



Referat

Forvaltning: UMT Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 12-11-2019
Sendes til: Lejerbo Randers

Deltagere: Lejerbo Randers: formand Gert Thorsen og næstformand Kirsten Gram

Administrationen, Lejerbo Danmark: forretningsfører Pia Hesselvig og teknisk driftschef Sif Rasmussen

Randers Kommune: Jutta Vinter, Kristina Ertmann Nielsen, Flemming Juhl og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger, og Tine Bräuner Jung, den boligsociale enhed

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

1. Kort velkomst
2. Orientering fra den boligsociale enhed
 - a. Fokuspunkter i arbejdet med restancesager
 - b. Anvisningsretten
3. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Forvaltningsrevision
4. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Henlæggelser
5. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 013-0, Jyllandsgade
 - b. Afdeling 328-0 Mølndrup
6. Renoveringer og nybyggeri
 - a. Afdeling 1230-0, Ærenprisbakken
 - b. Vedligeholdelsesplaner
7. Proces for fremsendelse af ansøgning mm.
8. Beboerdemokrati
9. Effektiv drift
10. Eventuelt

2. Orientering fra den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed oplyser, at de finder, at der er et godt samarbejde med Lejerbo. Der er en god dialog, hvis der er behov for at løse nogle boligsociale problemer.

Den boligsociale enhed oplyser endvidere, at der altid er mulighed for at henvende sig via boligsocial@randers.dk, hvis der er bekymringer omkring lejere. Der kommer en ny kontaktperson, da Tine har fået nyt arbejde. De nye kontaktoplysninger fremsendes til administrationen.

Lejerbo er enig i, at der er et godt samarbejde omkring de boligsociale spørgsmål.

3. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2018

Lejerbo Randers har i regnskabsåret haft et overskud på ca. 46.000 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært besparelse på mødeudgifter, øvrige poster var stort set ellers som budgetteret.

Der er opkrævet administrationsbidrag på i alt 4.481 kr. pr. lejemålsenhed. Det er det samlede administrationsbidrag til administrationen Lejerbo Danmark og til boligorganisationen Lejerbo Randers.

Revisor bemærker, at der mangler hensættelser af feriepenge på 712.000 kr. Det er vurderet af ledelsen, at dette ikke har den helt store betydning for afdelingerne, da det er en lille del fra hver enkel afdelingens regnskab. Administrationen oplyser, at der arbejdes på en fremadrettet løsning, så der er overensstemmelse med den faktiske forpligtigelse. Det forventes at være på plads i næstkommende regnskab.

Revisor bemærker igen i år at modregning af tillægsydelse på konto 601 og konto 512 ikke stemmer overens med loven. Lejerbo har ændret på denne praksis i forhold til tidligere, for bedre at kunne sammenligne sig med andre boligorganisationer. Administrationen oplyste sidste år, at der pågik en dialog med revisor herom, da Lejerbo mener, at den anvendte metode er i overensstemmelse med loven. Det er dog ikke opnået enighed med revisor om dette, så bemærkningen vil fremgå fremover. Administrationen oplyser, at det er afklaret med Landsbyggefonden, der har accepteret Lejerbos metode.

Landsbyggefonden har fremsendt en regnskabs gennemgang af Lejerbo Randers' regnskab, hvor administrationen er vendt tilbage med svar på de spørgsmål, som Landsbyggefonden stillede.

Der er blandt andet en gæld vedrørende frasalg i afdeling Møldrup. Det er endnu ikke på plads, da ansøgningsprocessen har ligget stille lidt på grund af nogle tekniske ting. Det forventes, at ansøgningen indsendes som en samlet pakke inden for 1-2 måneder til Viborg Kommune som beliggenhedskommune.

- **Det blev aftalt, at ansøgningen tillige indsendes til Randers Kommunes tilsyn til orientering.**

Derudover konteres arbejdskapital og revisionshonorar på samme konto i afdeling 714, hvilket ikke er korrekt. Administrationen oplyser, at det vil der blive rettet op på.

- **Det blev aftalt, at administrationen indsender opfølgning på dette til tilsynet.**

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 14,5 mio. kr. hvoraf ca. 5,7 mio. kr. er disponible, svarende til 6.304 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales ikke særlig bidrag fra afdelingerne, da maksimumsgrænsen er nået.

Det er dog et fald i forhold til sidste år, og det er ikke muligt at se den positiv udvikling, som prognosen for dispositionsfonden ellers har vist skulle ske. Forbedringen af dispositionsfonden ser ud til at blive skudt et år hvert år.

Administrationen oplyser, at udskydelsen skyldes, at der er givet flere tilskud til afdelingerne end forudsat i prognosen. Der er ikke kalkuleret med tilskud til afdelingerne i prognosen. Der er derfor ikke uventet. Tilsynet bemærker, at prognosen gerne skal være så retvisende som muligt, så hvis der forventes at blive givet tilskud til afdelingerne, bør dette indarbejdes i prognosen.

- **Det blev aftalt, at der fremover i prognosen indarbejdes en post om det forventede tilskud til afdelingerne i prognosen, samt at administrationen vender tilbage med en ny prognose til tilsynet.**

Der er i regnskabsåret ydet tilskud fra dispositionsfonden på i alt ca. 4,4 mio. kr.

Der fremgår ikke en elevløn i regnskab 2018. Det sker først fra regnskab 2019. Det skyldes, at elevens løn i 2018 var fordelt ud mellem afdelingerne, men fremover vil den fremgå af boligorganisationens regnskab i stedet.

Boligorganisationens tilskud er ydet til flere forskellige poster:

Der er ydet flere forskellige tilskud til afdeling 13 i forbindelse med helhedsplan. Det er besluttet, at der skal ske en udfasning af tilskuddene. Det ene tilskud på 1,2 mio. udfases efter beslutning fra Landsbyggefonden fra 2021. De tilskud, der er givet fra boligorganisationen til afdelingen er besluttet udfaset frem til 2022, så der fra 2023 ikke længere ydes disse tilskud.

- **Det blev aftalt, at administrationen sender en oversigt over egenkapitalens udvikling, der viser den præcise udfasning af tilskuddene til afdelingen.**

I afdeling 692-0 er der lidt udlejningsvanskeligheder, hvorfor der er givet tilskud til afdelingen til huslejereduktion. Afdelingen følges tæt i forhold til at få genudlejet, og der er taget forskellige initiativer til at sikre fremtidig udlejning.

Derudover er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed på ca. 483.000 kr. og ved tab ved fraflytning på ca. 228.000 kr. Det er et fald i forhold til sidste år, hvilket er positivt.

Desuden er der ydet tilskud til projektkostninger for afdeling 1230-0, Ærenprisbakken på ca. 1,7 mio. kr. Det er et foreløbigt tilskud, da det endelige nødvendige tilskud endnu ikke er opgjort. Det er et tilskud, der ydes i forbindelse med overskridelse af anlægssummen for byggeriet, som skal dækkes af dispositionsfonden.

- **Det blev aftalt, at administrationen vender tilbage med et svar på, hvad det foreløbige beløb dækker over samt et estimat på den forventede samlede overskridelse af anlægssummen.**

Tilsynet bemærker endvidere, at der er oplyst en tilbagebetaling til s100 vedrørende afdeling 361-0 på 255.000 kr. Administrationen oplyser, at det er gammel gæld til administrationsorganisationen fra en afdeling (Låstrup) i den tidligere boligorganisation Lejerbo Møldrup, hvor der lå nogle hobbylandbrug. Ejendommene er frasolgt inden sammenlægningen med Lejerbo Randers, og gælden er nu dækket af dispositionsfonden.

Der er samlet set ydet et større tilskud i regnskab 2018 end i regnskab 2017.

Der er udlån til afdelingerne for i alt ca. 3,3 mio. kr. Administrationen oplyser, at der afdrages på alle lån, hvilket fremgår af den udarbejdede likviditetsoversigt for boligorganisationen.

- **Det blev aftalt, at administrationen fremsender likviditetsoversigten til tilsynet efterfølgende.**

Vedrørende afdeling 714 afdrages der også her på lånet, men afdragsprofilen er ikke jævn. Administrationen oplyser, at det formentlig skyldes, at der i 2019 er ydet et ekstra lån til afdelingen.

- **Det blev aftalt, at administrationen vender tilbage til tilsynet med endeligt svar på, hvorfor der har været en stigning i udlån til afdeling 714 i 2019.**

Det samlede udlån til afdelinger er større end i regnskab 2017.

Der er bundne midler i dispositionsfonden for i alt ca. 8,7 mio. kr.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang ca. 2 mio. kr., hvoraf stort set hele beløbet er disponibel, svarende til 2.158 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er således alene bundne midler for i alt 200.000 kr. som er kapitalindskud i Lejerbo Danmark.

Afdelingerne indbetaler særlig bidrag til arbejdskapitalen, da denne stadig er under maksimumsgrænsen.

Der har ingen afgang været i regnskabsåret. Årets overskud er overført til arbejdskapitalen.

Trækningsret

Lejerbo Randers har ved årets udgang trækningsretsmidler for i alt ca. 4,6 mio. kr.

Der er i regnskabsåret givet tilsagn om trækningsretsmidler på 600.000 kr. til afdeling 13 i forbindelse med færdiggørelse af renoveringsprojektet. Projektet er herefter afsluttet, så der gives ikke yderligere nye tilsagn om tilskud til afdeling 13.

Administrationen oplyser, at der i 2019 er givet tilskud fra trækningsretten på 800.000 til en tagudskiftning i afdeling 323, Grundfør - Vitten. Beløbet udbetales forventeligt i 2020.

Likviditet

Boligorganisationen har likviditet for i alt ca. 47,6 mio. kr. Afdelingerne har et indestående på i alt ca. 37,5 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden er således ca. 5,7 mio. kr. Der er derfor uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Der er ikke sammenblanding af midler mellem afdelingerne og der er ingen afdelinger med negativ likviditet.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Tab ved lejeledighed har i regnskabsåret været på ca. 483.000 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Det er nogenlunde det samme niveau som sidste år.

Der er generelt lidt udfordringer med tomgangstab i Tøjhushaveområdet, hvorfor der er lavet nogle særlige tiltag for at sikre hurtigere genudlejning af tomme lejemål. Der er 4 afdelinger i området, hvoraf de 3 bliver sammenlagt pr. 1. januar 2020. Afdeling 714-0 Lene Bredahls gade er ikke sammenlagt med de øvrige, da det er en særlig afdeling med ældreboliger.

Administrationen oplyser, at der ikke er tomgang i området lige pt.

Der er et enkelt lejemål i afdeling 328-0 Mølstrup, der har genereret tomgangstab, men det er nu genudlejet. Generelt er der lige nu bedre udlejning i afdeling Mølstrup, end der har været hidtil.

Derudover er der ikke nogen generelle, strukturelle udfordringer med tomgang i bestemte lejemål. Det tab, der er, stammer fra mindre, korterevarende tab spredt ud på mange afdelinger.

Tilsynet oplyser, at der i de fleste øvrige boligorganisationer i Randers Kommune er en oplevelse af, at tabet ved lejeledighed er steget en del. Administrationen oplyser, at der er en oplevelse af, at tabet er steget lidt i 2019, og at der har generelt været lidt mere arbejde med genudlejning. Lejerbo er således enige i med de øvrige boligorganisationer i Randers i, at der muligvis er en tendens til en negativ udvikling i lejetabet.

Tab ved fraflytning

Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden for i alt ca. 228.000 kr. Det er et fald i forhold til sidste regnskabsår, hvilket er rigtig positivt. Det er 4 afdelinger, der har haft behov for hjælp fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning.

Afdelingerne har dækket deres egen omkostning til tab ved fraflytning op til den lovfastsatte grænse. Det er dækket med henlæggelser. Det er ikke umiddelbart tab ved misligholdelse som følge af dårlig

behandling af lejemålet, men mere langvarige lejemål, der bliver ledige, og derfor kræver en mere gennemgribende renovering.

Der er nogle afdelinger, hvor især afdeling 037-0 og afdeling 692-0 skiller sig ud, hvor man har en høj fraflytning i forhold til benchmark. Administrationen oplyser, at det er tilfældigheder, afdelingerne oplever ikke et generelt problem.

d. Forvaltningsrevision

Lejerbo Randers' forvaltningsrevision følger Lejerbo Danmark. Lejerbo Danmark har gjort nogle generelle tiltag for at sikre forretningsgangen og processen, fx om forsikringer mm.

Lejerbo Randers har endvidere selv sat nogle visioner og mål op for boligorganisationen. Det handler om værdi, vækst og klimastrategi.

Målet er generelt, at Lejerbo Randers gerne vil vækste, og at boligorganisationen bliver den bedste boligorganisation i Danmark pr. 2020. Mere konkret er nogle af målene at komme op på 1000 lejemål inden udgangen af 2020, og at få afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Det sidste er stort set opnået i 2019. Der mangler en afdeling, ungdomsboligerne i Paderup, men der er der møde medio december 2019, hvor det forventes, at der bliver nedsat en ny afdelingsbestyrelse.

De nedskrevne visioner tages løbende op til revision, og der arbejdes aktivt med disse i det daglige bestyrelsesarbejde.

Visionerne er offentlig tilgængelige på repræsentantskabsmøder, og der følges op på, om de ligger på boligorganisationens hjemmeside. Hvis det ikke er tilfældet, vil de blive lagt på hjemmesiden.

4. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2018

Der er i regnskabsåret 10 afdelinger med et overskud og 3 afdelinger med underskud.

Overskuddene skyldes primært delvis dispensation for indbetaling af G-indsud, besparelser på renholdelse, alm. vedligehold, renovation, el og varme og indtægtskorrektion vedrørende tidligere år. Den generelle besparelse på vedligeholdelse og renholdelse er et resultat af effektiviserings- og optimeringstiltag.

Underskuddet skyldes i en afdeling flere udgifter til planlagt vedligehold, som reelt dækker over en noget større udgift til tab ved fraflytning end forventet.

Der er 3 afdelinger med opsamlet underskud på resultatkontoen. Det drejer sig om 323-0 Grundfør og Vitten, 328-0 Møldrup og 714-0 Lene Bredahls Gade. Resultatkonti afvikles generelt over 3 år, som det er krævet i henhold til loven. Lene Bredahls Gade afvikles dog over 10 år. Det blev godkendt af tilsynet den 10. oktober 2018 med begyndende afvikling i 2020.

Afdeling Møldrups store negativ resultatkonto vil blive afviklet i forbindelse med den helhedsplan, der er i gang.

Der er generelt en udfordring med mange afdelinger, der har underfinansiering af forbedringsarbejder. Tilsynet gør i den anledning opmærksom på, at tilsynet helst ikke ser, at der optages lån i egne midler over længere perioder, men at der i stedet skal søges om at få en ekstern finansiering på lånet. Endvidere påpeger tilsynet, at der bør være en skærpet opmærksomhed på at få afsluttet byggeregnskaber på igangværende projekter, da der er indtil flere tilfælde af flere år gamle sager, der fortsat ikke er afsluttet.

Sagerne bliver gennemgået herunder:

Afdeling 328-0 Møldrup har en underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum på 979 kr. Da der er tale om et meget lille beløb, vil det blive indarbejdet afviklet regnskabsteknisk hurtigst muligt.

Afdeling Møldrup har endvidere en underfinansiering, der vedrører helhedsplanen. Landsbyggefonden har den 23. januar 2019 behandlet sagen og afsat 4,46 mio. kr. til støtte. Underfinansieringen afvikles i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse.

Der er 4 afdelinger med underfinansiering af forbedringsarbejder. Underfinansieringerne er midlertidig finansieret af afdelingernes egne midler og afskrives budgetmæssigt og/eller finansieres med lånoptagelse og/eller egne trækningsret, når arbejdet er afsluttet.

Afdeling 104-0 Husarvej har en underfinansiering på 637.244 kr. som dækker over i alt 3 renoveringer – køkken, bad og undergrundscontainere.

Administrationen oplyser, at projektet med undergrundscontainere skal finansieres af tilskud fra dispositionsfonden – det vil sige, at dispositionsfonden dækker hele renoveringen. Det vil være på plads i regnskabet for 2019.

Køkkenrenovering er afsluttet, og tilsynet godkendte byggeregnskab den 19. december 2018. Underfinansieringen er dog ikke afviklet.

- **Administrationen vender tilbage med en redegørelse omkring dette.**

Vedrørende badrenoveringen har tilsynet godkendt renoveringen den 11. december 2015, men afventer stadig et byggeregnskab.

- **Det blev aftalt, at administrationen følger op på dette, så det kommer på plads.**

Afdeling 229-0 Løvenholmvej har underfinansierede forbedringsarbejder på 2 renoveringer – entre forandring og køkkenudskiftning. Underfinansieringerne er på 1.024.730 kr. i alt og afskrives ifølge regnskabsmaterialet budgetmæssigt. Tilsynet vil i givet fald gerne have oplyst, hvornår underfinansieringen forventes at være endeligt afskrevet.

Vedrørende entreforbedringerne godkendte tilsynet den 19. november 2018 et byggeregnskab for projektet. Der var i den forbindelse en overskridelse på ca. 300.000 kr., som administrationen oplyste ville blive finansieret ved en forhøjelse af realkreditlånet. Tilsynet vil gerne have en redegørelse for,

hvorvidt denne lånehjemtagelse er sket, samt for hvordan det samtidig kan fremgås, at underfinansieringen afskrives budgetmæssigt.

- **Administrationen vender ligeledes tilbage med en redegørelse for dette.**

Køkkenrenovering har ligeledes en underfinansiering, der vil falde på plads efter godkendelse af byggeregnskab. Tilsynet har dog endnu ikke modtaget noget byggeregnskab, og vil derfor gerne have oplyst, hvornår renoveringen forventes færdig. Det kan i den anledning oplyses, at første del af køkkenrenoveringen blev godkendt den 20. august 2015 med en forventet ekstern finansiering på 1,423 mio. kr. Den anden del af køkkenrenoveringen er godkendt den 13. november 2015 med en forventet ekstern finansiering på 1,7 mio. kr.

- **Administrationen sender en redegørelse for dette.**

Afdeling 692-0 er sammenlagt med 2 andre afdelinger i Tøjhushavekvarteret pr. 1. januar 2020. Afdelingen har dog en underfinansiering på i alt ca. 587.000 kr., der vedrører 2 renoveringer – altan og en sætningsskade på Prinsessegade.

Vedrørende altanrenoveringen har tilsynet den 14. oktober 2019 godkendt byggeregnskab og ekstern finansiering. Underfinansieringen forventes således at falde på plads i regnskabsår 2019.

Vedrørende projekt med opretning af belægning som følge af sætningsskade har Lejerbo Randers i november 2019 indsendt ansøgning om godkendelse af projektet og ekstern finansiering heraf. Såfremt tilsynet godkender ansøgningen i 2019, forventes denne underfinansiering ligeledes at falde på plads i regnskabsår 2019. Tilsynet skal i den anledning pointere, at et renoveringsprojekt ikke må startes op, førend kommunen har godkendt renoveringen.

Afdeling 13 Jyllandsgade har en underfinansiering på 610.000 kr. vedrørende forbedringsarbejder, det er midlertidig finansieret af afdelingens egne midler. Administrationen kunne ikke umiddelbart oplyse, hvad underfinansieringen stammede fra.

- **Det blev aftalt, at administrationen følger op på, hvad den vedrører, samt om der sker afvikling af denne, herunder om der er udarbejdet byggeregnskab.**

b. Henlæggelser

Generelt er henlæggelsesniveauet i Lejerbo Randers lavt. Administrationen oplyser, at der er meget stor fokus på dette, blandt andet er der vedtaget en politik om, at der altid sker indeksregulering af huslejen, så der ikke opstår uventede underskud. Et eventuelt overskud anvendes til at styrke henlæggelserne. Henlæggelserne har dog haft en fin, positiv udvikling. Det vil allerede kunne ses i regnskab 2019.

Tilsynet finder det positivt, at der vil være en stigning i 2019-regnskabet, men også nødvendigt. Der skal være fokus på at opbygge et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau. Tilsynet efterspørger i den anledning en oversigt, hvor der er opdeling i henlæggelser til planlagt vedligehold, tab ved fraflytning og lejeledighed og istandsættelse ved fraflytning. Administrationen oplyser, at Lejerbo ikke udarbejder dette, så det er ikke muligt at fremsende.

Tilsynet bemærker videre, at afdelingerne i Lejerbo Randers generelt har et lavere opsparingsniveau end Lejerbo totalt.

Der er flere afdelinger, hvor revisor bemærker, at henlæggelserne ikke er tilstrækkelige og ikke har kunne dække forbruget til planlagt vedligehold i regnskabsåret, samt at langtidsbudgettet for henlæggelser viser, at der vil ikke være dækning af henlæggelser. Det gælder afdeling 037-0 Rindsvej og 323-0 Grundfør - Vitten. Lejerbo oplyser, at det vil blive revideret i forbindelse med gennemgang af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Revisor bemærker særskilt om afdeling 714 Lene Bredahls Gade, at den har en meget lav opsparing. Administrationen oplyser, at henlæggelserne er steget fra 2019 til 2020 på konto 116, planlagt vedligeholdelse. Der skal ikke henlægges til tab ved fraflytninger, da det alle er visiterede boliger, hvor kommunen indestår for eventuelle tab.

Derudover bemærker revisor, at afdeling 893-0 Paderup heller ikke har nok henlæggelser til at dække udgifter til planlagt vedligehold i regnskabsåret. Administrationen oplyser, at der er korrigeret i forhold til dette i de fremtidige drifts- og vedligeholdelsesplaner, så det ikke er et problem fremover. Dog vil afdeling 037-0 Rindsvej først være endeligt tilrettet i regnskab 2020.

5. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 013-0, Jyllandsgade

Det går fint med afdelingen, efter renoveringen er der ingen specielle udfordringer.

Der er ikke budgetteret med henlæggelser til tab ved fraflytning i budget 2019, og der indestår et beløb, svarende til 55 kr. pr. kvm. Der er heller ikke budgetteret med henlæggelser i 2020. Baggrunden er, at det henlagte beløb dækker mere end 3 års maksimum tab for afdelingen, hvorfor det vurderes, at risikoen er dækket.

Tilsynet har godkendt lån i egne midler i afdelingen på 2,4 mio. kr. i forbindelse med en etape af køkkenrenovering. Tilsynet skal have et byggeregnskab ind, når renoveringen er afsluttet. Baggrunden for det ikke er indsendt endnu er, at renoveringen sker løbende i forbindelse med enten et ønske fra beboerne eller ved fraflytning af lejlighederne. Det vil blive indsendt, når projektet er færdigt. Lånet i egne midler skal afvikles over 15 år, og det tillægges på det enkelte lejemål, så snart det enkelte køkken er færdiggjort. Afvikling sker således løbende med det samme.

Køkkenrenoveringssagen er startet op i 2010, hvor første pulje er søgt og bevilget. Afdelingen har valgt at søge i mindre puljer til køkkenforbedringer, frem for en stor pulje, som skulle løbe over mange år, indtil alle køkkener er udskiftet. Der er desuden udskiftet køkken og bad i forbindelse med helhedsplan 2015-2016 i flere af lejemålene. De sidste lejemål er nu færdiggjort, og sagen forventes at kunne afsluttes.

b. Afdeling 328-0 Møldrup

Afdelingen kom ud med et overskud i regnskabsåret, som er overført til resultatkontoen. Den er negativ og afvikles via helhedsplanen, jf. ovenfor.

Boligorganisationen oplyser, at det er gået rigtig fint med sammenlægningen af Lejerbo Randers og Lejerbo Møldrup. Der er en god bestyrelse i afdelingen, der deltager aktivt. Der er et godt samarbejde, og der er taget godt imod hinanden.

Tilsynet kan fortsat ikke se afdelingen under Lejerbo Randers på almenstyringsdialog.dk. Administrationen oplyser, at det forventes at være faldet på plads til næste års styringsdialog.

Der er i øjeblikket ingen tomgang i afdelingen, og det går bedre med genudlejning end tidligere, jf. ovenfor.

Der er afholdt styringsdialogmøde med Viborg Kommune vedrørende afdelingen, da denne er beliggende i Viborg Kommune.

- **Det blev aftalt at administrationen fremsender materiale fra styringsdialog med Viborg til tilsynet med Randers Kommune.**

6. Renoveringer og nybyggeri

Der er i øjeblikket en større renovering i gang i afdeling 229-0 Løvenholmvej, hvor der sker udskiftning af varme- og vandrørene, så der fremover er direkte rørføring til de enkelte boliger – og dermed også direkte afregning. Projektet kører planmæssigt.

Ud over dette er der ikke større renoveringer på vej, men alene et par mindre tagrenoveringer.

Boligorganisationen har ytret ønske om at bygge nyt i Randers Kommune. Vedrørende dette oplyste tilsynet, at der prioriteres midler igen i 2021, og processen bliver forventeligt lig sidste prioriteringsrunde, hvor der bliver udarbejdet prioriteringskriterier. Tilsynet sørger for at underrette boligorganisationerne løbende i forbindelse med prioritering af midler til nye almene boliger.

a. Afdeling 1230-0, Ærenprisbakken

Det er en ny afdeling med 36 familieboliger og en forventet anskaffelsessum på 67 mio. kr.

Afdelingen stod færdig i sommeren 2019. Der er frist for indsendelse af Skema C den 15. november 2019 til kommunal godkendelse jf. bossinf.

Alle boligerne blev udlejet meget hurtigt, og der er venteliste til afdelingen. 9 af boligerne blev udlejet via intern flytning.

Der er etableret en afdelingsbestyrelse og valgt både medlemmer til repræsentantskabet og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

b. Vedligeholdelsesplaner

Tilsynet har overordnet kigget de tilsendte drifts- og vedligeholdelsesplanerne igennem for at få overblik over disse. Ved gennemgangen af planerne er der taget udgangspunkt i afdeling 13, Jyllandsgade, som er gennemrenoveret inden for de seneste år.

Det er administrationens ønske at få de store, kendte sager ind i drifts- og vedligeholdelsesplanerne, men der kan selvfølgelig komme rettelser til i løbet af året. Det er der også luft til budgetmæssigt. Det vil endvidere være sådan, at jo længere fremme i tiden, planen viser, jo mindre præcise er de enkelte konti. Planerne opdateres hvert år, hvor der tilrettes i forhold til ny viden.

Tilsynet og Lejerbo er helt enige om, at det er godt, der nu skal laves planer for 30 år, da det er et rigtig godt udgangspunkt og arbejdsredskab.

Enkelte poster under vedligeholdelsesplanerne blev gennemgået for at fremme forståelsen.

Der var flere opfølgende punkter i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplaner.

- **Det blev aftalt, at tilsynet sender en mail med de konkrete punkter til administrationen, som derefter besvarer de enkelte punkter.**

Administrationen bekræfter, at der er fokus på, at der er kommet en ny målerbekendtgørelse, og at der herefter skal ske udskiftning af målere hvert 9. år.

Udgift til rådgivergennemgang, der følger af de nye lovmæssige krav om ekstern gennemgang af drifts- og vedligeholdelsesplanerne, er der afsat et beløb til om 5 år, men det er indtil videre ikke videreført, da lovgivningen endnu ikke er uddybet på dette område. Administrationen oplyser, at det bliver opdateret, når den endelige udmelding fra lovgivers side ligger klar.

Tilsynet anbefaler, at der generelt indarbejdes alle kendte og forventede drifts- og vedligeholdelsesudgifter for at give et så korrekt billede som muligt.

7. Proces for fremsendelse af ansøgning mm.

Tilsynet havde sat dette punkt på dagsordenen for at oplyse om og eventuelt drøfte, hvordan processen er for indsendelse og behandling af en ansøgning, uanset type af ansøgning.

Tilsynet vil gerne levere en god sagsbehandling til Lejerbo, og det kræver, at der indsendes en fyldestgørende ansøgning med det nødvendige materiale vedlagt samt at ansøgningen indsendes rettidigt.

Når der er skal optages et lån - uanset i hvilken sammenhæng, og også selvom det ikke kræver en kommunal garantistillelse - så skal der søges om det hos kommunen. Det følger af lovgivningen.

Tilsynet har oplevet, at der er situationer, hvor dette ikke er sket. Tilsynet har dog fået en god dialog op at stå med økonomimedarbejderen ved Lejerbo Danmark, som står for Lejerbo Randers.

Et eksempel er afdeling 758-0 Dronningegade/Prinsessegade. Der skulle gennemføres nogle arbejder sidste år. Arbejdet er nu afsluttet, og der skal optages et lån. Først nu modtager tilsynet en ansøgning om godkendelse af lånehjemtagelse og renoveringsprojekt. Ansøgningen skulle rettelig have være

indsendt, inden påbegyndelse af renoveringen. Det er i strid med loven at påbegynde et projekt, førend der foreligger en godkendelse fra kommunen. Ansøgning herom er indsendt og behandlet nu, og projektet afventer nu endeligt byggeregnskab.

Et andet eksempel er afdeling 13, Jyllandsgade, hvor der har været et stort behov for at få tilsendt efterfølgende materiale, da ansøgningen oprindeligt var mangelfuld. Det har medført, at hele processen med behandling af ansøgningen har taget ca. 1,5 år.

Alle sager, hvor der skal optages ekstern finansiering (realkreditlån) skal således igennem en kommunal godkendelse først, ellers kan lånene ikke optages lovligt.

Derudover er det vigtigt, at administrationen fremsender endeligt byggeregnskab, når en renovering er færdig. Der er desværre flere sager, hvor dette ikke er sket, jf. punktet om underfinansiering i afdelinger ovenfor. Det er et lovkrav, at tilsynet skal godkende endeligt byggeregnskab for at sikre, at økonomien og finansieringen i projektet holder.

8. Beboerdemokrati

Det fungerer generelt rigtig godt. Det er et fokusområde for hovedbestyrelsen.

Alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 893-0 Paderup (ungdomsboliger) har en bestyrelse, og de fungerer godt. I afdeling 893-0 Paderup forventes der at blive nedsat en afdelingsbestyrelse inden udgangen af 2019, jf. ovenfor.

Jf. ovenfor er det gået rigtig fint med at inddrage Lejerbo Møldrup i Lejerbo Randers. Der er også her en aktiv afdelingsbestyrelse, der gør et godt stykke arbejde.

Alle afdelinger har en kontaktperson/mentor i organisationsbestyrelsen for at bakke op om arbejdet med bestyrelser og beboerdemokratiet i det hele taget. Der er et rigtig godt uddannelsessystem i Lejerbo for beboerdemokrater om fx regnskaber, det at være beboerdemokrat mm. Der kan også bestilles særlige kurser, og det fungerer rigtig godt.

Afdeling 692-0 og 758-0 og 775-0 i Tøjhusavekvarteret er blevet sammenlagt med virkning fra 1. januar 2020 (regnskaber er dog allerede nu lagt sammen). Processen har været fin, og det forventes ikke at give udfordringer med sammenlægningen i forhold til beboerdemokratiet.

9. Effektiv drift

Administrationen oplyser, at det går fint fremad med at opnå effektivitetsmålene for Lejerbo Randers. Der er sket rigtig meget fra 2018 til 2019. Der er generelt udbud af håndværkerarbejder, der kigges på forsikringer, mm.

Der er endvidere ansat en dygtig lokalinspektøren, som er rigtig god til at se muligheder for at effektivisere og udnytte frie ressourcer.

Ifølge styringsrapporten i almenstyringsdialog.dk ligger Lejerbo Randers dog en del efter regionsgennemsnittet og der er meget effektiviseringspotentiale i stort set alle afdelinger. Lejerbo Randers ligger ligeledes en del efter de øvrige boligorganisationer i Randers Kommune.

Sidste års (2017) effektivitetsprocent var 61,2 pct., den har i 2018 rykket sig fremad til 64,8 pct. Der er således umiddelbart fortsat et stort uudnyttet potentiale for effektivisering.

Tilsynet efterspurgte i den forbindelse Lejerbos beregning af effektiviseringspotentiale og andel, set i forhold til det mål, der er sat på landsplan. Tilsynet har desuden noteret sig, at der er en del flere røde markeringer i styringsrapporten end sidste år, hvilket tyder på en tilbagegang i effektivitet, da det skulle betyde, at flere afdelinger har fået mere effektiviseringspotentiale.

Endelig oplyser Lejerbo i deres beretning, at Lejerbo Randers har højere udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse set i forhold til Lejerbos andre boligorganisationer på landsplan.

- **Det blev aftalt, at administrationen sender en redegørelse til tilsynet for ovenstående, herunder den fremgang, der skulle være sket fra 2018 til 2019, hvilke mål, der er sat for effektivisering i Lejerbo Randers og dens afdelinger samt hvilke tiltag, der er gjort for at nå disse mål.**

10. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt, ud over, at der var enighed om, at det havde været et godt og konstruktivt møde.