



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse fra styringsdialog 2018
Mødested: Laksetorvet, kundecenteret UMT
Mødedato: 08-10-2018
Sendes til: Lejerbo

Deltagere: Administrationen: Pia Hesselvig, forretningsfører, Sif Rasmussen, teknisk driftschef og Richard Villadsen, driftschef

Lejerbo Randers: Gert Thorsen, formand og Bent Hansen, næstformand

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, økonom, Sidsel Homann, sekretariatschef, Torben Rugholm, konsulent i socialafdelingen, og Michelle Høg Bastrup, den boligsociale enhed, Mette Lykke Laursen, jurist og Inge Qvortrup, jurist

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

1. Kort velkomst
2. Boligsocial dialog
3. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, likviditet og trækingsret
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Forvaltningsrevision
4. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2017
 - b. Henlæggelser
5. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 13, Jyllandsgade
6. Effektiv drift
7. Sammenlægning af Lejerbo Randers og Lejerbo Møldrup
 - a. Afdeling 328-0, Trangbækvej, Solbakken m.fl.
8. Renovering og nybyggeri
 - a. Afdeling 1230-0, Ærenprisbakken
 - b. Afdeling 758-0, Prinsessegade
9. Beboerdemokrati
10. Samarbejde
11. Eventuelt

2. Boligsocial dialog

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.

En anden ny mulighed er en meget nemmere adgang til at etablere deleboliger. Kommunen må nu gerne betale for fx tomgangsleje og ombygning af boligen. Herudover kan der laves lejeaftale med hver enkelt beboer i modsætning til tidligere, hvor det skulle være med den ene beboer. Lejerbo har tidligere primært praktiseret det i forhold til flygtninge. Det er fortsat den gruppe, der har mest behov for denne type bolig, da deres betalingsevne typisk er meget lav.

Vedrørende Lene Bredahls gade oplyste Torben, at der er kommet påbud fra arbejdstilsynet, som kommunen er nødt til at reagere på. Der etableres derfor solafskærmning. Herudover arbejdes der med mulige løsninger for at få en mere rentabelt afdeling for både boligorganisationen og Randers Kommune.

3. Boligorganisationens økonomi

a. regnskab 2017

Årets overskud på 66.000 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes mindre forbrug på en række konti, primært kontorhold. Der var desuden ikke blevet annonceret nær så meget som budgetteret. Forklaringen er, at der afsættes midler til annoncering i tilfælde af problemer med udlejning. Der har dog ikke været behov for ekstra annoncering, hvorfor der er en besparelse i forhold til det budgetterede på denne konto.

Der er i regnskabsåret betalt 4.472 kr. i administrationsbidrag pr. lejemålsenhed til Lejerbo Randers.

Revisor bemærker, at modregning af tillægsydelse kto. 601 og 512 ikke stemmer overens med loven. Lejerbo oplyser, at der er ændret på denne praksis i forhold til sidste år for bedre at kunne sammenligne sig med andre administrationsorganisationer. Der er i øjeblikket en dialog med revisionselskabet omkring lovligheden af denne praksis, da Lejerbo mener, det er i overensstemmelse med reglerne.

- **Aftalt at Lejerbo indsender orientering om resultatet af dialogen til tilsynet.**

b. arbejdskapital, dispositionsfond, likviditet og trækingsret

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang ca. 1,8 mio. kr. hvoraf hele beløbet er disponibelt. Der indbetales fortsat særlig bidrag til arbejdskapitalen, da denne er under maksimumgrænsen. Årets overskud er overført hertil.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 15,8 mio. kr. hvoraf ca. 7 mio. kr. er disponible. Der indbetales ikke særlig bidrag fra afdelingerne, da den disponible saldo er over maksimumgrænsen. Sidste år så dispositionsfonden kritisk ud, men den er blevet rettet op, og det ser nu rigtig fint ud, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Der er fortsat fokus på tildeling af tilskud til afdelingerne, så der alene er begrænset udbetaling af dette.

Ved årets udgang foreligger der tilsagn til tilskud for i alt 2,7 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Trækningsret

Lejerbo Randers har ved årets udgang trækningsretsmidler for ca. 4,9 mio. kr. Der er givet tilsagn om trækningsret for 50.000 kr. i regnskabsåret 2017 til afdeling 13.

Der foreligger tilsagn om tilskud på 600.000 kr. i 2018 til afdeling 13 til færdiggørelse af afdelingens store renoveringsprojekt.

Likviditet

Boligorganisationen har en samlet likviditet på ca. 48,3 mio. kr. Afdelingerne har et samlet indestående på ca. 37,2 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden er ca. 7 mio. kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Tab ved lejeledighed har i regnskabsåret været ca. 484.000 kr., hvilket er et fald i forhold til sidste år. Tabet er dækket af dispositionsfonden.

Afdeling 13 Jyllandsgade har haft det største tab i forhold til lejeledighed, ca. 200.000 kr., men det skyldes primært renoveringen. Både op til under og lige efter. Det er således et midlertidigt problem.

Herudover er tabet spredt ud på flere afdelinger, og der er intet strukturelt. Det drøftes på hvert bestyrelsesmøde, om der skal tages særlige tiltag (ekstra annoncering, midlertidig nedsat husleje mm.). Det er ofte lidt mindre lejemål, som evt. anvendes ved skilsmisse mm., hvilket kan give en større udskiftning.

Der var en bemærkning om periodiske udlejningsproblemer i afdeling 37. Status er, at de to små lejligheder, som var ledige, nu udlejes til kommunen til flygtninge.

Der er igangsat en overvågning/fokus på de afdelinger, der går tæt på 0 i ventelister, så der gribes ind, inden der kommer tomgang.

Der er stort set ingen tomgang i boligorganisationen i øjeblikket.

Tomgangsforbrug (el) betales af Lejerbo Danmark, da det rent administrativt ikke kan svare sig at sende regningerne ud til de enkelte boligorganisationer.

Tab ved fraflytning

Tabet er fordelt på 6-7 afdelinger. Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden på i alt ca. 407.000 kr., hvilket er højere end forrige regnskabsår.

Der har statistisk set været en høj fraflytning i afdelingerne Grundfør-Vitten og Marienlundsgade. Men det er små afdelinger med få lejemaal, hvorfor en enkelt fraflytning giver et stort udsving i de statistiske oplysninger. Grundfør-Vitten er reelt en afdeling, hvor folk bor længe, men der har nok været 2 fraflytninger på et år ud af 12 – giver høj fraflytningsprocent. Der vurderes ikke at være et problem.

Forvaltningsrevision

Boligorganisationens forvaltningsrevision følger Lejerbo Danmarks. Denne er fremsendt til tilsynet. Der er ingen kritiske bemærkninger til denne.

Overordnet set går det således tilfredsstillende.

Lejerbo Randers har selv sat nogle visioner og mål op for egen boligorganisation, der svarer til en slags forvaltningsrevision. Der følges løbende op på, om målene realiseres, og de revideres årligt. Næste revision forventes at ske snarest.

- **Aftalt, at vision og mål sendes til tilsynet, når de er revideret.**

4. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2017

Der er i regnskabsåret 9 afdelinger med overskud og 5 med underskud. De fleste afdelinger har en sund økonomi.

Overskuddene skyldes primært delvis dispensation for indbetaling af G-indskud, færre udgifter til vand, renovation, el, løn, forsikring, renholdelse, renteindtægter og afvikling af forbedringsarbejder.

Underskuddene skyldes primært flere udgifter til renholdelse, løn og almindelig vedligeholdelse.

Der er 4 afdelinger med opsamlet underskud. Afdeling 323-0 Grundfør-Vitten, afdeling 328-0 Møldrup, afdeling 714-0 Lene Bredahls Gade og afdeling 775-0 Marienlundsgade. Underskud afvikles over 3 år, med undtagelse af Lene Bredahls Gade, hvor der lige er søgt om afvikling over 10 år.

Der er underfinansiering i 6 afdelinger i regnskabsåret. Underfinansieringen er midlertidig finansieret af afdelingens egne midler og afskrives budgetmæssigt og/eller finansieres med lånoptagelse og/eller trækingsretsmidler, når anlægsarbejdet er afsluttet. I afdeling 13 skyldes underfinansieringen på afsluttede renoveringssag, og underfinansieringen er udlignet i starten af 2018.

I øvrige afdelinger med underfinansiering er der tale om mindre beløb. Nogle gange låner afdelingen af sig selv, hvis der er økonomi til det. Det giver en midlertidig underfinansiering. Men det er billigere for beboerne at låne af sig selv, og det tillades kun, hvis afdelingen har økonomi til det.

De 3 afdelinger, der er beliggende i tøjhuskvarteret, har lidt lavere henlæggelser, og der snakkes om en sammenlægning, blandt andet for at styrke afdelingernes økonomi. Det er en lang proces, der også var drøftelse af sidste år. En formel godkendelse af sammenlægningen forventes at falde på plads i indeværende måned med virkning fra regnskabsåret 2020. De 2 afdelinger har stemt for, den sidste afdeling er der møde med i oktober måned.

b. Henlæggelser

Der har gennem en længere periode været stort fokus på henlæggelserne, og de er blandt andet styrket ved tilskud fra boligorganisationen til afdelinger, der mangler, med krav om at de herefter selv skal sørge for at holde henlæggelser på et fornuftigt og stabilt niveau. Der henlægges i overensstemmelse med de udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Der er endvidere fokus på henlæggelser ved budgetlægning, og der er udpeget en mentor for hver afdeling blandt boligorganisationens bestyrelse, som netop skal holde et fokus på henlæggelsesniveau mm.

Tanken er, at jo bedre afdelingerne er, jo mere overskud er der til at støtte de svage afdelinger.

Afdeling Møldrup har et stort underskud, men hele afdelingen og dens udfordringer er under en helhedsplan fra Landsbyggefonden. En del af helhedsplanen er den gennemførte sammenlægning af alle afdelingerne under tidligere Lejerbo Møldrup til en afdeling Møldrup. Herudover skal der som en del af helhedsplanen ske frasalg af ejendomme.

Tilsynet forespørger, om det er muligt at få tilsendt de regneark, der ligger bagved udregning af henlæggelser/ grafer på hver enkelt afdeling (kto. 401, 402, 403, 405 og 407) jf. årsberetningen s. 6 fremadrettet i forbindelse med styringsdialogmøde.

- **Aftalt, at Lejerbo undersøger muligheden herfor samt fremsender disse til tilsynet, hvis mulig.**

5. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 13, Jyllandsgade:

Der er et stort overskud på 450.000 kr., som skal afvikles. Overskuddet skyldes primært den fritagelse for indbetaling af G-indskud, som afdelingen har fået.

Lejerbo oplyser, at tilskuddet er udfaset. I 2017 fik afdelingen ikke tilskud, og det udfases med faldende tilskud i årene 2018-2022. Herefter gives der ikke tilskud.

Det går godt i afdelingen. Der er ingen tomgang, og det er blevet rigtig fint efter renoveringen. Det er en meget populær afdeling, der også tiltrækker andre udefra.

6. Effektiv drift

Overordnet set sikres udgifterne holdt nede med blandt andet udbud med passende mellemrum på større gennemgående opgaver som fx revision og forsikring. Lejerbo Danmark forestår udbuddet. Herudover er der generelt udbud på opgave som fx renovering i forbindelse med fraflytningssager mm.

Organisationsbestyrelsen har fokus på, at administrationsbidrag skal holdes på et rimeligt niveau.

Tilsynet bemærker, at Lejerbo Randers ligger højt på alle de konti, der anvendes til sammenligningsgrundlag i effektivisering, hvilket indikerer et stort besparelspotentiale.

Vedrørende udgifter på konto 114/115/116, er Lejerbo begyndt at ansætte ejendomsfunktionærer, hvor der er fokus på håndværkerkompetencer, så der bliver mindre behov for at bestille håndværkerhjælp udefra, da disse omkostninger generelt er stigende. Der forventes en besparelse på dette. Der er ikke tale om en håndværkerafdeling, men at der er fokus på kompetencerne hos de ejendomsfunktionærer, der ansættes – ud over fokus på det sociale aspekt.

Der laves tillige vinterplaner, og afdelingerne har en nedskrevet plan for vinterens opgaver. Det forventes ligeledes at give besparelser.

Samtidig er der i 2019 indført, at alle ejendomsfunktionærer skal nedskrive de opgaver de laver hver uge og evt. dagene de udføres, da det således bliver lettere at hjælpe hinanden på tværs af afdelingerne ved ferie og lignende. Der forventes ligeledes besparelser i forbindelse hermed, da det bliver muligt at planlægge bedre udnyttelse af ressourcerne.

Lejerbo vil gerne videregive en stor ros til samarbejdet med den boligsociale enhed i Randers Kommune. Samarbejdet fungerer rigtig godt, og gør en stor forskel i hverdagen, også i forhold til andre kommuner, som Lejerbo arbejder sammen med.

7. Sammenlægning af Lejerbo Randers og Lejerbo Møldrup

De to boligorganisationer er blevet sammenlagt pr. 1. januar 2018. Det er forløbet som planlagt.

a. Afdeling 328-0, Trangbækvej, Solbakken m. fl.

Helhedsplanerne skrider frem som planlagt.

Der er endnu ikke indsendt en ansøgning om godkendelse af helhedsplanen til Viborg Kommune, der skal behandle den, da de er beliggenhedskommune. Det skyldes, at man stadig er ved at undersøge og klarlægge, hvad der konkret skal sælges, rives ned mm.

Sammenlægning af afdelingerne til en ny afdeling skete pr. 1. januar 2018.

Der var 3 selvstændige regnskaber til og med 2017. Nu er alt sammenlagt også regnskabsmæssigt, og fremover vil der derfor være et regnskab for den samlede afdeling.

Rent teknisk kan Randers Kommune ikke se afdelingens regnskabstal mm. i almenstyringsdialog.dk endnu, da den teknisk fortsat er under Viborg Kommune og under 3 afdelinger i stedet for en. Det forventes at falde på plads til næste regnskabsår.

Der er styringsdialogmøde med Viborg Kommune den 7. november 2018, hvor status på helhedsplanerne vil blive drøftet.

8. Renovering/nybyggeri

Tilsynet har modtaget vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger og gennemgået dem.

I den forbindelse er der et enkelt spørgsmål til, hvad udgift til rådgiver er. Lejerbo oplyser, at udgiften er indsat på grund af den lovændring, der medfører, at afdelingernes vedligeholdelsesplaner skal granskes hvert 5 år af en uvildig rådgiver. Det er endnu meget uspecifikt, hvad kravet nærmere indebærer. Der er derfor afsat til denne udgift i vedligeholdelsesplanerne for at imødegå dette.

Der er ingen nye større renoveringer på vej. Dog skal der i afdeling 229-0, Løvenholmvej separeres vand og varme ud til de enkelte lejemål, så de fremover får direkte afregning fra Verdo. Afdelingen finansieret selv dette med kreditforeningslån.

a. afdeling 1230-0, Ærenprisbakken

Der blev afholdt rejsegilde i august 2018, og alt forløber planmæssigt, eventuelt lidt foran tidsplanen. Der er planlagt byggemøde i den nærmeste fremtid, hvor datoen for indflytning skal fastsættes. Der pågår pt. ligeledes arbejde med at udarbejde lejekontrakter for afdelingen.

Der er afsat 3,5 mio. kr. i dispositionsfonden til dækning af overskridelse af anskaffelsessummen for byggeriet på Ærenprisbakken. Dette beløb er nu nedreguleret, så der alene er afsat 1,3 mio. kr., men det forventes ikke, at der bliver brug for hele beløbet. Der er skrevet over 40 op til boligerne allerede, så boligerne forventes at blive lejet ud med det samme.

- **Aftalt, at Lejerbo sender en status til tilsynet inden for en måned**

b. Prinsessegade

Lejerbo oplyser, at belægningsarbejdet er udskudt til foråret. Der er således ikke opstartet noget arbejde. Af det udarbejdede udbudsmateriale fremgik, at arbejdet skulle opstarte til august, hvorfor den vindende entreprenør efterspurgte et svar på opstartstidspunktet. Men der foreligger ikke en bindende aftale. Det skete først, efter tilsynet godkendte sagen.

Beboerne orienteres snarest om, at renoveringen vil blive gennemført og tidsplanen for dette. Der er dialog med afdelingsbestyrelsen.

Der er nu afsat til en lignende renovering i drifts- og vedligeholdelsesplanen om 20 år.

Der er ikke bevilget trækningsret til afdelingen i forbindelse med projektets gennemførelse. Det har bestyrelsen ikke ønsket, da afdelingen ikke har den højeste husleje i området, og derfor vurderes selv at kunne bære omkostningerne til renoveringen.

9. Beboerdemokrati

Overordnet set er der en god stemning og god tone i boligorganisationen. Mentorordningen fungerer rigtig godt. Det betyder, at en fra hovedbestyrelsen er med til afdelingsmøder og støtter og hjælper afdelingsbestyrelserne – især hvis de er nye. Det er meget velfungerende. Der bliver pt gjort meget ud af at inddrage den nye afdeling i Møldrups i Lejerbo Randers.

I forbindelse med selve beboerdemokratiet er der en ambition om at få flere til at møde op til beboermøder. Det arbejdes der løbende med, og man prøver blandt andet med mere information fx ved indflytning.

Langt de fleste afdelinger har en afdelingsbestyrelse, pt. er der kun en afdeling, hvor der ikke er en bestyrelse. Der arbejdes ligeledes løbende med dette.

Ungdomsboligafdelingen er velrepræsenteret, og der sidder også en repræsentant herfra i organisationsbestyrelsen.

10. Samarbejde:

Kommunen fremlagde, at man gerne vil drøfte dette punkt for at fremme dialogen og samarbejdet fremover. Kommunen har fremsendt et notat, som belyser dette.

Lejerbo har nogle uddybende kommentarer til notatet:

Vedr. Prinsessegade er der tale om en misforståelse, da der ikke var indgået en bindende aftale med entreprenør, jf. ovenfor. Det var en speciel sag, som der var behov for tid til at behandle.

Generelt har Lejerbo brug for at kunne få oplyst sagsbehandlingstider hos kommunen. Kommunen oplyser, at det er meget svært at sige noget generelt om sagsbehandlingstider, da det kommer meget an på den enkelte sag og på, hvordan den enkelte sag forløber. Overordnet set er sagsbehandlingstiden for sager, der skal politisk behandles, på 3 måneder fra tilsynet har modtaget fyldestgørende materiale til ansøgningen.

Lejerbo oplyser, at Richard Villadsen har det overordnede strategiske ansvar for de enkelte afdelinger. Pia Hesselvig har ansvaret for boligorganisationen. Sif Rasmussen er mere back-office i Lejerbo. Det er således Richard og Pia, tilsynet skal kontakte.

Ved byggesager af helhedsplaner og nybyggerier (skemasager) er det dog byggeafdelingen, der sidder med sagerne, hvor der bliver tildelt en projektleder. Tilsynet kan dog fortsat sende til Richard, som sørger for videreformidling til rette vedkommende i disse sager.

Der var enighed om, at afklaring af ovenstående kommer til at betyde meget for den fremtidige dialog. Tilsynet vil samtidig gerne henstille til, at der gøres noget ud af det materiale, der indsendes, så spørgsmål og vedhæftninger er relevante.

Specielt vedrørende Lene Bredahls gade er der dialog med kommunens socialforvaltning om en løsning, hvorfor sagen om budgettvist er sat i bero hos tilsynet efter ønske fra boligorganisationen. Afdelingsbestyrelsen vil anbefale at flytte penge til afdelingen til nedsættelse af huslejen samt at afvikle underskud over 10 år, hvilket vil løse afdelingens udfordringer med budgettet. Der er indsendt og godkendt en ansøgning om afvikling af underskud over 10 år i stedet for 3 år.

Boligorganisationen supplerer med, at de selvfølgelig også gerne ser, at kommunikationen er god. Det betyder meget for alle parter og man tror på, at drøftelsen i dag vil fremme dette.

11. Eventuelt

Det har været et godt møde, hvor det var rart at få sat ansigter på de forskellige personer, der sidder i henholdsvis Lejerbo og kommunen.