



Referat

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Typografernes Stiftelse

Mødested: Laksetorvet, lokale E.1.93

Mødedato: 25-08-2022

Sendes til: Randers Bolig og Typografernes Stiftelse

Deltagere: Fra RandersBolig: Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent og Jette Halkjær, teamleder økonomi.

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Cecilie Kongsbak og Christina Gaarn Fuglsang, Tilsynet med Almene Boliger, samt Malene Birgitte Bjerregaard fra Den Boligsociale Enhed.

Afbud: Typografernes Stiftelse

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2021, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2021
 - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - c. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Den Boligsociale Enhed
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

a) Regnskab 2021, herunder dispositionsfond og arbejdskapital

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en god økonomi, men grundet boligorganisationens størrelse kan den være sårbar ved uforudsete og pludselig store udgifter.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et underskud, som overføres til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes et merforbrug på bruttoadministrationsudgifter i form af større personaleudgifter og gebyrer. Underskuddet skyldes også mindre indtægt i administrationsbidrag, for lidt afsat revision i 2020 og negativ forrentning af arbejdskapitalen.

Der er budgetteret med og opkrævet et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.125 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.607 kr. årligt pr. lejemålsenhed, hvilket giver et samlet administrationsbidrag på 4.732 kr. pr. lejemålsenhed. Pr. 1. januar 2021 er administrationsbidraget til RandersBolig nedsat til 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed, hvilket giver afdelingen en besparelse på 62,50 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 1.941.302 kr., hvoraf den disponible del er 223.206 kr. Der er fremgang i den disponible del af dispositionsfonden på 8.965 kr., hvilket udgør en stigning på 219 kr. pr. lejemålsenhed.

Den disponible del udgør 5.444 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er under maksimumgrænsen, hvorfor der opkræves bidrag til dispositionsfonden i afdelingen. Afdelingens bidrag til dispositionsfonden har i regnskabsåret udgjort i alt 23.698 kr.

Afdelingen har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 42.936 kr., hvoraf 28.624 kr. er indbetalt til Landsbyggefonden og 14.312 kr. til egen dispositionsfond.

I året er der ydet tilskud til lejetab i afdelingen på i alt 3.751 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste års tilskud som var på 0 kr. I året er der også ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingen for i alt 25.294 kr., hvilket også er en stigning i forhold til sidste års tilskud som også var på 0 kr.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj som viser udviklingen i dispositionsfonden de næste 10 år. Administrator oplyser, at det ikke ser godt ud for prognosen, hvis det fortsætter, som i 2021 de næste år.

Arbejdskapitalen er faldet med 214 kr. pr. lejemålsenhed siden 2020. Da boligorganisationens disponible del primo regnskabsåret udgjorde mere end maksimumbeløbet pr. lejemålsenhed blev der ikke opkrævet bidrag i afdelingen i 2021. Pr. 31. december 2021 er den disponible del pr. lejemålsenhed på 3.076 kr., hvilket er mindre end det fastsatte maksimum for arbejdskapitalen, hvorfor der skal indbetales bidrag til arbejdskapitalen i 2022. Det er der dog ikke budgetteret med, hvilket derfor vil påvirke næste års resultat negativt. Der budgetteres med det fremadrettet.

Trækningsretten udgør ved årets udgang i alt 1.718.096 kr., hvoraf den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 1.457.801 kr. De resterende 260.295 kr. er bundne indskud. Der er indbetalt 110.346 kr. fra afdelingen til trækningsretten. Der er ikke hjemtaget midler fra trækningsretten til forbedringsarbejder i afdelingen.

Likviditeten er faldet siden 2020, hvilket skyldes udgifter til kloakseparering i afdelingen. Der er dog fortsat uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

2. Afdelingens økonomi

a) Regnskab 2021

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Afdelingen har et underskud, som er overført til resultatkontoen, og som afvikles over tre år. Underskuddet skyldes opkrævning af negativ rente, merudgift til container ved festsalen samt indkøb af nyt køleskab og reparation af opvaskemaskinen i festsalen.

Der er effektueret en lejestigning på 2,72 pct. pr. 1. januar 2022 og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat på et fornuftigt niveau på 676 kr. pr. m². Afdelingen har desuden godkendt en lejestigning på 4,27 pct. pr. 1. januar 2023, som skyldes driftsudgifter og henlæggelser.

Der er afholdt budgetkontrol pr. 30. juni 2022, og der forventes et underskud på 96.000 kr. i 2022, hvoraf størstedelen udgør negative renter.

Tilsynet bemærker, at budgettet til drift af møde- og selskabslokaler er sænket, mens afdelingen har overskredet budgettet herfor markant de sidste to år. Adspurgt om der er gjort tiltag for at mindske udgifterne hertil oplyser administrator, at der er en forventning om, at der ikke skal ordnes særlig meget mere i lokalerne. Der er skiftet meget i lokalerne, og i de sidste to år har der været begrænsede indtægter på grund af Covid-19. Lokalerne er populære, og bliver lejet ud til beboerne i afdelingen, men også til beboere i andre boligforeninger.

Tilsynet bemærker, at de skyldige omkostninger er steget markant siden regnskabsåret for 2020, og at det i noterne alene fremgår som diverse. Administrator oplyser, at stigningen skyldes en faktura vedrørende en fraflytning. Fakturaen er betalt i januar 2022, men medtaget i regnskabsåret for 2021, da arbejdet var igangsat.

b) Tab ved lejeledighed og fraflytning

Der har været tab ved lejeledighed på 3.751 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år, hvor der ikke var et tab ved lejeledighed. Tabet skyldes tomgang i én måned i ét lejemål, som nu er genudlejet.

Der har endvidere været tab ved fraflytning på 46.284,08 kr. Det er en stigning på 37.457,08 kr. siden 2020. Det skyldes en større sag med et tab på ca. 45.000 kr., hvor skyldig husleje udgjorde 27.000 kr.

Administrator oplyser, at der indtil videre i 2022 er tab ved fraflytning på 37.000 kr. fra ét lejemål, der er blevet misligholdt. Administrator oplyser også, at der indtil videre i 2022 er tab ved lejeledighed på 19.000 kr., hvilket skyldes tomgang i ét lejemål i to måneder, et andet lejemål i halvanden måned og et tredje lejemål i en halv måned. Administrator oplyser, at det er 41 lejemål, der skal bære tabet, og at det belaster dispositionsfonden.

Tilsynet finder dette bekymrende, og vil endnu engang opfordre boligorganisationen til at sammenlægning med en anden boligorganisation genovervejes, da det blandt andet ville gavne boligorganisationens økonomi, og dermed gøre boligorganisationen mindre sårbar over for eksempelvis tab ved fraflytning og tomgang.

Administrator oplyser, at der er dialog med boligorganisationen om dette. Der har blandt andet været drøftelser af, hvad det betyder for beboerdemokratiet og den daglige drift af boligorganisationen og afdelingen. Administrator oplyser, at boligorganisationen viser større velvilje til at indgå i dialog omkring en eventuel sammenlægning.

c) Henlæggelser

Henlæggelserne kunne overordnet set dække forbruget i 2021. Henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse er dog faldet med 756.000 kr., hvoraf 207.000 kr. er brugt på kloakseparering af 1/3 af afdelingen. Der har endvidere været store udgifter i forbindelse med fraflytninger.

Henlæggelsesniveauet for planlagt og periodisk vedligeholdelse skal øges ved fremtidige budgetter. Det drøftes om trækingsretsmidler kunne anvendes til finansiering af kloakseparering for at undgå lejestigning. Administrator vil drøfte dette med afdelingen.

Afdelingens henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning kunne dække forbruget i 2021. Afdelingen har opsparet en stor saldo til istandsættelse ved fraflytning, hvorfor der ikke henlægges hertil i 2022, selvom der er flere flytninger i 2022 end i 2021, hvorfor der vil komme en nedgang i henlæggelsesniveauet.

3. Effektiv drift

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft en effektivitetsprocent på 76,5, hvilket er under både kommune- og regionsgennemsnittet. Det er dog en stigning siden sidste regnskabsår.

Der har siden 2017 været fokus på effektiv drift, og der er i regnskabsåret foretaget flere tiltag for at øge effektiviteten. Der har været gennemgang af forsyningskilderne, og der arbejdes på at indføre og optimere E-syn i samarbejde med Randers Boligforening af 1940.

Der har været fokus på den udvendige vedligeholdelse. Haveanlægget er renoveret og lavet enkelt og nemt at vedligeholde. Der er robotplæneklipper og vedligeholdelsesfrit hegn. Der bruges derfor kun et minimum af mandskab til vedligeholdelse.

Afdelingen fremstår fin – der er LED-belysning på fælles arealerne, og der er optimeret de ting, man kunne optimere.

Tilsynet opfordrer endnu engang til at overveje en sammenlægning, da det forventes at have en positiv effekt på effektiviseringsprocenten.

4. Den Boligsociale Enhed

Den Boligsociale Enhed oplyser, at der i 2021 blev anvist én borger til boligorganisationen, og at der i 2022 indtil videre er blevet anvist én borger til boligorganisationen.

Det kan være borgere med problemer, der kommer ind. Når en beboer, der er blevet anvist af kommunen, fraflytter et lejemål betales fraflytningsregningen ved mislighold af kommunen.

5. Beboerdemokrati

På trods af Covid-19 har det været muligt at afholde beboerdemokratiske møder. Der har været afholdt sommerhygge, og der er ingen sager i beboerklagenævnet. Overordnet set går det efter administrators vurdering rigtig fint med beboerdemokratiet.

Administrator har godt samarbejde med boligorganisationen. Administrator oplyser, at der er kommet nyt bestyrelsesmedlem i afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen.

Alt i alt er det en velfungerende boligorganisation.

6. Eventuelt

Administrator oplyser, at der skal afholdes ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende den sidste del af kloaksepareringen, som kan medføre en huslejestigning.

Adspurgt om beboerne er presset af de stigende priser oplyser administrator, at det fylder meget, men at boligorganisationen gør, hvad de kan. De har bl.a. undersøgt muligheden for solceller.