



## Referat

**Forvaltning:** Stab og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialog med Typografernes Stiftelse 2021  
**Mødested:** E.1.93  
**Mødedato:** 02-09-2021  
**Sendes til:** RandersBolig og Typografernes Stiftelse

**Deltagere:** RandersBolig: Jette Halkjær, teamleder for økonomi og Matilde Gyldenbergsen, forvaltningskonsulent.

Randers Kommune: Søren Petersen, økonomikonsulent, Mette Lykke Laursen, jurist, Flemming Juhl, boligkonsulent og Inge Qvortrup, jurist

Bestyrelsen fra Typografernes Stiftelse: Ingen deltog

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingens økonomi
4. Renovering
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

### 2. Boligorganisationens økonomi

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:

Boligorganisationen kom ud med et underskud, som blandt andet skyldes for lidt budgetteret gebyr til banken. Dette var også tilfældet i regnskabet 2019, men administrationen oplyser, at gebyrets størrelse er tilrettet i budget 2021.

Administrationsbidraget er 11 % over benchmark. Årsagen er, at det er en meget lille boligorganisation, hvorfor det er dyrere at administrere pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden er steget i regnskabsåret, men er stadig under maksimumsgrænsen, hvorfor der fortsat henlægges til denne.

Administrationen oplyser, at de havde forventet, at dispositionsfonden ville komme over maksimumsgrænsen i regnskabsåret 2021, men da der har været en større udsættelsessag i afdelingen, regner de ikke længere med dette. Et forsigtigt skøn vil være i regnskabsåret 2022 eller 2023. Der vil blive udarbejdet en ny dispositionsfundsprognose, som fremlægges for bestyrelsen.

Administrationen oplyser, at byggefonden blev nedlagt i 2009/2010. I forbindelse med nedlæggelsen blev konto for finansieret nybyggeri bogført på trækningssiden ved en fejl og dispositionsfonden blev "pustet op". Kontoen er i regnskabsåret 2020 blevet tilbageført til dispositionsfonden, som derved bliver mindre. Det ændrer dog ikke på den disponible del af dispositionsfonden, da den bundne del af trækningssiden bliver tilsvarende større. Det oplyses, at tilbageførslen er aftalt med revisor og Landsbyggefonden. Tilsynet noterer sig dette.

### **3. Afdelingens økonomi**

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Afdelingen har et underskud på ca. 30.000 kr., som er overført til resultatkontoen. Underskuddet skyldes større vandforbrug, merudgift til containere ved festsal samt udgifter til udsmykning og maling af festsal.

Administrationen oplyser, at de forventer et underskud på ca. 27.000 kr. i regnskabsåret 2021, blandt andet på grund af udgiften til containere ved festsalen. Udgiften medtages fremadrettet i budgettet.

Administrationen oplyser, at der i indeværende regnskabsår 2021 har været en større udgift til tab ved fraflytning på grund af en udsættelsessag. Udgiften lyder på 48.000 kr., hvoraf de 27.000 kr. er skyldig leje.

### **4. Renovering**

Administrator oplyser, at der ikke er nogen renoveringer i boligorganisationen, men at arbejdet med kloakseparering er sat i gang.

Der er ingen helhedsplaner i boligorganisationen.

Det fremgår af driftsbekendtgørelsen, at boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner senest med udgangen af 2021 skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Den eksterne granskning skal vurdere, om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter og henlæggelser.

Administrationen oplyser, at status for granskning af drift- og vedligeholdelsesplaner for boligorganisationen er, at Landsbyggefonden har udpeget et firma, SVECO, til at gennemgå planerne, hvorfor de afventer dem.

## **5. Effektiv drift**

Ifølge almenstyringsdialog.dk er effektivitetsprocenten ca. det samme, som sidste år. Effektiviseringen ligger på 71 %, hvilket er under det gennemsnitlige effektiviseringsniveau for kommunens boligorganisationer. Der har været et lille fald på 0,3 %.

Der er foretaget flere tiltag for at øge effektiviteten. Der er for eksempel etableret overvågning på vand og varme, og energiforbruget på fællesarealer er forbedret med LED lys i opgangen. Endvidere er udearealerne optimeret, så der ikke er så meget vedligeholdelse.

Der har været overvejelser og drøftelser omkring sammenlægning med anden boligorganisation, da det alt andet lige er dyrere og mere sårbart at være en lille boligorganisation. Boligorganisationen har dog ikke ønske om sammenlægning på nuværende tidspunkt, da man ikke ønsker at miste sin selvstændighed.

Tilsynet vil gerne opfordre boligorganisationen til at sammenlægning genovervejes, da det vil gavne boligorganisationens økonomi og effektivitet, og dermed gøre boligorganisationen mindre sårbar. Her kan blandt andet nævnes den uforudsete udgift til tab ved fraflytning, hvor en enkelt udsættelsessag på 48.000 kr. kan medføre, at dispositionsfonden ikke kommer over maksimum i 2021, som forventet, men derimod går der formentlig et par år endnu, før man når grænsen.

## **6. Beboerdemokrati**

Det går godt med beboerdemokratiet, men det er de samme få, som deltager i møderne.

Boligorganisationen har ikke været ramt af Covid-19 situationen, da de ved møder har været under maksimum antal deltager ifølge anbefalingerne.

## **7. Eventuelt**

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.