilknyttes en social vicevært. Der kommer formentligt en ny statspulje, som kan anvendes til lignende byggeri. RandersBolig vil gerne være en del af dette, men afventer et konkret udspil fra kommunen, som RandersBolig kan tage stilling til.

3. Administrationsselskabets økonomi

a. Regnskab 2017

RandersBoligs regnskab blev gennemgået, og er der er enighed om, at økonomien ser rigtig fin ud.

Der er et overskud på ca. 3,1 mio. kr. i regnskabsåret. De væsentligste årsager til dette er bl.a., at personaleudgifter er blevet reduceret, da RandersBolig er overgået til selvstændig administration.

RandersBolig har som følge af momsfri administration tilbagebetalt ca. 7,7 mio. kr. til ejerne i regnskabsåret, hvilket er højere end budgettet.

Der er foretaget afskrivninger på administrationsbygningen på 420.000 kr. Administrationsbygningen er finansieret med et afdragsfrit flexlån frem til den 31. december 2020. Lånet har en restløbetid på 23 år. RandersBolig oplyser, at de har undersøgt muligheden for at omlægge lånet til et fastforrentet lån. Resultatet er, at lånet omlægges, når det udløber i 2020, da kurstabet ved indfrielse af lånet nu, er for stort. I den forbindelse konverteres lånet til et fastforrentet lån med afdrag.

RandersBolig har et ejerpantebrev tinglyst på ejendommen til sikkerhed for engagement i Danske Bank. Tilsynet bemærker, at tilsynet i henhold til lovgivningen skal godkende al låneoptag, hvorfor man helst ser ejerpantebrevet aflyst, da det principielt giver mulighed for låneoptagelse uden godkendelse fra tilsynet. RandersBolig oplyser, at de vil aflyse pantebrevet.

RandersBolig oplyser, at der i 2018 er udarbejdet en beskrivelse af forretningsgangen på lønområdet. Der er således nu udarbejdet en beskrivelse af alle forretningsgange, hvilket tilsynet finder meget positivt. Der arbejdes fortsat løbende med at holde forretningsgange ajour.

Fra 2019 fastsættes 4-årige mål for RandersBoligs driftsudgifter i forbindelse med budgettet. RandersBolig oplyser, at de er i gang med arbejdet. Der er udarbejdet mål for samtlige boligorganisationer, og de vil herefter gå i gang med RandersBolig.

b. Udvikling i økonomien 2018 og budgetopfølgning

RandersBolig oplyser, at økonomien i 2018 går som forventet. I forbindelse med budgetkontrol pr. 30. september 2018 er det estimeret, at der kan forventes et overskud på ca. 2,3 mio. kr. og en tilbagebetaling til ejerkredsen på ca. 5,5 mio. kr., hvilket tilsynet finder positivt.

Momsfri administration ophører den 31. december 2018. RandersBolig har i samråd med en revisor valgt at omlægge fra momsfri administration til momspligtig pr. årsskiftet, da det vurderes at være inden for rammerne af det bindende tilsagn, selv om dette principielt ophører pr. 1. oktober 2018.

RandersBolig bemærker, at de er klar til at gå tilbage til momspligtig administration, men at de får en revisor til at gennemgå det hele som en kvalitetssikring, så der ikke er tvivl om den fremtidige fremgangsmåde og økonomi. Tilsynet finder den planlagte proces for overgang til momspligtig administration betryggende.

4. Fusion mellem RandersBolig og Fælleskontoret

Til næste år fusionerer RandersBolig og Fælleskontoret. RandersBolig oplyser, at punktet vedrørende fusion er på repræsentantskabsmøde i juni 2019. Her bliver fælleskontoret officielt likvideret og fusionen endelig godkendt. RandersBolig har valgt at udsætte fusionen til 2019, da momsfri administration dermed er ophørt, og man er tilbage til den almindelige drift.

5. RandersBolig og boligorganisationerne

RandersBolig oplyser, at samarbejdet med boligorganisationerne går rigtig godt.

RandersBolig er i gang med at implementere persondataforordningen, og forsøger at henholde sig til Boligorganisationernes Landsforenings (BL) anvisninger samt deres egen fortolkning.

Den nye persondataforordning kan volde problemer for beboerdemokratiets kommunikation, da det blandt andet ikke er muligt at få udleveret oplysninger på nye beboere. RandersBolig er i gang med at undersøge mulighederne for indhentning af samtykke og dermed gøre arbejdet lettere.

a. Forvaltningsrevision

Årets gennemgang af procedurer har omfattet inkassosager, klagesager, byggesager samt dagsordener og mødeindkaldelser. Konklusionen i 2017 er, at det går meget tilfredsstillende.

RandersBolig oplyser, at de har arbejdet på deres kvitteringsskrivelser i forbindelse med klagesager. Skrivelserne var ikke optimale, hvorfor man har ændret teksten og præciseret fremgangsmåden.

RandersBolig oplyste i deres ledelsesberetning, at der har været nogle tilfælde med for sent indkaldelse til bestyrelsesmøder. RandersBolig oplyser, at det ikke har haft betydning i forhold til beslutningsdygtigheden.

I 2018 er der valgt 4 nye områder ud til gennemgang i forbindelse med forvaltningsrevision.

b. Status på administration af boligforeninger og samarbejdet generelt

Tilsynet oplyser, at de årlige styringsdialogmøder med samtlige boligorganisationer, som administreres af RandersBolig, er afholdt. Tilsynet kan konstatere, at det overordnet set går godt i alle boligorganisationerne.

Boligselskabet af 2014 har stemt om tilhørsforhold, og både proces og afstemning gik rigtig godt. Et stort og flot stykke arbejde af både RandersBolig og bestyrelsen.

Tilsynet oplyser, at Skema B i forbindelse med helhedsplanerne i Boligselskabet af 2014 kan behandles administrativt, hvis der ingen ændringer er fra skema A til B. Endvidere oplyses det, at skema B til afdeling 14 er godkendt af kommunen den 2. november 2018 og godkendt af landsbyggefonden den 8. november 2018. Det betyder, at renoveringen af afdelingen, herunder nye tage på boligerne på blandt andet Svalevej, nu kan igangsættes, hvilket tilsynet finder meget positivt. RandersBolig oplyser, at renoveringen vil blive påbegyndt i uge 48 med etablering af byggeplads, hvilket er lidt før den fremlagte tidsplan.

Boligselskabet af 2014 er stadig under skærpet tilsyn, og tilsynet kan ikke på nuværende tidspunkt sige, hvornår dette ophører. Politikerne har stort fokus på dette område.

Som en bemærkning til formandens ledelsesberetning for 2017 skal tilsynet understrege, at selvom Boligselskabet af 2014 er under skærpet tilsyn betyder det ikke, at der er to parter omkring ansvaret. Det fulde juridiske ansvar ligger ved boligorganisationen, hvilket følger af loven. Tilsynets opgave er at være kontrolinstans og reagere, hvis der er noget, som anses for at være uansvarlige handlinger eller i modstrid med almenboliglovgivningen.

Flere boligorganisationer, herunder afdelinger, har haft overskud i regnskabsåret, og en del af overskuddet skyldes ifølge de enkelte boligorganisationers ledelsesberetning påholdenhed ved

almindelig vedligeholdelse. Tilsynet bemærker, at boligorganisationerne skal være påpasselige med at spare på almindelige vedligeholdelse. RandersBolig oplyser, at en del af overskuddet skyldes, at konto 115 var budgetteret forsigtigt, da man helst ikke vil have et underskud. Der var således som sådan ikke tale om påholdenhed, men mere en konservativ budgetlægning.

c. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Tallene for tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning ser generelt rigtig fine ud. Tabene er dog forskellige fra boligorganisation til boligorganisation.

RandersBolig oplyser, at tabet generelt er faldet over de sidste 3 år, og tabet er ved at nå det niveau, som forventes fremover. RandersBolig har dog fortsat fokus på tabet. Der har været et ret højt tab på el i forbindelse med tomgang, men dette tab forventes at blive reduceret i fremtiden, da Verdo har udarbejdet en ny portal, som gør det lettere at til- og afmelde kunder.

RandersBolig har en bekymring om Boligselskabets af 2014s fremtidige tab ved lejeledighed og tomgang, da situationen fortsat er uafklaret, indtil helhedsplanerne er endeligt gennemført.

RandersBolig har en ekstra boligsocial rådgiver ansat frem til 30. september 2020. RandersBolig oplyser, at der er en god effekt ved de boligsociale rådgiveres arbejde. Det har dog muligvis samtidig en (uheldig) påvirkning på tab ved fraflytning, da RandersBolig har været meget samarbejdsvillig for at sikre beboerne, hvilket har forlænget perioden, og dermed forhøjet det eventuelle senere tab. Det kan dog endnu ikke entydigt konkluderes, at tabene stiger på grund af dette. Tabet ved fraflytning skyldes blandt andet den lange sagsbehandlingstid ved fogedretten og dermed senere udsættelse. Tab ved fraflytning bliver dog inddrevet ved inkasso, hvorfor der er chance for, at boligorganisationen får en del af pengene tilbage.

6. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Der er mange helhedsplaner og renoveringsprojekter i boligorganisationerne.

RandersBolig bemærker, at de i øjeblikket har 15 sager ved Kuben, og at der vurderes at være behov for at finde en rådgiver mere til at stå for kommende projekter.

RandersBolig oplyser, at der løbende kommer nye helhedsplaner. Møllevænget og Storgaarden har således en kommende helhedsplan ligesom Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 har en helhedsplan undervejs. Vorup Boligforening og A/B Gudena har på den lidt længere bane også helhedsplaner i vente.

RandersBolig prøver at systematisere helhedsplaner, så der opnås et løbende og godt flow i processen.

Den boligsociale helhedsplan fra 2017 til 2021 kører, som den skal. RandersBolig oplyser, at der god grund til tro, at der formentligt kommer en ny boligsocial helhedsplan efterfølgende, men omfanget er endnu uvist.

RandersBolig oplyser, at de sammen med Lejerbo er i gang med at udarbejde en ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende et infrastrukturprojekt i Jennumparken. Der er boligorganisationerne Mølløvænget og Storgaarden samt Lejerbo Randers. Der er tale om et meget stort projekt, som vil skulle finansieres med statslige midler – lig det netop afsluttede projekt i Glarbjergområdet.

7. Nybyggeri

I forbindelse med Randers Kommunes prioritering af grundkapital for perioden 2018-2021 fik RandersBolig, via Randers Boligforening af 1940, 2 nybyggerier. Byggeriet på Kærsmindbads grunden samt byggeriet på Vidarsvej. Tilsynet oplyser, at skema A for begge sager behandles på byrådsmødet den 12. november 2018.

RandersBolig oplyser, at de er rigtig glade for projekterne, og at de ser frem til dette. RandersBolig har en forventning om, at byggeriet på Vidarsvej står klar til efteråret 2019, da der er tale om et modulbyggeri, og at byggeriet på Kærsmindbads grunden er færdig i 2020.

RandersBolig er i gang med udbud af rådgiverydelsen, og der har været en stor interesse fra mange rådgivere. Der er nu valgt 5 rådgivere ud i prækvalifikation.

8. Effektiv drift

Der er fokus på effektiv drift i hele RandersBolig. RandersBolig oplyser, at processen går godt, og at de er klar med tiltag til effektivisering i boligorganisationerne. RandersBolig fremlægger effektiviseringstiltagene for Vorup Boligforening, som de første, her i november. Tiltagene udgør 2/3 af effektiviseringskravet.

RandersBolig oplyser, at de mindre boligorganisationer kan øge effektiviseringen ved at samarbejde med andre boligorganisationer, herunder blandt andet samle indkøb.

E-syn er endvidere på dagsordenen i flere boligorganisationer. A/B Andelsbo har indført E-syn, og Mølløvænget og Storgaarden har overvejelser om at indføre det.

RandersBolig samarbejder med Eseebase, som også har leveret løsningen til A/B Andelsbo. Der forhandles på prisen mod en hensigtserklæring om, at øvrige boligorganisationer også vil bruge deres løsning, såfremt de ønsker E-syn. Der kommer som følge heraf formentligt en god besparelse på løsningen.

RandersBolig oplyser, at E-syn i flere boligorganisationer kan lægge et pres på de øvrige boligorganisationer, da kommende beboere forventer den samme service, når de lejer sig ind i en af de boligorganisationer, som RandersBolig administrerer.

9. Eventuelt

RandersBolig oplyste, at kommunens omsorgsafdeling har til hensigt at opsig flere boliger med anvisning efter almenboliglovens § 59. RandersBolig skal mødes og drøfte dette med kommunen, forvaltningen for skole, kultur og omsorg, da RandersBolig ser flere problematikker i, at anvisningsaftalerne opsiges, bl.a. at boligerne er indrettet til kommunens brug, og at det vil blive dyrt at reetablere dem.