



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Redegørelse

Mødested: Laksetorvet, E 1.93

Mødedato: 29-10-2020

Sendes til: Lejerbo

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

Lejerbo Danmark: Pia Hesselvig, forretningsfører, Richard Villadsen, driftschef, Andreas Sandberg og Lone Frederiksen, projektledere i Bygge- og udviklingsafdelingen

Randers Kommune: Mette Lykke Laursen, jurist, Cecilie Kongsbak, økonomikonsulent, Flemming Juhl, boligkonsulent, Sidsel Homann, Chef for stab og bæredygtighed og Inge Qvortrup, jurist

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2019
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Forvaltningsrevision
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2020
 - b. Henlæggelser
4. Renoveringer og nybyggeri
 - a. Afdeling 1230-0, Ærenprisbakken
 - b. Igangværende renoveringssager
5. Beboerdemokrati
6. Effektiv drift
7. Den boligsociale enhed
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2019

Lejerbo Randers har i regnskabsåret haft et overskud på 151.280 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes mindre udgifter til mødeudgifter, end der var budgetteret med, renteindtægter, korrektioner vedrørende tidligere år og ekstraordinære indtægter blandt andet i form af

administrationshonorar fra afdeling 1230-0, Ærenprisbakken, som ikke var medtaget i budget, da afdelingen først er taget i drift i regnskabsåret.

Der er opkrævet administrationsbidrag på i alt 4.740,79 kr. pr. lejemålsenhed.

Revisor bemærker, at feriepengeforpligtelsen igen i år er budgetteret (med 662.807 kr.). Det vurderes dog af ledelsen, at det ikke har den store betydning for afdelingerne, da det er en lille del fra hver afdelingsregnskab. Revisor er enig i dette. Det er noteret i regnskabet, at det rettes for indeværende regnskabsår, hvilket også sker.

Revisor bemærker igen i år, at modregning af tillægsydelser på kto. 601 og 512 ikke stemmer overens med loven. Lejerbo har ændret på denne praksis i forhold til tidligere, for bedre at kunne sammenligne tallene med andre boligorganisationer. Kommunen har accepteret Lejerbos praksis, men der er uenighed med revisor om, hvorvidt det er lovligt eller ej. Derfor vil fremhævelsen være der fremadrettet.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 14.474.007 kr. hvoraf 5.811.977 kr. er disponibel, svarende til 6.167 kr. pr. lejemålsenhed.

Da maksimumgrænsen er nået, indbetales der ikke særligt bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden.

Det er en lille stigning i dispositionsfonden i forhold til sidste år, som svarer til det, der er budgetteret og medtaget i prognosen over dispositionsfondens udvikling. Udviklingen er i indeværende regnskabsår også stigende, svarende til prognosen.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 2.822.000 kr.

Der er ydet tilskud til afdeling 13 i forbindelse med helhedsplan, hvor der også er givet fritagelse for indbetaling af ydelser fra udamortiserede lån. Afdelingen har i alt modtaget 1.618.000 kr. i tilskud i regnskabsåret. Udfasningen af tilskuddet på ca. 1,2 mio. kr. til afdelingen sker som forudsat af Landsbyggefonden i forbindelse med godkendelse af helhedsplanen. Det andet tilskud, der oprindeligt var på 1 mio. kr. udfases hurtigere end det – og som planlagt.

Der er derudover ydet tilskud til huslejereduktion i afdeling 692-0, Tøjhushavekvarteret.

Af regnskabet fremgår, at afgang fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning har været på 1.080.693 kr. Det er en relativt stor stigning i forhold til sidste år. Se nærmere nedenfor.

Der er budgetteret til tab ved lejeledighed (500.000 kr.) og fraflytning (500.000 kr.) i regnskabsåret 2020. Dette er skrevet ind under tilskud fra dispositionsfonden. Det er dog lovpligtige tilskud, som ikke kan fravælges at give, medmindre der søges særskilt om dette.

Endelig er der ydet tilskud til det boligsociale projekt i Nordbyen samt til elevløn.

Der er samlet set ydet mindre tilskud i 2019 end i 2018, hvilket tilsynet finder positivt.

Der er udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne for i alt 2.926.136 kr. Der er afdraget på alle lånene siden sidste år, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Der er bundne midler i dispositionsfonden for i alt 8.662.030 kr.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 2.254.998 kr., hvoraf hele beløbet er disponibelt, svarende til 2.393 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er ingen bundne midler i arbejdskapitalen.

Afdelingerne indbetaler særligt bidrag til arbejdskapitalen, da denne stadig er under grænsen.

Der har ikke været nogen afgang fra arbejdskapitalen i regnskabsåret. Tilgangen er ud over bidrag fra afdelingerne også årets overskud, som er overført til arbejdskapitalen.

Trækningsret

Lejerbo Randers har ved årets udgang trækningsretsmidler for i alt 4.929.000 kr.

Der er i regnskabsåret givet tilsagn om trækningsretsmidler for i alt 1.800.000 kr. De er givet til afdeling 323-0, Grundfør Vitten og 641-0, Simonsens have, i forbindelse med reovering af tage i begge afdelinger. Midlerne forventes udbetalt i løbet af henholdsvis 2020 og 2021.

Der er ikke givet yderligere tilsagn om tilskud fra trækningsretten på nuværende tidspunkt.

Likviditet

Boligorganisationen har likviditet for i alt 52.911.958 kr.

Afdelingerne har et indestående på i alt 43.076.357 kr. og den disponible del af dispositionsfonden er 5.811.977 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Den samlede egenkapital er på ca. 13 mio. svarende 13.790 pr. lejemål. Egenkapitalen er steget siden sidste regnskabsår, hvilket tilsynet finder meget positivt.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Tab ved lejeledighed har i regnskabsåret været 568.071 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Det er lidt højere end sidste år, men dog ikke meget. Tomgangstab drøftes løbende på organisationsbestyrelsesmøder, da der er stor fokus på at minimere dette.

I afdeling 692-0, Tøjhushavekvarteret, bliver der ydet tilskud til huslejereduktion fra dispositionsfonden. Det er den afdeling, hvor der er mest fokus på udlejningssituationen, da det er den afdeling, der har flest udfordringer. Der er iværksat diverse tiltag for at udleje ledige lejemål hurtigst muligt, bl.a. markedsføringsmæssigt, for at imødegå tomgang fremover. Der er desuden sat nye hvidevarer i 4 lejemål, der var svære at leje ud, da tilbagemeldingerne tydede på, at det kunne gøre en forskel. Der er løbende fokus på afdelingens udlejningssituation.

Tab ved fraflytning

Der er ifølge regnskabet ydet tilskud til tab ved fraflytning fra dispositionsfonden på i alt 1.080.693 kr. i regnskabsåret.

Umiddelbart er det meget højt. Det skyldes nogle enkeltstående dyre fraflytninger, der generelt har været flere af i regnskabsåret. Der er ikke nogle særlige problematikker, som kunne være forudset.

Der er endnu ikke overblik over, hvordan det ser ud i indeværende regnskabsår, men det kommer der ved regnskabsafslutning. Der er fokus på, om der er nogle strukturelle udfordringer med bestemte lejemål samt fokus på udsættelser i et samarbejde med kommunen, der kan garantere for husleje og særlige afdragsordninger – ikke mindst i forbindelse med corona-situationen. Der har dog ikke været nogle sager, der relaterede sig til denne specielle situation, ligesom der generelt ikke har været flere udsættelser end normalt i indeværende regnskabsår.

Der er fraflytning over benchmark i følgende afdelinger; 13, 37, 104, 229, 323, 328, 692, 758, 775 og 893.

d. Forvaltningsrevision

Der er en generel forvaltningsrevision for Lejerbo Danmark, som også gælder for Lejerbo Randers. Forvaltningsrevisionen for 2019 gav ikke anledning til bemærkninger fra revisoren. Der kører dog nogle retssager i Lejerbo Danmarks regi i forhold til de organisationer, der er trådt ud af Lejerbo Danmark, men det påvirker ikke Lejerbo Randers.

Herudover har Lejerbo Randers udarbejdet nogle selvstændige målsætninger omkring beboerdemokrati og økonomi. De tages løbende op, mindst en gang årligt.

Endelig er der selve driften, som har fokus på effektivitet og god beboerservice.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2019

Der er i regnskabsåret 13 afdelinger med overskud og ingen afdelinger med underskud eller nul resultat. Det er en forbedring i forhold til sidste år.

Overskuddene skyldes primært færre udgifter end budgetteret til ejendomsskat, renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Der har været meget fokus på vedligeholdelsesplaner og på ikke at have for mange akutte opgaver, da de ofte er dyrere at få udført. Desuden har der været fokus på, at

mindre opgaver, der kan nås af den daglige drift, håndteres internt, så der spares penge på eksterne håndværkere.

Overskuddene reduceres af øgede udgifter til renovation samt el og varme til fællesarealer.

Der er underfinansiering i en del afdelinger, som hænger sammen med nogle af de renoveringssager, som er på længere nede på dagsordenen. Tilsynet gør igen i år opmærksom på, at tilsynet ikke anbefaler, at der optages lån i egne midler, medmindre der er en meget god soliditet i boligforeningen. Status på de enkelte underfinansieringer gennemgås nedenfor.

Afdeling 013-0, Jyllandsgade:

Underfinansieringen udgør pr. 31. december 2019 i alt 610.000 kr. Underfinansieringen vedrører forbedringsarbejder og er midlertidigt finansieret af egne midler. Tilsynet spurgte ind til, hvor underfinansieringen fra og om der er en plan for at få den indfriet. Det var også et tema på sidste års styringsdialog.

- Aftalt, at Lejerbo vender tilbage med, hvor den stammer fra og hvornår den forventes indfriet.

Afdeling 104-0, Husarvej:

Der er en underfinansiering i afdelingen på 307.655 kr. som vedrører forbedringsarbejder.

Tilsynet har modtaget et delvis byggeregnskab for to badrenoveringer fra henholdsvis 2013 og 2015. Det drejer sig om pulje 1 og 2 for badrenoveringer, der er afsluttede. Pulje 3 er nu i gang.

- Aftalt, at Lejerbo følger op på, om underfinansieringen stammer fra de to afsluttede puljer, samt hvornår underfinansieringen forventes at være indfriet.

Lejerbo oplyser, at den igangværende renoveringssag lukker inden for ½ år, hvorefter der opstartes en ny. Tilsynet modtager byggeregnskab for 3. pulje i forbindelse med lukning af sagen.

Afdeling 229-0, Løvenholmvej:

Afdelingen har en underfinansiering på 19.472.277 kr. som er opstået i forbindelse med renovering af varmeledninger.

Herudover er der en underfinansiering på 491.621 kr. i forbindelse med renovering af entreer. Renoveringen er midlertidigt finansieret af afdelingens egne midler, og der sker afvikling budgetmæssigt. Sagen var også på styringsdialogmødet sidste år. Der er godkendt et byggeregnskab med en overskridelse på ca. 300.000 kr., som Lejerbo meddelte ville blive dækket af et forhøjet realkreditlån. Det er dog ikke sket.

Endelig har afdelingen en underfinansiering på køkkenrenovering på 168.733 kr. som midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler.

Lejerbo oplyser, at alle 3 renoveringer forventes lukkes ned indenfor et halvt år, hvorefter der fremsendes byggeregnskab til tilsynet til godkendelse.

Afdeling 328, Mølstrup:

Afdelingen har en underfinansiering på anskaffelsessummen på 316.106 kr., hvilket er en stigning fra sidste år, hvor underfinansieringen var på 1.000 kr.

- Aftalt, at Lejerbo vender tilbage med en redegørelse for ovenstående.

Afdeling 354, Adonisvej:

Afdelingen har en underfinansiering i forbindelse med renovering af køkkener på 978.831 kr., hvilket midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler. Det er en ret ny renoveringssag, som fortsat er i gang. Tilsynet afventer byggeregnskab, hvor underfinansieringen forventes at blive afviklet.

Afdeling 692, Tøjhushavekvarteret:

Afdelingen har en mindre underfinansiering på 57.718 kr. i forbindelse med renovering af altaner. Afvikling sker budgetmæssigt.

Afdeling 758 (nu sammenlagt med 692-0 som fortsættende afdeling):

Byggeregnskabet er færdigt, men dog ikke endeligt godkendt af kommunen endnu, da finansieringen afventes pga. sammenlægning af afdelinger. Lejerbo har fremsendt en redegørelse for status på sagen til tilsynet.

b. Henlæggelser

Generelt er der lave henlæggelser i Lejerbo Randers, hvilket derfor også har været på dagsordenen til styringsdialogmøder de foregående år for at holde fokus på dette.

Revisor bemærker også igen i år, at der er afdelinger som ikke har tilstrækkelig med henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplanen.

Lejerbo oplyser, at der fortsat er stor fokus på at få øget henlæggelserne, og det forløber planmæssigt. Overskud på resultatkonti indbetales som ekstraordinære tilskud til henlæggelserne i de afdelinger, hvor det er muligt.

Herudover rettes budgetter til, så henlæggelserne øges over tid.

4. Renoveringer og nybyggeri

a. Afdeling 1230-0, Ærenprisbakken

Lejerbo oplyser, at der er udarbejdet et statusnotat på byggeriet og processen, som udleveres på mødet og desuden eftersendes på mail til tilsynet.

Byggeprocessen har haft et vanskeligt forløb i forbindelse med mangler og udbedring af disse. Det har især drejet sig om to store ting.

Den ene større mangelsproblematik vedrørte ruder med ridser på, som betød, at der efterfølgende måtte udskiftes ca. 100 ruder.

Det andet større problem var murværk med saltudtrækninger. Efter rådgivning fra en ekstern konsulent undlod Lejerbo at afslibe, da det er skadeligt for muren. Spørgsmålet blev i stedet udskudt til 1 års gennemgang, hvor problemet også har vist sig at være blevet betragteligt mindre. Der afventes pt. tilbagemelding fra totalrådgivning på, om resten forsvinder med tiden, eller om Lejerbo skal gøre noget.

4 andre typer mangler har desuden sat sit præg på byggeriet.

Det er vedrørende gulvvarmestyringer, som det har været vanskeligt at finde en løsning på, hvilket har givet problemet med at dokumentere manglen generelt og rette kravet mod leverandøren. Der har været en ekstern VVS inde over og indstille systemet, hvilket nu har løst problemet.

Ventilation har givet reklamationer i form af støj- og trækgener. Konklusionen er, at en del af problemerne kunne løses ved indregulering af ventilationssystemerne, hvilket Lejerbo derfor efterfølgende selv har håndteret. Der har ikke siden været klager over dette.

Der har endvidere været problemer med lugtgener, da der manglede en vandlås i bryggersafløbet. Vandlåse er nu monteret i alle lejemål.

Endelig er der lydgener ved boligskel, da der ikke er nogen af boligerne, der levede op til kravene om lydisolering mellem boligerne. Forholdet er endnu uafklaret, men der arbejdes frem mod en afhjælpning af problemet. Der forventes lavet en test på en mulig løsning i en bolig, for at se, om det løsningsforslag er tilstrækkeligt til at afhjælpe problemet. Hvis det er, vil løsningen efterfølgende blive udført i alle boliger.

Det er dog afklaret, at der ikke er brandsikkerhedsmæssige mangler med byggeriet, hvilket er meget positivt.

Lejerbo forventer, at skema C kan indleveres den 1. december 2020. Fristen for indlevering har flere gange været overskredet og rykket, da Lejerbo har betalt visse regninger med forbehold, blandt andet i forhold til gulvvarme og ventilation, jf. ovenfor. Den omkostning skal indgå i slutafregningen, som der arbejdes med nu. Der er taget kontakt til en advokat for at få lukket de sidste sager. Derudover har Lejerbo ansat en ny projektchef, som har overtaget oprydningen i forbindelse med byggesagen, så den kan blive afsluttet.

Byggeregnskabet skal afsluttes, og eventuelle faktura, der er betalt med forbehold, tages ud, så skema C – byggeregnskab, kan afleveres til den nugældende, fastsatte frist den 1. december 2020.

Tilsynet gjorde opmærksom på, at Lejerbo Danmark på vegne af Lejerbo Randers har betalt ca. 3 mio. kr. i et vejbidrag til den private grundejer, som der ikke findes at være hjemmel til. Det finder

tilsynet er en meget uheldig situation. Tilsynet forventer, at Lejerbo, som professionel part på markedet, har styr på de lovgivningsmæssige betingelser for at betale større regninger.

Lejerbo bemærker, at der er mandet op på de juridiske kompetencer i byggeafdelingen, hvilket meget gerne skulle sikre, at en lignende situation ikke sker igen. Det er meget vigtigt, at der er fokus på det.

Det går rigtig godt med afdelingen, efter den er kommet i drift. Der har været fuld udlejning fra første dag, og der er nærmest ingen fraflytninger. Der er således stor beboertilfredshed i afdelingen.

Der er endvidere etableret en afdelingsbestyrelse, og den fungerer rigtig godt.

b. Renoveringer

Afdeling 104-0, Husarvej:

Afdelingen ligger i Nordbyen, hvor der fra statens side er tildelt midler til et infrastrukturprojekt, der skal forbedre og forskønne udenomsarealer, være tryghedsskabende og forbedre nærmiljøet generelt. Skema A for projektet er godkendt i udviklingsudvalget i mandags, og forventes planmæssigt behandlet i byrådet den 9. november 2020.

Der er enighed om, at det er et meget positivt projekt både for afdelingen og for området. Boligorganisationen oplyser, at der har været et rigtig godt samarbejde med den anden boligorganisation i området, Møllevænget & Storgaarden og med arkitekterne på projektet. Alle i afdelingen er meget positive over hele projektet, der også blev enstemmigt vedtaget.

Tilsynet oplyser, at byrådet som en følge af projektet har afsat ca. 2,5 mio. kr. til områdeforbedringer på de kommunale arealer i området, herunder en sikring af fodgængerfeltet på hjørnet af Husarvej og Garnisonsvej.

Afdeling 328-0, Møldrup:

Tilsynet spørger ind til status for helhedsplanen i afdelingen. Lejerbo oplyser, at der pt. afventes godkendelse af frasalg af boligerne fra ministeriet. Beliggenhedskommunen Viborg har betinget sig, at frasalg af boliger, der er beliggende i Aalestrup, skal ske, inden skema A godkendes af byrådet i Viborg, så tabet ved frasalg er kendt, inden skema A godkendes. Landsbyggefonden har dog godkendt at dække yderligere tab ved frasalg, såfremt der måtte være mere end medtaget i budgettet til helhedsplanen.

Aalestrup er beliggende i Vesthimmerlands kommune, hvorfor de også har skulle godkende helhedsplanen for den del af boligerne, der er beliggende her.

Sagen afventer nu godkendelse af skema A i Viborg samt godkendelse i ministeriet i forbindelse med frasalg.

Lejerbo håber på at komme videre med helhedsplanen i starten af 2021, men det forudsætter, at Viborg Kommune godkender skema A i indeværende år. Helhedsplanen er med i den pulje af

fremrykkede midler hos Landsbyggefonden, der kan afvente godkendelse til 2021, da der skal foretages en "grøn revurdering" af hele projektet.

- Aftalt, at Lejerbo sender materiale fra Landsbyggefonden til tilsynet.

Afdeling 229-0, Løvenholmvej:

Der er igangsat en større vandrørsudskiftning i afdelingen. Projektet er lige ved at være afsluttet. Det har blandt andet betydet selvstændige målere til alle lejemål, samt at fremtidig vedligeholdelse overtages af vandværket.

Afdeling 104-0, Husarvej:

Afdelingen har fået et tilbud fra Landsbyggefonden om at få 25 mio. kr. til ekstra renovering som en del af indsatsen for at undgå at området udvikler sig til ghetto. Der er startet en proces op i afdelingen, hvor der er lavet en ideindsamling i afdelingen, som der nu arbejdes videre med. Der er generelt en god vedligeholdelsesstandard i afdelingen, og det er meget positivt, at der nu ydermere er mulighed for at få tilskud ifm. ovenstående. Midlerne skal anvendes til projekter, der relaterer sig til arbejdet med at gøre området mere attraktivt.

Nybyggeri:

Lejerbo er meget interesseret i nybyggeri generelt.

Lejerbo er blandt andet ved at undersøge mulighederne for et projekt i Spentrup, hvor der er givet tilskud til en større ombygning af hallen med etablering af forsamlingslokaler og noget for alle generationer. Der er ønske om nogle senior/ældreboliger i tilknytning til dette projekt. Det drejer sig om et kommunalt areal.

Tilsynet oplyser, at processen for prioritering af midler til nye almene boliger i Randers Kommune igangsættes i 2021. Der vil først være en politisk drøftelse, hvor kriterier fastlægges. Det forventes, at nogle kriterier vil blive som ved sidste prioriteringsrunde, blandt andet ønske om bæredygtig økonomi i både byggeriets anlægsfase og efterfølgende i den efterfølgende drift samt i boligorganisationen som helhed. Det betyder blandt andet også, at der forventes at skulle ligge et bindende tilsagn om købesum på grunden, da det erfaringsmæssigt kan blive en udfordring efterfølgende, hvis det ikke er på plads.

Derudover forventer tilsynet, at der vil være et ønske om blandede sammensætning af ejerformer og boformer ligger i kommunen. Desuden kan der komme et kriterie omkring bæredygtighed. Der kan komme yderligere kriterier i forbindelse med den politiske behandling.

Kriterierne sendes til boligforeningerne inden den endelige politiske vedtagelse, så der bliver mulighed for at kommentere på disse, inden de fastlægges endeligt.

- Aftalt, at kriterierne sendes til høring i Lejerbo via Andreas Sandberg.

Efter vedtagelse af kriterierne vil der komme en periode, hvor boligforeningerne kan indsende de projekter, som de ønsker, at der bliver prioriteret midler til.

Selve prioriteringen forventes at ske i andet halvår af 2021, inden det kommende kommunalvalg, da det er et politisk ønske at fremskynde processen. Det giver en lidt mere presset proces end ved sidste prioriteringsrunde.

5. Beboerdemokrati

Generelt går det rigtig godt med beboerdemokratiet i Lejerbo Randers. Der er kun en afdeling uden afdelingsbestyrelse, og det er ungdomsboligerne på Heraklesvej. Det ville dog formentlig ikke være tilfældet, hvis der ikke havde været corona-situationen, da afdelingsmødet i afdelingen er udskudt som følge heraf, og der derfor ikke har været mulighed for at vælge en ny afdelingsbestyrelse.

Alle budgetmøder er afholdt virtuelt. Det har fungeret rigtig godt, og det overvejes at fortsætte med denne type af mødeafholdelse også fremadrettet.

Sammenlægningen af afdelingerne i Tøjhushavekvarteret er gået, som det skulle og som forventet. Afdelingsbestyrelsen fungerer fint og byder ind med det, en afdelingsbestyrelse skal.

Lejerbo Randers er gode til at sende beboerdemokrater på kursus via Lejerbo Danmark, der har et godt kursusatalog for beboerdemokrater. Det giver et nemmere og bedre samarbejde også med Lejerbo Danmark og driften.

Der forventes endvidere afholdt et afdelingsformandsmøde for at skabe netværk og bedre sammenhold.

Endelig er der i Lejerbo en mentor-ordning, så afdelingerne har kontakt til en bestemt person i organisationsbestyrelsen, hvilket også er meget medvirkende til at skabe et rigtig fint samarbejde med alle afdelingerne.

6. Effektiv drift

Effektiv drift er også omtalt ovenfor under punktet om henlæggelser.

Lejerbo har fokus på en god service for afdelingerne samtidig med, at der skal effektiviseres. Der er fokus på at være mere effektiv på fx grønne områder, at minimere akutte skader og andre områder, og der har været en god positiv udvikling i effektiviteten. Den ligger dog under både kommune- og regionsgennemsnit, men det er også ældre tal, der måles på. Lejerbo forventer, at det slår mere igennem ved næste status. Samtidig har de øvrige boligorganisationer også forbedret sig, hvilket selvfølgelig også har betydning. Der er også nogle strukturelle udfordringer forbundet med sammenligningsgrundlaget.

Det er generelt meget vigtigt for Lejerbo at omkostningerne er effektive, og der er løbende fokus på det. Det er fx nu krav om vinterplaner, så alle viceværter har en plan for opgaver, der kan varetages om vinteren. Det giver en bedre ressourceudnyttelse og dermed også en besparelse.

Det har også betydning i forhold til budgettering med driftsomkostninger i forbindelse med beregning af husleje i nye byggerier, der bliver skarpere og dermed mere retvisende.

7. Den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed har meldt fra til styringsdialogmødet på grund af corona-situationen.

Vedrørende de fastsatte udlejningskriterier i afdeling 104-0, Husarvej, der er beliggende i et udsat boligområde, oplyser Lejerbo, at der er en meget lille venteliste til afdelingen, hvorfor der ikke har været anledning til at anvende kriterierne. Det er dog lagt ind i processen og systematiseret, så det indgår automatisk i processen ved genudlejning.

Tilsynet vil gerne have besked, hvis der er en udvikling i den ene eller den anden retning i forhold til ventelister og anvendelse af udlejningskriterier.

Lejerbo oplyser, at de er meget tilfredse med det boligsociale samarbejde med kommunen, som er velfungerende og proaktivt.

Den boligsociale helhedsplan for næste periode er igangsat og kører som den skal. Der er sket prækvalificering af helhedsplanen.

8. Eventuelt

Randers Kommune orienterede om klimaplanen og arbejdet hermed, herunder en generel info om, hvad klimaplanen indebærer. Der var en drøftelse af, hvordan boligforeningerne kan hjælpe til med at opnå klimamålene, da de er en stærkt spiller på området. Der blev blandt andet vendt emner som byggeri, mulighed for dele-elbil, fremme brug af (el-)cykler, affaldssortering, adfærd i forhold til energiforbrug og potentialet for energireovering.

Tilsynet har fået ny mailadresse, som kan anvendes til alle henvendelser til tilsynet. Det er almen@randers.dk.

Boligorganisationen oplyser, at der i Nordbyen er der store gener med "vanvidskørsel". Der er derfor et stort ønske om trafiksikkerhedsforanstaltninger i området Gl. Jennumparken. Tilsynet vil bringe ønsket videre til kommunens veje og trafikafdeling. Der er herudover mulighed for at sende en mail til veje.og.trafik@randers.dk og fx anmode om at få opsat en trafiktæller.