



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Typografernes Stiftelse

Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.93

Mødedato: 23-08-2023

Sendes til: RandersBolig og Typografernes Stiftelse

Deltagere: Fra RandersBolig: Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent, og Jette Halkjær, økonomichef

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Fuglsang og Camilla Skjøtt Svendsen, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless 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 2020/2021, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2022
 - b. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Beboerdemokrati
6. Boligsocial dialog
7. Eventuelt

1. 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 god økonomi, der dog grundet boligorganisationens størrelse er sårbar ved uforudsete store udgifter.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et underskud på 4.862 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes negativ forrentning af arbejdskapitalen. Der har været en mindre besparelse på bruttoadministrationsudgifter på 2.000 kr.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.693,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså et samlet administrationsbidrag på 4.756 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

De realiserede nettoadministrationsomkostninger udgjorde 4.707 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er et fald i forhold til sidste år og 49 kr. mindre end budgetteret. Besparelsen skyldes besparelser på bruttoadministrationsudgifter, som primært relaterer sig til besparelser på personaleudgifter.

Der er et samlet kurstab på obligationer i boligorganisationen på 95.625 kr., hvoraf boligorganisationens andel udgør 6.411 kr., mens afdelingens andel udgør 89.214 kr.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 2.029.868 kr., hvoraf den disponible del er 198.471 kr. Det svarer til 4.841 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er under maksimumsgrænsen, hvorfor der opkræves bidrag til dispositionsfonden i afdelingen. Afdelingens bidrag til dispositionsfonden har i regnskabsåret udgjort i alt 23.903 kr.

Der er i året ydet tilskud til tab ved lejeledighed på 19.049 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste års tilskud, som var på 3.751 kr. I året er der også ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingen for i alt 43.901 kr., hvilket også er en stigning i forhold til sidste års tilskud som var på 25.294 kr.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj, som viser udviklingen i dispositionsfonden de næste 10 år. Administrator oplyser, at prognosen viser, at dispositionsfonden er i fare for at blive negativ i 2032. Administrator vil til oktober fremlægge dette for organisationsbestyrelsen sammen med en genopretningsplan, som enten kan indebære sammenlægning med en anden boligorganisation eller et større bidrag pr. lejemålsenhed pr. år. Tilsynet er enig i, at der skal være tiltag for at konsolidere økonomien.

Tilsynet vil gerne informeres om organisationsbestyrelsens beslutning.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 128.001 kr., svarende til 3.122 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er 46 kr. mere end sidste regnskabsår. Den disponible del af arbejdskapitalen er steget med 2.000 kr. i forhold til sidste regnskabsår. Der henlægges 165 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen indtil den disponible del udgør 3.188 kr. pr. lejemålsenhed. Da boligorganisationens disponible del primo regnskabsåret ikke udgør dette beløb, er der opkrævet bidrag i afdelingen på i alt 6.765 kr.

Trækningsretten udgør ved årets udgang 1.831.397 kr., hvoraf den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 1.571.102 kr. De resterende 260.295 kr. er bundne indskud. Der er indbetalt 113.301 kr. fra afdelingen til trækningsretten. Der er ikke hjemtaget midler fra trækningsretten til forbedringsarbejder i afdelingen.

Likviditeten er faldet med 941.00 kr. siden 2021 grundet kurstab og udgifter til tab ved fraflytning. Der er dog fortsat uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler, idet boligorganisationen kan rejse likviditet for 1.838.434 kr.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Der har været tab ved lejeledighed på 19.048,64 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år. Tabet skyldes tomgang i tre lejemål, som alle er genudlejet.

Pr. 18. august 2023 har der været tab på lejeledighed på 4.459 kr., som skyldes en halv måneds ledighed i to lejligheder.

Der har endvidere været tab ved fraflytning på 68.518,72 kr., hvilket også er en stigning i forhold til sidste år. Tabet skyldes, at der har været to større sager, hvor tabet har været over 30.000 kr. pr. sag.

Pr. 18. august 2023 har der i regnskabsåret været tab ved fraflytning på 10.800 kr., som skyldes en enkelt sag. Der har været én sag mere, som administrator endnu ikke kender udfaldet af.

Tilsynet pointerer, at boligorganisationens størrelse gør denne meget sårbar over for større udgifter. En enkelt større udgift til en fraflytning vil kunne have en betragtelig negativ indflydelse på boligorganisationens økonomi. Tilsynet finder, at dette - sammenholdt med de stigende udgifter til tab ved lejeledighed og fraflytning - er en bekymrende udvikling.

Tilsynet opfordrer på den baggrund boligorganisationen til genoverveje sammenlægning med en anden boligorganisation, da dette vil gavne boligorganisationens økonomi, og dermed gøre boligorganisationen mindre sårbar over for eksempelvis tab ved fraflytning og tomgang.

2. Afdelingens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingens økonomi, og overordnet har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Afdelingen har overordnet en god økonomi i forhold til antal boligenheder.

a. Regnskab 2022

Afdelingen har et underskud på 146.090 kr., som er overført til resultatkontoen, og som afvikles over tre år. Underskuddet skyldes opkrævning af negative renter af mellemregning, stigende elforbrug og stigende udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Arbejdskapitalen kom under maksimumbeløbet i 2021, hvorfor afdelingen skulle betale bidrag hertil fra 2022 på 7.000 kr., hvilket ikke var budgetteret.

Afdelingens opsparede henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse kunne ikke dække kurstabet på 89.214 kr., hvorfor afdelingen skulle henlægge yderligere 32.000 kr.

Pr. 1. januar 2023 blev der effektueret lejestigning på 4,27 pct. på grund af driftsudgifter og henlæggelser. Der kommer ligeledes huslejestigning på 8,53 pct. pr. 1. januar 2024 grundet afvikling af underskud samt større udgifter til el, vand og g-indskud. Det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat på et fornuftigt niveau.

Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et underskud på 57.000 kr. i regnskabsåret 2023 bl.a. grundet større udgifter til el, vand, trappevask og g-indskud.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse

Afdelingen har henlagt og udført arbejde ifølge deres drift og vedligeholdelsesplan. Afdelingen har i regnskabsåret henlagt 552.000 kr. Afdelingens henlæggelser har kunne dække forbruget i 2022, dog er den opsparede saldo meget lav.

Kurstab på obligationer fratrækkes de opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse i afdelingen. Afdelingen har ikke kunnet dække kurstabet på 89.214 kr. af de opsparede henlæggelser, og afdelingen har derfor måtte henlægge ekstra 31.835 kr.

Henlæggelsesniveauet for planlagt og periodisk vedligeholdelse skal øges ved fremtidige budgetter. I 2024 er henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning nedsat og overført til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Udgifterne til flyttarbejder, som skulle betales af afdelingens henlæggelser, var store i 2022.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingens har i regnskabsåret kunne dække forbruget til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler.

I regnskabsåret er der ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da opsparat saldo ved budgetlægningen blev vurderet tilstrækkelig stor.

3. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 75,5, hvilket er lavere end både kommune- og regionsgennemsnittet.

Administrator har opfordret boligorganisationen til at overveje sammenlægning med en anden boligorganisation for at optimere effektiviseringspotentialet.

Organisationsbestyrelsen og administrationen er klar over de udfordringer og risici, der kan være ved at drive en lille boligorganisation.

Bestyrelsen ønsker fortsat, at boligorganisationen er en selvstændig boligorganisationen.

Boligorganisationen har fokus på effektiv drift, og har bl.a. fået opsat LED belysning ved fællesarealer og opgange/kældre.

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

4. Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet fungerer rigtig godt i boligorganisationen. Boligorganisationen har afholdt alle beboerdemokratiske møder og der afholdes sommerfest.

5. Boligsocial dialog

Der er ikke anvist borgere til boligorganisationen i 2022.

Der har været en enkelt sag, hvor en beboer har været tæt på en udsættelse, men hvor dette blev forhindret inden fagedforretningen.

6. Eventuelt

Der var ikke noget at drøfte under eventuelt.