



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Boligselskabet af 2014
Mødested: Kundecentret E.1.93
Mødedato: 03-11-2021
Sendes til: RandersBolig og Boligselskabet af 2014

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Laila Lykke Winther, forvaltningskonsulent, Jette Halkjær, teamleder økonomi.

Boligorganisationen: Tommy E. Hansen, formand, Ivan Engberg, næstformand

Randers Kommune: Inge Qvortrup, jurist, Søren Martin Petersen, økonomikonsulent, Søren Degn-Pedersen, chef for sekretariatet, Jutta Vinter, jurist, Tilsynet med almene boliger, Malene Bjerregaard, den boligsociale enhed

Afbud: Jan Guldmann, Bestyrelsesmedlem

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger har indbudt til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - b. Status på den fremtidige udvikling i økonomien
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Afdragsfrie lån
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 1, Husarvej
 - b. Afdeling 2, Vorup
 - c. Afdeling 3, Hadsten
 - d. Afdeling 4, Norddjurs
 - e. Afdeling 5, Mariager
 - f. Afdeling 6, Syddjurs
 - g. Afdeling 7, Søndervangen Randers
 - h. Afdeling 9, Thors Bakke
 - i. Afdeling 10, Marie Magdalene
 - j. Afdeling 11, Langå
 - k. Afdeling 12, Nørhald
 - l. Afdeling 13, Purhus
 - m. Afdeling 14, Assentoft
5. Effektiv drift

6. Beboerdemokrati
7. Den boligsociale enhed
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et underskud på ca. 84.343 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Underskuddet skyldes primært en del udgifter til markedsføring af boligerne i afdeling 4 og et mindre administrationsbidrag end påregnet, da nogle boliger er frasolgt. Der er desuden givet tilskud på 69 kr. pr. lejemålsenhed fra RandersBolig til øgede lønudgifter i forbindelse med, at ansatte er flyttet fra RandersBolig ud i boligforeningen. RandersBolig har endvidere ydet et engangstilskud til boligforeningen på 120.000 kr. til dækning af feriepengeforpligtelsen. Det blev besluttet på repræsentantskabsmødet i juni 2020.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 5,9 mio. kr., hvoraf ca. 3,4 mio. kr. er disponible, svarende til 2.259 kr. pr. lejemålsenhed. Det svarer til en stigning på 820 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår, hvilket tilsynet finder rigtig positivt. Der skal dog stadig indbetales særligt bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden, da denne er under maksimumgrænsen. Der er et samlet indskud i landsbyggefonden på ca. 2,5 mio. kr.

Der er en stor del af afdelingerne, der har fået fritagelse for indbetaling af ydelser på indfrie oprindelige lån i dispositionsfonden. I afdelingerne 4, 5, 6, 12, 13 og 14 henlægges pengene og skal anvendes til afvikling af helhedsplanerne i afdelingerne. I afdeling 2 og 11 anvendes besparelsen til driftsudgifter i afdelingerne, da der ikke længere er en reguleringskonto, hvilket giver en lavere husleje.

Der er sket tilgang i dispositionsfonden i på i alt ca. 2,7 mio. kr. Der er fra regnskabsårene 2015-2019 dækket lejetab fra reguleringskonto i afdeling 5, 6 og 14 på i alt 1,5 mio. kr. Beløbet er overført til dispositionsfonden, da dispositionsfonden tidligere har betalt disse lejetab. Desuden er der solgt boliger i afdeling 4 med et provenu på i alt ca. 340.000 kr.

Der har samlet været en afgang i dispositionsfonden på ca. 1,5 mio. kr. Det er primært udgifter til huslejenedsættelser og tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning.

I regnskabsåret 2020 er der givet et tilskud på 18.000 kr. til afdeling 3 til nedsættelse af huslejen i et erhvervslejemål. Afdeling 12 har også fået et tilskud til huslejenedsættelse på 26.262 kr., og afdeling 14 har fået et tilskud på 91.800 kr. til huslejenedsættelse i Langdalen. Tilskuddene aftrappes senest i 2024.

Det er fortsat en meget svag dispositionsfond, der er i boligselskabet. Årets underskud er overført til arbejdskapitalen. Den seneste prognose viser, at dispositionsfonden er i fare for at være negativ ultimo 2030, hvis tendensen til tab ved lejeledighed og fraflytning fortsætter uændret.

Tilsynet bemærker dog, at det er en positiv udvikling set i forhold til sidste års prognose, der viste, at dispositionsfonden var i fare for at være negativ allerede i regnskabsåret 2022.

Administrationen oplyser desuden, at såfremt salget af erhvervslejemålene på Ceresvej i afdeling 6, Syddjurs effektueres, vil provenu skulle tilgå dispositionsfonden og det yderligere forbedre likviditeten i dispositionsfonden, således prognosen for fremtiden kan blive mere positiv.

Det er dog stadig en sårbar dispositionsfond.

Likviditet

Der er ikke fælles formueforvaltning i boligselskabet.

Boligselskabet har pr. 31. december 2019 et bankindestående på i alt ca. 5,4 kr., hvilket er et lille fald i forhold til sidste regnskabsår.

Afdelingerne har et samlet tilgodehavende på ca. 1,1 kr. pr. 31. december 2020, og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 3,3 mio. kr.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for dispositionsfondens midler og afdelingernes tilgodehavende på balancetidspunktet. Tilsynet finder dette positivt.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang 1.720.514 kr., den er således steget lidt i forhold til sidste regnskabsår, svarende til afdelingernes indbetalinger. Hele beløbet er disponibelt, svarende til 1.258 kr. pr. lejemålsenhed.

Trækningsret

Trækningsretten udgør ved årets udgang ca. 2,5 mio. kr., hvoraf ca. 1,9 mio. kr. er disponible. Heraf er ca. 555.000 kr. bundne indskud.

Der er i regnskabsåret indbetalt ca. 42.000 kr. til trækningsretten.

Flere afdelinger er fritaget for at indbetale til trækningsretten pga. økonomisk genopretningsplan jf. afsnittet om dispositionsfonden.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten, og der er heller ikke disponeret midler herfra, da boligforeningen afventer færdiggørelsen af helhedsplanerne, og derfor er tilbageholdende med at igangsætte nye, større arbejder i afdelingerne.

a. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Tab ved lejeledighed var faldende i regnskabsåret. Tabet udgør i regnskabsåret i alt ca. 900.000 kr., hvilket er et fald på ca. 400.000 kr. i forhold til sidste regnskabsår. Den samme udvikling forventes at fortsætte i indeværende regnskabsår. Udviklingen forventes derfor at fortsætte i en positiv retning. Af samme årsag er der også sket en positiv udvikling i dispositionsfondens prognose. Som nævnt ovenfor, forventes dispositionsfonden først opbrugt i 2030, hvorimod prognosen sidste år angav en tom dispositionsfond allerede i 2022. Tilsynet ser meget positivt på denne udvikling.

Elforbrug i forbindelse med tomgang udgør i alt ca. 58.000 kr., hvilket ca. er en halvering, set i forhold til sidste regnskabsår.

I afdelingerne 3 og 12 er tabet stort, da tabet udgør mere end 2 pct. af årslejen. Administrator oplyser derfor, at man er opmærksom på, at afdelingerne kræver særlig opmærksomhed.

I afdeling 3 skyldes tabet et erhvervslokale, men dette er dog genudlejet pr. 1/6 2020, med støtte til huslejenedsættelse fra dispositionsfonden. I afdeling 12 er der to lejemål, der har stået tomme en stor del af året, men disse er nu genudlejet.

Administrator oplyser, at man i indeværende regnskabsår forventer et samlet tab ved lejeledighed på 600.000 kr.

Tilsynet finder det meget positivt, at tidligere tiltag som øget markedsføring har haft sådan en god effekt på udlejningen i afdelingerne, at afdelingerne er stort set fuldt genudlejet på nuværende tidspunkt. Det ser man også af det faldende tab på lejeledighed.

Tab ved fraflytning

I regnskabsåret har der været tab ved fraflytning på i alt ca. 880.000 kr. Tabet er steget lidt siden sidste regnskabsår. I afdeling 5 er tabet mere end 2% af årslejen, hvilket man er opmærksom på.

Administrationen forventer dog, at udgiften falder i indeværende regnskabsår.

Tabet er dækket med tilskud fra dispositionsfonden på i alt ca. 460.000 kr., mens afdelingerne selv har dækket ca. 330.000 kr. af egne henlæggelser.

Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Der er også ofte tale om udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

b. Status på den fremtidige udvikling i økonomien

Administrationen gav en status på udviklingen i boligselskabets økonomi siden regnskabsårets afslutning.

Der vil fortsat gå en lang årrække før henholdsvis dispositionsfond og arbejdskapitalen er på maksimum, og afdelingerne ikke behøver at indbetale til disse. Dette på trods af, at der er fremgang for økonomien i boligforeningen.

Den seneste prognose over dispositionsfondens udvikling viser, at dispositionsfonden først forventes at være negativ i 2030. Som beskrevet ovenfor er der tale om en meget positiv udvikling i forhold til forrige års prognose. Hvis det lykkes at fortsætte med at holde tomgangstab og andre tilskud til afdelingerne nede, forventes prognosen at holde. Derudover vil et salg af erhvervslejemålene på Ceresvej styrke den positive udvikling i dispositionsfonden yderligere. Det er dog fortsat en sårbar dispositionsfond.

3. Afdelingernes økonomi

I regnskabsåret kom 3 afdelinger ud med et overskud, mens 10 afdelinger kom ud med et underskud.

Overskuddene skyldes primært en mindre udgift til almindelig vedligeholdelse og renholdelse end budgetteret, og så har der været ekstraordinære indtægter på grund af afsatte rekvisitioner fra tidligere år. Flere afdelinger afventer helhedsplaner eller er i gang med dem, hvilket medvirker til, at der holdes igen med større arbejder i afdelingerne.

I de afdelinger, der er endt med et underskud, skyldes det særligt negativ rente og en korrektion i henhold til reguleringsskemaerne ifølge aftale med Landsbyggefonden. En omfordeling af lønnen gav desuden nogle afdelinger en øget indtægt, mens andre afdelinger fik en udgift.

Der er 9 afdelinger med positiv resultatkonto og 4 afdelinger med en negativ resultatkonto. Ingen afdelinger har 0 saldo.

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse, ligesom alle afdelingerne har øget deres henlæggelser i regnskabsåret. Det er positivt.

Henlæggelserne er samlet set øget med ca. 2,6 mio. kr. siden sidste år, hvilket også er meget positivt.

Stigningen skal ses i sammenhæng med, at afdelingerne har været meget sparsommelige, og samtidig har der ikke været likviditet i alle afdelinger til at gennemføre arbejder. Større renoveringsarbejder vil blive medtaget i de kommende helhedsplaner.

Der er gennemført markvandring i alle afdelingerne med disses bestyrelser, og drifts- og vedligeholdelsesplanerne er rettet til. Disse danner grundlag for budgetterne.

Der er fortsat flere afdelinger med trappestigninger i huslejen, som administrator oplyser, forventes at forsvinde indenfor få år. Dog oplyses det, at ved tilretning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne, kan der gå en del år før trappestigningerne forsvinder. Administrator oplyser, at for at holde huslejen på et rimeligt niveau efter gennemførelse af helhedsplanerne, er det alene henlæggelserne, der kan reguleres på.

Der er fokus på henlæggelserne, hvilket tilsynet også finder vigtigt.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser, hvilket ligeledes er positivt.

Der har været afgang på henlæggelser i alle afdelinger med undtagelse af afdeling 2, 10 og 11.

Der henlægges som hovedregel mellem 20-25 kr. pr. m².

a. Omlægning af afdragsfrie lån

Der er flere afdelinger i boligselskabet, der har afdragsfrie lån, hvor afdragsfriheden udløb i enten 2019, 2020 eller 2021. Afdelingerne har ikke økonomisk råderum til at klare de huslejestigninger, der følger af, at afdragsfriheden ophører. Det skyldes blandt andet, at der også er iværksat helhedsplaner, som vil medføre lejestigninger. Alle 38 lån er konverteret pr. 31. marts 2021. De 30 støttede lån er konverteret til 20-årige lån, da der i henhold til lovgivningen for almene boliger ikke må ske løbetidsforlængelse af realkreditlån. Det indebærer, at ydelsen er steget en anelse på disse. Derudover er 8 ustøttede lån konverteret til 30-årige lån, hvilket indebærer, at ydelsen falder, da løbetiden bliver længere med denne konvertering.

Randers Kommune har godkendt konvertering af lån i afdeling 12, 13 og 14. De lån, der vedrører støttede byggerier, er godkendt med en uændret løbetid i henhold til loven, mens de lån, der vedrører ustøttede byggerier, efter aftale med Landsbyggefonden og administrationen har fået en løbetidsforlængelse til 30 år. De øvrige afdelinger med afdragsfrie lån er beliggende i andre kommuner, som derfor godkender konverteringer i de respektive afdelinger. Tilsynet har i den forbindelse været i dialog med de øvrige kommuner.

Når alle helhedsplaner er gennemført, og konsekvenserne heraf kendes, forventer administrationen at henvende sig hos Landsbyggefonden, for at afgøre den fremtidige løsning vedrørende den forhøjede ydelse og løbetiden på de støttede lån, herunder muligheden for en eventuelt forlængelse.

Der resterer altså en restproblematik i forhold til de konverterede lån, som administrationen er opmærksom på.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Regulerings- og resultatkonti

Reguleringskonti for 2020 blev indsendt til Landsbyggefonden i april 2021 og er endnu ikke godkendt af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har i 2021 reguleret tilskud i afdeling 6,12,13 og 14, og afdelingen har fået en stor indtægt. Derfor forventes et større overskud i 2021. Overskud skal først og fremmest dække et eventuelt opsamlet underskud. Det resterende forventes at blive brugt til forbedringsarbejder i afdelingen. Derudover forventer administrator at undersøge, om man kan indfri lån i banken, hvorefter en besparelse kan anvendes til henlæggelser i stedet.

De enkelte reguleringskonti gennemgås nærmere i forbindelse med gennemgangen af de enkelte afdelinger.

Administrationen oplyser desuden, at følgende afdelinger har fået tilskud fra Landsbyggefonden: afdelingerne 6, 12, 13 og 14.

a. Afdeling 1, Husarvej

Årets resultat i afdelingen er negativt med ca. 10.000 kr. Afdelingen har herefter en negativ resultatkonto på ca. 5.000 kr., som afvikles i fremtidige budgetter over 3 år.

Pr. 1. marts 2021 er afdelingen påbegyndt afvikling på et O-lån med en årlig ydelse på ca. 10.000 kr. Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette er godkendt i 2016, men gældende fra 2015.

Afdelingen har fine henlæggelser. Der tages stilling til et eventuelt behov for yderligere henlæggelser i forbindelse med budgetlægning hvert år. Der er desuden ingen udfordringer med udlejning. Dog forventes et mindre underskud i 2021, da der er et mindre rentefradrag end forventet.

Der er ikke længere en reguleringskonto.

Samlet set vurderes afdelingen at have en god økonomi.

b. Afdeling 2, Vorup

Årets resultat var et overskud på ca. 179.000 kr., som er overført til afdelingens underfinansierede forbedringsarbejder, og denne post er nu helt afviklet i afdelingens regnskab. Resultatkontoen er i overskud med ca. 45.000 kr., som afvikles planmæssigt over 3 år. Denne afdeling har heller ikke længere en reguleringskonto.

Afdelingen har en ustyrtet renoveringssag vedrørende renovering af tag, som en del af en helhedsplan. Byggeregnskabet blev udarbejdet i november 2019 og godkendt af tilsynet. Der er i forbindelse med afslutning på sagen hjemtaget et lån på 2.963.000 kr. Byggeregnskabet viste en overfinansiering på 203.000 kr. Denne er nu afviklet ved, at der er afdraget ekstraordinært på lånet i Nykredit.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Administrator oplyser, at afdelingen snart påbegynder afvikling på kapitaltilførselssagen, på forventeligt 424.000 kr.

Administrator oplyser, at det er dennes vurdering, at afdelingen står godt og robust med hensyn til henlæggelser, der følger drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Samlet set vurderes afdelingen at have en god økonomi.

c. Afdeling 3, Hadsten

Afdelingen har i regnskabsåret haft et lille underskud på ca. 12.000 kr., som er overført til resultatkontoen, der udgør i alt ca. 75.000 kr. Overskuddet afvikles over 3 år.

Afdelingen har ikke længere en reguleringskonto.

Helhedsplanen er endnu ikke igangsat på grund af manglende likviditet, hvorfor en opstart af helhedsplan vil få store konsekvenser for huslejeniveau. Det vurderes derfor, at helhedsplanen må afvente, da huslejeniveauet ikke kan tåle den stigning, som helhedsplanens gennemførelse vil medføre, hvis afdelingen fortsat skal være konkurrencedygtig og skal undgå tomgangstab.

Afdelingen har et tilgodehavende på 56.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Tilgodehavendet bliver først udbetalt i forbindelse med afslutningen af en eventuel helhedsplan. Afdelingen begynder desuden snart at afvikle på kapitaltilførselssagen på ca. 220.000 kr. og på O-lån på ca. 1,2 mio. kr.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Afdelingen har desuden lave henlæggelser og er generelt en meget sårbar afdeling. Administrationen vurderer, at afdelingen ikke er så robust, og at huslejeniveauet ikke kan stige i med end 1%, hvis boligerne fortsat skal kunne lejes ud.

d. Afdeling 4, Norddjurs

Årets resultat er et underskud på ca. 272.000 kr., som overføres til resultatkontoen, som herefter udgør et underskud på ca. 1,8 mio. kr. Underskuddet afvikles over 10 år. Afdelingens reguleringskonto er på i alt ca. 1,2 mio. kr.

Afdelingen har et tilgodehavende på 72.000 kr. som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen, der er udbetalt til afdelingen i marts 2021. Afdelingen forventes at afvikle på kapitaltilførselssagen snart, på i alt ca. 1,8 mio. kr., og på O-lån på i alt ca. 3,2 mio. kr.

Afdelingen har underfinansierede forbedringsarbejder på ca. 530.000 kr., som vil blive afviklet med særlige lejeforhøjelser på de enkelte lejemål over de kommende 6 år.

Afdelingen har solgt Linde Alle 12 og Rougsøvej 11. Det samlede overskud fra salget er overført til dispositionsfonden.

Afdeling har afsluttet en helhedsplan primo 2021. Huslejestigningen er på 6,2% er trådt i kraft den 1. februar 2021. Byggeregnskabet er afsluttet.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Afdelingen har meget lave henlæggelser og er generelt ikke robust nok til at stå i mod eventuelle kommende udfordringer. Udlejningen er dog ikke en udfordring pt., oplyser bestyrelsen. Det oplyses, at boligindskuddets størrelse er nedreguleret, hvilket har haft en positiv effekt. Dog oplyser administrator, at man frygter for udlejningssituationen med de huslejestigninger, der bliver en følge af de udgifter, afdelingen står overfor, og det forventes ikke, at afdelingen kan tåle en stigning på mere end 1%. Trappestigninger i henlæggelserne forventes derfor også fortsat i en årrække ud i fremtiden.

e. Afdeling 5, Mariager

Årets resultat var et underskud på ca. 185.000 kr. som er overført til resultatkontoen, som herefter udgør ca. 1 mio. kr. Resultatkontoen afvikles i fremtidige budgetter over 10 år. Der er fortsat en reguleringskonto på ca. 2,5 mio. kr.

Afdelingen har afsluttet en helhedsplan i oktober 2020, og der er som følge heraf sket lejestigning med ikrafttræden den 1. februar 2021 på 7,97%.

Afdelingen har et tilgodehavende på 296.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Tilgodehavendet bliver først udbetalt i forbindelse med afslutning af helhedsplanen og bliver udbetalt i forbindelse med lånehjemtagelse ved kreditforeningen.

Afdelingen solgte i 2020 Drosselvej 1. Salget resulterede i et underskud på 47.289 kr., som er overført til reguleringskontoen, da salget er en del af kapitaltilførselssagen.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Afdelingen har relativt lave henlæggelser, og det er administrationens og tilsynets vurdering, at også denne afdeling er meget sårbar. Administrationen vurderer, at afdelingen kan ikke tåle en huslejestigning på mere end ca. 1% årligt fremadrettet for at sikre den fremtidige udlejning.

f. Afdeling 6, Syddjurs

Årets resultat er et underskud på ca. 1,2 mio. kr. Resultatkontoen udgør herefter ca. 1,6 mio. kr. Resultatkontoens afvikling afventer, hvorvidt Landsbyggefonden beslutter et mindre tilskud til afdelingen end hidtil.

Afdelingen har en reguleringskonto med et overskud på ca. 8 mio. kr. Der forventes et overskud i afdelingen i 2021, da der er kommet regulering på tilskud fra Landsbyggefonden. Det forventes, at overskuddet skal bruges til forbedringsarbejder. Alternativt overvejes det, om visse af afdelingens dyre lån skal indfries for at spare en renteudgift. Denne besparelse kan herefter overføres til henlæggelser for på den måde at spare op til forbedringsarbejder.

Tilgodehavendet på ca. 400.000 kr. fra kreditforeningens andel af kapitaltilførslen, er udbetalt til afdelingen i 2020.

Afdeling har en helhedsplan, som blev iværksat i april 2020. Helhedsplanen er afsluttet i juni 2021 og huslejestigning på 6,02% er trådt i kraft den 1. august 2021. Der har efterfølgende været en byggeskadesag, men den er også håndteret på nuværende tidspunkt. Man afventer fortsat byggeregnskab fra rådgiver. Der har været en bedre licitation end forventet, hvilket har givet en besparelse i arbejderne.

Afdelingen har desuden fået 5,3 mio. kr. i overskud fra helhedsplanen til et nyt tag på Bjerg Thomsensvej. Dette arbejde forventes afsluttet i december 2021. Desuden har afdelingen fået 2,4 mio. kr. fra helhedsplanen og 3 mio. kr. fra Syddjurs kommune til facadeudskiftning på Åkjærvej A-B. Denne sag er afsluttet med endeligt byggeregnskab i juli 2021.

Bestyrelsen har i samråd med administrationen godkendt at sælge de 6 erhvervslejemål, der er beliggende i afdelingen. Repræsentantskabet har også godkendt salget i 2021. Provenuet ved salget tilgår dispositionsfonden, hvilket er positivt. Der forventes en fremadrettet mindre indtægt i afdelingen på ca. 300.000 kr. på grund af den manglende lejeindtægt fra erhvervslejemålene. Det er besluttet, at tabet skal dækkes af dispositionsfonden de kommende 2 år med 270.000 kr. årligt. Administrationen oplyser, at det er et lovkrav, at de skal frasælges, da de ikke må være en del af boligselskabet. Erhvervslejemålene forventes solgt med overtagelse pr. 1. december 2021. Købsaftalen er udarbejdet, men de endelige underskrifter er endnu ikke på plads.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Afdelingen har lave henlæggelser, men med det positive overskud, forventes det håndteret fremadrettet. Dog oplyser administrator, at afdelingen ikke kan forvente at kunne bære en huslejestigning på mere end 1% årligt for at sikre den fremtidige udlejning, og sammenholdt med de fremtidige udgifter gør det, at afdelingen ikke fremstår robust, men tvært imod svagt.

g. Afdeling 7, Søndervangen Randers

Afdelingen har i regnskabsåret haft et overskud på ca. 9.400 kr., som er overført til resultatkontoen, der herefter udgør ca. 45.000 kr. Denne afvikles over 3 år i budgettet.

Afdelingen har lidt lave henlæggelser, men dog ingen trappestigninger. Afdelingen har heller ikke helhedsplaner.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen på nuværende tidspunkt står godt, robust og med henlæggelser, der følger drifts og vedligeholdelsesplanen.

h. Afdeling 9, Thors Bakke

Årets resultat var et underskud på 15.000 kr. som er overført til resultatkontoen. Resultatkontoen udgør ved årets udgang ca. 140.000 kr. og afvikles over 3 år.

Det er en velfungerende afdeling uden helhedsplan. Afdelingen er relativt nyopført.

Status på byggeskadesagen vedrørende vandindtrængen i garageanlæg er, at Dansk boligbyg er i gang med at udbedre skaden. Ifølge administrationen forventes den udbedret inden udgangen af 2021. Det er fortsat realistisk, oplyser bestyrelsen. Afdelingen havde i regnskabsåret en udgift på 105.000 kr. til denne sag, og det har dermed påvirket årets resultat i afdelingen negativt.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen på nuværende tidspunkt står godt, robust og med henlæggelser, der følger drifts og vedligeholdelsesplanen.

i. Afdeling 10, Marie Magdalene

Afdelingen har i regnskabsåret haft et overskud på ca. 25.000 kr. som er overført til resultatkontoen, som herefter udgør ca. 58.000 kr. og afvikles over 3 år.

Henlæggelserne er på et godt niveau, og vedligeholdelsesplanerne følges. Der er desuden en overfinansiering fra byggeriet på ca. 0,5 mio. kr. På grund af konkursen blev denne overfinansiering ikke nedbragt efterfølgende, hvilket indebærer, at tidligere og nuværende lejere betaler herfor.

Beløbet står til disposition for afdelingen, hvis denne på et tidspunkt står over for en for stor stigning i husleje. Det kan ikke svare sig at afdrage beløbet på lånet, da omkostningerne vil være for store. Administrationen har derfor vurderet, at dette er den bedste løsning.

Afdeling er en institution, som består af ældreboliger, og den har ingen helhedsplan. Der er indgået driftsaftale med Syddjurs Kommune, hvor afdelingen er beliggende, om fordeling af serviceudgifter med mere, og det fungerer rigtig godt.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen på nuværende tidspunkt står godt, robust og med henlæggelser, der følger drifts og vedligeholdelsesplanen.

j. Afdeling 11, Langå

Årets resultat er et underskud på ca. 20.000 kr. Resultatkontoen udgør et overskud på ca. 430.000 kr., som ikke afvikles. Det vurderes, at beløbet skal anvendes til renoveringer eller i forbindelse med salg af boliger. Der er ikke nogen reguleringskonto i afdelingen.

Afdelingen har en helhedsplan, som ikke er opstartet endnu. Afdelingen er meget lille og består alene af to parcelhuse. Den ene af afdelingens to boliger har fået konstateret skimmel, og der er iværksat en undersøgelse af omfanget heraf. Det forventes, at omkostningerne til en skimmelrenovering vil udgøre ca. 600.000 kr. Henlæggelsesniveauet er desuden ikke tilstrækkeligt i afdelingen.

Afdelingen har haft et tilgodehavende på 3.400 kr. vedr. kreditforeningens andel af kapitaltilførslen, og denne er indbetalt til afdelingen i 2020.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Afdelingen begynder indenfor kort tid at afvikle på kapitaltilførselssagen på ca. 13.000 kr. samt på O-lån på ca. 600.000 kr.

Afdelingen har lave henlæggelser, og det er administrationens og tilsynets opfattelse, at afdelingen står meget svagt og ikke er robust nok i forhold til henlæggelser. Den vil ligeledes ikke kunne bære en huslejestigning på mere end 4-5%, og standen af bygningerne er mindre tilfredsstillende. Ved eventuel tomgang er det administrationens vurdering, at den ene bolig skal sættes i stand for op mod 600.000 kr., jf. ovenfor, hvilket der ikke er midler til i afdelingen.

Administrator oplyser, at der er opstartet en salgsproces af afdelingen grundet ovenstående. Salgsagen er behandlet på organisationsbestyrelsen i maj 2021 og af repræsentantskabet i juni 2021. Administrationen har kontaktet EDC med henblik på en vurdering af ejendommene, og udvendig besigtigelse er foretaget, samt indvendig besigtigelse i den ene bolig. Den anden lejer ønsker ikke, at salget effektueres, hvorfor denne bolig endnu ikke har kunnet besigtiges indvendigt. For tiden afventes vurdering samt byggetekniske rapporter for de to ejendomme. Administrationen

arbejder på ansøgninger og afventer ovenstående. Tilsynet bakker op om et frasalg af de 2 ejendomme, da afdelingen er meget sårbar, ikke mindst på grund af størrelsen. Det har tidligere været forsøgt med sammenlægning med en anden afdeling, men det har ikke været muligt.

k. Afdeling 12, Nørhald

Årets resultat var et underskud på ca. 250.000 kr., som er overført til resultatkontoen. Resultatkontoen udgør herefter et overskud på ca. 37.000 kr. Reguleringskontoen udgør i regnskabsåret ca. 530.000 kr. Tilgodehavendet ved kreditforeningen på ca. 240.000 kr. er desuden udbetalt.

Afdelingen har en helhedsplan, som blev opstartet i august 2020. Helhedsplanen forventes afsluttet i ultimo 2021 med en lejestigning på 8,70 %. Lejestigningen gennemføres først, når sagen er afsluttet endeligt.

Afdelingen har tidligere solgt de 6 boliger på Sognevej 13, som var ubeboelige. Salget resulterede i et underskud på 916.160 kr., primært på grund af et stort tomgangstab. Tabet er overført til reguleringskontoen, da salget er en del af kapitaltilførselssagen.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Afdelingen begynder indenfor kort tid at afvikle på kapitaltilførselssagen på i alt knap 1 mio. kr., samt på O-lån på ca. 2,1 mio. kr.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen på nuværende tidspunkt står svagt, ikke robust og med henlæggelser, der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter vil afdelingen risikere at få et huslejeniveau, som gør det vanskeligt at udleje boligerne. Administrator vurderer, at afdelingen fremadrettet maksimalt kan tåle en huslejestigning på 1 % årligt.

l. Afdeling 13, Purhus

Årets resultat var et underskud på ca. 750.000 kr. Resultatkontoen har et overskud på ca. 440.000 kr. Der afvikles ca. 190.000 kr. i 2021, imens resten anvendes, såfremt man får et mindre tilskud fra Landsbyggefonden end forventet. Reguleringskontoen var i regnskabsåret på ca. 730.000 kr. Overskuddet stammer bl.a. fra salg af Stationsvej 38 og 39 i 2019, hvor overskuddet blev overført til reguleringskontoen.

Tilgodehavendet fra kreditforeningen på ca. 400.000 kr. er udbetalt.

Helhedsplanen er afsluttet, og har medført en huslejestigning på 5,13% med ikrafttræden den 1. september 2020. Byggeregnskabet er afsluttet.

Afdelingen har underfinansierede forbedringsarbejder på ca. 700.000 kr. Den bliver afviklet med særlig lejeforhøjelse på enkelte lejemål indenfor de næste 6 år.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Afdelingen begynder indenfor kort tid at afvikle på kapitaltilførselssagen på i alt ca. 1,6 mio. kr. og på O-lånet på ca. 3 mio. kr.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen på nuværende tidspunkt står svagt og ikke er robust i forhold til henlæggelser, der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter vil afdelingen få et huslejeniveau, som risikerer at gøre det vanskeligt at udleje boligerne. Administrator vurderer, at afdelingen fremadrettet maksimalt kan tåle en huslejestigning på 1 % årligt.

Standen af boligerne er generelt mindre tilfredsstillende, og fraflytningprocenten er relativt høj.

m. Afdeling 14, Assentoft

Årets resultat var et underskud på ca. 240.000 kr., som er overført til resultatkontoen.

Resultatkontoen udgør et underskud på ca. 1,7 mio. kr. Der forventes at blive afviklet ca. 140.000 kr. ved forventet overskud i regnskabet for 2021. Det resterende afventer resultatet i 2021, for at se om der er plads til at afvikle yderligere underskud i 2021.

Afdelingen har desuden søgt om fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Dette blev godkendt i 2016, og gælder fra 2015.

Den gennemførte helhedsplan har medført en huslejestigning på 5,07%, som trådte i kraft 2019. Byggeregnskabet er afsluttet.

Afdelingen begynder indenfor kort tid at afvikle på kapitaltilførselssagen på i alt ca. 350.000 kr. og på O-lånet på ca. 750.000 kr.

Afdelingen har lave henlæggelser, og det er administrationens opfattelse, at afdelingen står meget svagt og ikke er robust nok i forhold til henlæggelser. Den vil ligeledes ikke kunne bære en huslejestigning på mere end 1%, selvom standen af bygningerne er mindre tilfredsstillende.

Der er lidt for høj fraflytning, hvilket man dog forventer vil falde. Udlejningen ser fin ud på nuværende tidspunkt. Administrationen oplyser, at afdelingen er under en positiv udvikling, som man ser positivt på.

5. Effektiv drift

Boligselskabet ligger meget flot i forhold til benchmark. Tilsynet har ikke noget at bemærke til boligforeningens resultater vedrørende effektiv drift. Administrationen oplyser, at man er meget

opmærksom på, at det ikke bliver en sovepude for boligforeningen. RandersBolig er i gang med at arbejde på flere samarbejder for de boligforeninger, som denne administrerer. Her er Boligselskabet 2014 selvfølgelig tænkt ind, både vedrørende rammeaftaler, fællesindkøb osv. Enkelte afdelinger er lidt svære at løfte i effektivitet, bl.a. hvis de ligger langt fra de øvrige afdelinger.

6. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at det generelt kører fint. Beboerne virker mere tilfredse med boligerne efter gennemførelse af helhedsplaner. Huslejeniveauet er dog fortsat til diskussion i flere afdelinger, og udgør fortsat den største bekymring for lejerne.

Der er kun 3 afdelinger uden bestyrelse, afdeling 3, 10 og 11, hvilket er det samme som sidste år. Afdeling 10 er et botilbud, men de har en kontaktperson. Afdeling 11 består af 2 lejemål i Langå og har på grund af afdelingens størrelse aldrig haft en bestyrelse.

Bestyrelserne genvælges ofte i afdelingerne, så der er ikke den store udskiftning. Det opfatter boligforeningens bestyrelse som rigtig positivt, da det virker som et udslag af, at medlemmerne er mere tilfredse med boligforeningen generelt.

7. Den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed oplyser, at 2021 har indebåret lidt ændringer i opgaverne, bl.a. overvejes det pt. fra Randers Kommune, om der skal indføres kombineret udlejning i få udsatte områder. Dette er på undersøgelsesstadiet.

Derudover er 2021/2022 et år, hvor man i anvisningen eventuelt vil komme til at se lidt imod de private udlejere, da udbuddet af boliger fra boligforeningerne falder en lille smule i det kommende år. Det er desuden også vedtaget lovmæssigt, at private udlejere kan have anvisningsboliger. Den boligsociale enhed oplyser, at det hænger sammen med, at boligforeningerne efterhånden renoverer deres boliger, og derfor ikke har ligeså mange boliger, der er billige nok til at anvise borgere med en meget lav indtægt til. Dette er også årsag til, at man overvejer at se mod private udlejere.

Genhusninger ved boligforeninger i forbindelse med renovering, bliver desuden en udfordring for anvisningen, da genhusede beboere har krav på genhusning i boliger, der er sammenlignelige med deres tidligere bolig, og det er ofte boliger, der i øvrigt kunne være relevante for anvisningen.

Den boligsociale enhed kan kontaktes på boligsocial@randers.dk.

Den boligsociale enhed opfordrer til, at boligforeningerne tager kontakt, såfremt man oplever borgere, der kan have behov for støtte. Dette også for at afhjælpe, at visse borgere ikke bliver overset i relation til sociale indsatser.

8. Eventuelt

Der var ikke nogen, der havde noget at tilføje til eventuelt.