



## Redegørelse

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab, Jura og Fast ejendom

**Møde vedr.:** Styringsdialog med Domea Randers

**Mødested:** Lokale E.3.12, Odinsgade 7 8900 Randers C.

**Mødedato:** 18-09-2024

**Sendes til:** Domea Randers

**Deltagere:**

Fra administrationen, Domea dk: Rune Udi Jørgensen, regionsdirektør, Ane Lyngø, områdedirektør, Lars Færch, Driftsservicechef og Søren Møller Abildgaard, driftsleder.

Fra Domea Randers: Aase Jensen, formand og Birger Vinstrup, næstformand.

Fra Randers Kommune deltog jurist Mette Lykke Laursen, bygningskonsulent Morten Holt Brüner, økonomikonsulent Camilla Skjøtt Svendsen samt Janni Pless og Anders Erch Grøn fra den boligsociale enhed.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2023
  - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækningsret og likviditet
  - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Forvaltningsrevision
4. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2023
  - b. Henlæggelser
5. Afdelinger til nærmere drøftelse
  - a. 13801 Kaskelotten
  - b. 13803 Markedspladsen
  - c. 13808 GENbruget
  - d. 13811 Væksthuset
6. Effektiv drift
7. Beboerdemokrati
8. Den boligsociale enhed
9. Eventuelt

## **2. Boligorganisationens økonomi**

### *a. Regnskab 2023*

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi.

Boligorganisationen har i regnskabsår 2023 haft et underskud på 11.641 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes, at der blev afholdt et kursus for beboerdemokarterne samt markedsføring i forbindelse med ledige boliger, hvilket der ikke var budgetteret med.

Administrator bemærker, at det har været en turbulent tid, men nu lysner det, hvilket også kan ses i regnskabet for 2023, men specielt indeværende regnskabsår 2024.

Der var budgetteret med et administrationsbidrag på 789.000 kr. i regnskabsåret 2023, men realiseret et administrationsbidrag på 1.650.108 kr. svarende til 7.237 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stor stigning i administrationsbidrag siden sidste år (5.511 kr.). Landsgennemsnittet for 2023 er på 4.398 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilsynet bemærker, at det er et højt administrationsbidrag. Administrator oplyser, at administrationsbidraget er højere end andre, da de har flere ydelser med.

Grundbidraget er på 3.800 kr. pr. lejemålsenhed i gennemsnit. Boligorganisationen har valgt flere tilvalgsydelser i regnskabsåret, hvorfor beløbet svinger, men der er et fast grundbidrag.

### *b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet*

#### *Dispositionsfond*

Den disponible del af dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang -711.232 kr., og den er reduceret med 865.023 kr. i løbet af året.

Den disponible saldo svarer til -3.092 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for år 2023 for den disponible del af dispositionsfonden var på 6.205 kr. pr. lejemålsenhed, og der indbetales derfor fortsat særlige bidrag fra afdelingerne.

Den bundne del af dispositionsfonden er øget til 217.922 kr. svarende til et udlån til afdelingerne 13803 Markedspladsen, 13808 Genbruget og 13811 Væksthuset. Udlånene er givet i forbindelse med udlejningsstrategien.

Administrator oplyser, at årsagen til den negative disponible saldo er, at dispositionsfonden har bidraget til dækning af terminsydelser for afdelingerne 13803 Markedspladsen, 13808 Genbruget og 13811 Væksthuset gennem en 1/5-ordning. For at sikre den fremtidige økonomi har boligorganisationen ansøgt om 1 mio. kr. fra Domea dk's fælles dispositionsfond i 2024.

Administrator oplyser, at ansøgningen blev godkendt af Domea dk's bestyrelse den 10. september 2024.

Lånet på 1 mio. kr. står på en mellemregningskonto, som en sikkerhed, hvis der skulle blive brug for midlerne. På nuværende tidspunkt er der ikke planer om at bruge af midlerne. Det er aftalt med Landsbyggefonden, at lånet ikke indgår i dispositionsfonden, men på en mellemregningskonto uden om dispositionsfonden.

- **Aftalt, at administrator indsender Domea dk's godkendelse til tilsynet.**

Administrator fremlægger en ny dispositionsfundsprognose og oplyser, at dispositionsfonden vil være positiv i år 2028. I prognosen er alene udgifter fra dispositionsfonden til at dække udlån til afdelinger i forbindelse med udlejningsstrategien, som blev vedtaget for et års tid siden. En del af udlejningsstrategien var nedsættelse af indskud samt leje for at undgå tomgangstab. Dette udlån vil udgå af dispositionsfonden igen, når beboerne betaler det fulde beløb.

Grundet den negative dispositionsfond er boligorganisationen fritaget for at dække tab ved fraflytning og lejeledighed i alle fem afdelinger for regnskabsåret 2023. Randers Kommune har ligeledes givet godkendelse til at dispositionsfonden er fritaget for at dække tab ved fraflytning og lejeledighed for alle fem afdelinger under Domea Randers i regnskabsår 2024. Administrator oplyser, at de ligeledes vil søge om fritagelse for 2025, da det er en forudsætning for at dispositionsfonden bliver positiv hurtigst muligt.

Administrator har i denne uge været i dialog med Landsbyggefonden om den negative dispositionsfond, og det er afstemt med Landsbyggefonden, at dispositionsfonden er negativ frem til 2028, da man kan konkludere ud fra udlejningstallene, at økonomien vil rette sig, og da der er tale om en ung boligorganisation. Udlejningssituationen vil blive fulgt tæt.

- **Aftalt, at administrator sender dokumentation for ovenstående aftale med Landsbyggefonden.**

### *Arbejdskapital*

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2023 332.485 kr. svarende til 1.446 kr. pr. lejemålsenhed. Der er tale om en lille stigning siden sidste regnskabsår. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2023 er 3.396 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne indbetaler derfor fortsat særlige bidrag til arbejdskapitalen.

### *Trækningsret*

Boligorganisationen har ingen trækningsret ved Landsbyggefonden.

### *Likviditet*

Der er fælles likvid beholdning mellem de boligorganisationer Domea dk administrerer. Pengene holdes adskilt fra Domea dk's egne midler, og der foretages ikke lån imellem boligorganisationerne.

Af sidste års redegørelse fremgik det, at boligorganisationen har udlån i forbindelse med negativ mellemregning til afdelingerne 13803, 13808 og 13811. Udlånene udgjorde ca. 2,6 mio. kr. Administrator oplyser, at udlånene nu er dækket af 1/5 ordningen fra Landsbyggefonden, hvorfor der ikke længere er udlån.

Den andel af selskabets kapitalforvaltning, der varetages af Domea dk, har i regnskabsåret resulteret i en forrentning på 4,21 % p.a. svarende til et beløb på 132.510 kr.

Afdelingernes kapital skal ifølge lovgivningen forrentes med samme sats, svarende til et rentebeløb på 121.143 kr.

### *c. Tab ved lejeledighed og fraflytning*

Alle afdelinger er givet fritagelse for brug af dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning i regnskabsåret 2023 og ligeledes i 2024.

Udlejningssituationen har forbedret sig meget siden regnskabsåret 2022, hvilket er meget positivt. Der har været tab ved lejeledighed for i alt 1.522.178 kr. i 2023. Dette er et stort fald sammenlignet med regnskabsåret 2022, hvor tab ved lejeledighed var 3.998.931 kr.

Der har været et tab ved fraflytninger for i alt 159.694 kr. i regnskabsåret.

Administrator oplyser, at de har en medarbejder, som udelukkende kigger på udlejning ved tomgang. Der er Facebook grupper for alle afdelingerne, hvor alle ledige boliger bliver lagt op med billeder og video. Der er kommet et tættere samarbejde med afdelingsbestyrelserne om udlejning af de ledige boliger i afdelingerne, da de også er opmærksom på, at de har en interesse i at få boligerne udlejet.

Derudover har administrator et godt samarbejde med flere ejendomsmæglere flere steder i landet. Ejendomsmæglerne får en halv månedshusleje for at finde en lejer til en bolig, og de ledige boliger bliver markedsført på ejendomsmæglernes hjemmeside. Det er ikke noget, som boligorganisationen benytter sig af endnu, men det er et redskab, som kan tages i brug, hvis det bliver nødvendigt.

### *13801 Kaskelotten:*

Afdelingen er givet fritagelse for brug af dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledig i 2023. Der har ikke været tab ved fraflytning.

I Kaskelotten har årets lejetab været på 5.643 kr. og tabet er dækket af henlæggelser.

Henlæggelseskontoen til dækning af tab ved lejeledighed udgør ultimo 2023 73.657 kr.

Administrator bemærker, at det går meget godt i afdelingen. Beboerne er glade for at bo der og der er et godt fællesskab.

#### *13803 Markedspladsen:*

Afdelingen er givet fritagelse for brug af dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledig i 2023. Der har ikke været tab ved fraflytning.

Afdelingen har i regnskabsåret realiseret væsentlige lejetab og lejereduktioner på i alt 409.000 kr., hvoraf 11.000 kr. er dækket af afdelingens henlæggelser, og de resterende 398.000 kr. har medført en driftspåvirkning.

Henlæggelseskontoen til dækning af tab ved lejeledighed udgør ultimo 2023 0 kr.

Der er konstateret tab ved lejeledighed samt lejereduktion på i alt 75.000 for perioden 1. januar til 30. april 2024.

Administrator bemærker, at det er en nyere afdeling, som ikke kunne betale terminsydelser for et par år siden grundet tomgang, hvorfor det er en meget positiv udvikling på tomgang. Der er i dag en ledig bolig i afdelingen, hvilket tilsynet finder meget positivt.

#### *13806 Falbeparken*

Afdelingen er givet fritagelse for brug af dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledig i 2023. Der har ikke været tab ved fraflytning.

I afdelingen har årets lejetab været på 16.078 kr. og tabet er dækket af henlæggelser.

Henlæggelseskontoen til dækning af tab ved lejeledighed udgør ultimo 2023 15.231 kr.

Administrator oplyser, at det er en populær afdeling med god udlejning og efterspørgsel. Der har ikke været ledige boliger de sidste 12 måneder.

#### *13808 GENbruget:*

Afdelingen er givet fritagelse for brug af dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledig i 2023.

Afdelingen har i regnskabsåret realiseret væsentlige tab ved lejeledighed og lejereduktion på 658.506, som er dækket af afdelingens henlæggelser.

Henlæggelseskontoen til dækning af tab ved lejeledighed udgør ultimo 2023 61.000 kr.

Der er konstateret tab ved lejeledighed på i alt 133.000 kr. for perioden 1. januar til 30. april 2024.

Administrator bemærker, at der var mange ledige boliger i afdelingen tidligere, men på nuværende tidspunkt er der to ledige boliger ud af 52 boliger. Det går dermed i den rigtige retning, og udlejningsstrategien med reduktion af husleje og indskud har hjulpet meget.

Den nye daginstitution er godt for området. Det er primært beboere uden børn, som bor i boligerne lige nu, men det forventes at vende. Der er en god efterspørgsel på boligerne.

Afdelingen har haft tab ved fraflytning for 115.176 kr. Heraf er 97.494 kr. dækket af tidligere henlæggelser. Administrator oplyser, at det formentlig er grundet en enkelt udsættelsessag eller manglende huslejebetaling.

*13811 Væksthuset:*

Afdelingen er givet fritagelse for brug af dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledig i 2023.

Afdelingen har i regnskabsåret realiseret væsentlige lejetab på i alt 433.000 kr. Afdelingen har ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække lejetabet, hvorfor hele beløbet er driftsført.

Henlæggelseskontoen til dækning af tab ved lejeledighed udgør ultimo 2023 34.986 kr.

Der er konstateret tab ved lejeledighed samt lejereduktion på i alt 48.000 for perioden 1. januar til 30. april 2024.

Administrator oplyser, at der i starten var udfordringer med udlejning med ret høje lejetab i 2022, men det er reduceret væsentlig i både 2023 og specielt 2024. Der er på nuværende tidspunkt 6 ledige boliger ud af 72 boliger, men de 4 boliger er genudlejet.

Afdelingen har haft tab ved fraflytninger for 44.518 kr. Tabet kan henledes til etværelsesboligerne i afdelingen.

Den boligsociale enhed oplyser, at de gør hvad de kan for at tage hensyn til beboersammensætningen i afdelingen ved anvisning.

### **3. Forvaltningsrevision**

Boligorganisationen er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og har i den forbindelse godkendt en række målsætninger.

Administrator oplyser, at målene er opfyldt i 2023. Der har været afholdt kursus for beboerdemokraterne i fælleshuset i GENbruget for at styrke beboerdemokratiet, hvilket var en succes. Der har været et stort fokus på økonomien i boligorganisationen og øge udlejningen, så afdelingerne kan komme i balance.

Endvidere er der fokus på at indføre et styrket egenkontrolprogram, som de forventer at rulle ud i løbet af de næste to år i afdelingerne. Alle afdelingsbestyrelser skal opstille 3 mål for eksempel vedrørende bæredygtighed, boligsociale, lejeledighed mv., hvilket bliver et styringsredskab. Et it-system kommer til at understøtte det og sikre, at de kommer hele vejen rundt i afdelingerne.

#### **4. Afdelingernes økonomi**

##### *a. Regnskab 2023*

Tilsynet konstaterer, at der generelt er en god økonomi i afdeling 13803 Falbeparken, mens afdeling 13803 Markedspladsen og 13811 Væksthuset er udfordrede. Afdeling 13801 Kaskelotten har på flere områder en fin økonomi med lav tab ved lejeledighed, men afdelingen har en høj negativ opsamlet resultatkonto grundet forkert budgetteret ejendomsskatter. Afdeling 13808 GENbruget har store tab ved lejeledighed, som er dækket af henlæggelser og kun en lille negativ opsamlet resultatkonto.

I løbet af regnskabsåret har tre afdelinger fået kapitaltilførsel på hver 1,2 mio. kr. Det drejer sig om afdeling 13808 GENbruget, 13811 Væksthuset og 13803 Markedspladsen.

3 afdelinger har underskud for regnskabsåret 2023. Det drejer sig om 13801 Kaskelotten, 13803 Markedspladsen og 13811 Væksthuset.

Administrator oplyser, at afdeling 13801 Kaskelottens store underskud på 500.000 kr. skyldes ejendomsskatter. Afdelingen fik i 2021 1 mio. kr. tilbagebetalt i ejendomsskatter, men fandt senere ud af, at der var sket en fejl. Der var i mellemtiden blevet budgettet med et for lavt niveau af ejendomsskatter i 2023, hvorfor afdelingen fik et underskud i regnskabsåret.

Afdeling 13803 Markedspladsens underskud skyldes primært, at dispositionsfonden er fritaget for at dække tab ved lejeledighed, hvilket har haft en negativ påvirkning på afdelingen. Tab ved lejeledighed ser ud til at falde markant i 2024, hvilket er meget positivt.

13811 Væksthusets underskud skyldes ligeledes, at dispositionsfonden er fritaget fra tab ved lejeledighed, hvorfor lejetabet er isoleret i afdelingen.

2 afdelinger har overskud for regnskabsåret 2024. Det drejer sig om 13806 Falbegrunden og 13808 GENbruget. 13806 Falbeparken har en god udlejning og er velkørende. Afdeling 13808 GENbrugets overskud skyldes lavere ejendomsskatter, billigere forsikringer og mindre forbrug af el til fællesarealer.

4 afdelinger har opsamlet negativ opsamlet resultat og 1 afdeling har en positiv opsamlet resultat (13806 Falbeparken).

For afdeling 13803 Markedspladsen og 13811 Væksthuset afvikles underskudssaldoen over 10 år. For både afdeling 13801 Kaskelotten og 13806 Falbeparken afvikles opsamlet resultatkonto over en periode på 3 år som loven foreskriver.

Der sikres at økonomien forbedres gennem huslejestigning til dækning af afdelingens opsamlede underskud.

Administrator bemærker, at der i regnskabsåret 2024 ikke kan undgås underskud grundet dispositionsfondens fritagelse for tab ved lejeledighed. På værende tidspunkt er der et samlet tab for alle afdelinger i 2024 på ca. 300.000 kr.

Tilsynet finder det meget positivt, at tab ved lejeledighed er faldet, og afdelingerne er tættere på at komme i balance regnskabsmæssigt end de foregående år.

#### *b. Henlæggelser*

Administrator bemærker, at de nye granskingsrapporter er et fint redskab til at tilrettelægge drifts- og vedligeholdelsesplaner, så det bliver mere retvisende og på den måde sikre, at henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt i de enkelte afdelinger.

Endvidere bemærker administrator, at der er fokus på at henlæggelser øges i alle afdelinger, men der skal også være plads til at afvikle på opsamlet underskud.

#### Afdeling 13801 Kaskelotten

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 394.003 kr. Der er indbetalt 50.000 kr. til henlæggelseskontoen. Herudover er der realiseret en kursgevinst på 19.765 kr.

Ultimo 2023 udgør henlæggelseskontoen til planlagt og periodisk vedligehold 1.243.798 kr., svarende til 25.912 kr. pr. lejemålsenhed. Det er et fald siden sidste år.

##### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

Ultimo 2023 udgør henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning 100.188 kr., svarende til 2.087 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning siden sidste år.

#### Afdeling 13803 Markedspladsen

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 250.168 kr. Der er indbetalt 314.000 kr. og tilskrevet kursgevinst på 6.041 kr.

Ultimo 2023 udgør henlæggelseskontoen til planlagt og periodisk vedligehold 320.123 kr., svarende til 10.004 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning siden sidste år.

##### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

Ultimo 2023 udgør henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning 119.581 kr., svarende til 3.737 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en fin stigning siden sidste år.

#### Afdeling 138-06 Falbeparken

##### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*



Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 221.443 kr. Der er indbetalt 139.000 kr. og tilskrevet kursgevinst på 18.748 kr.

Ultimo 2023 udgør henlæggelseskontoen til planlagt og periodisk vedligehold 557.620 kr., svarende til 23.234 kr. pr. lejemålsenhed. Det er et fald siden sidste år.

#### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

Ultimo 2023 udgør henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning 64.735 kr., svarende til 2.697 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er et fald siden sidste år.

#### Afdeling 13808 GENbruget

#### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 414.343 kr. Der er indbetalt 50.000 kr. og tilskrevet kursgevinst på 14.780 kr.

Ultimo 2023 udgør henlæggelseskontoen til planlagt og periodisk vedligehold 223.966 kr., svarende til 4.307 kr. pr. lejemålsenhed. Det er et fald siden sidste år.

#### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

Ultimo 2023 udgør henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning 164.910 kr., svarende til 3.171 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er et fald siden sidste år.

#### Afdeling 13811 Væksthuset

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for 299.402 kr. Der er indbetalt 560.000 kr. og tilskrevet kursgevinst på 12.773 kr.

Ultimo 2023 udgør henlæggelseskontoen til planlagt og periodisk vedligehold 646.454 kr., svarende til 8.979 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning siden sidste år.

#### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

Ultimo 2023 udgør henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning 200.828 kr., svarende til 2.789 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en fin stigning siden sidste år.

### **5. Afdelinger til nærmere drøftelse**

Afdelingerne 13803 Markedspladsen, 13808 GENbruget og 13811 Væksthuset har alle fået tilført midler i regnskabsåret 2023 i forbindelse med kapitaltilførselssagen.

Både boligorganisationen, kommunen og realkreditinstitutterne har sammen med Landsbyggefonden deltaget i kapitaltilførselssagerne. Hver afdeling har fået tilført 1,2 mio. kr., som skal være med til at nulstille den gæld, der er opbygget i afdelingerne frem til 1. juli 2023, primært på grund af tab ved lejeledighed.

Der er oparbejdet en ny gæld i regnskabsåret 2023, men denne gæld kan håndteres i boligorganisationen, da tab ved lejeledighed er faldet meget siden da.

Administrator bemærker, at der fortsat er stort fokus på at undgå tab ved lejeledighed i afdelingerne og få økonomien genoprettet og i balance. Boligorganisationen har lånt 1 mio. kr. af Domea dk, som er konteret administrativt på en mellemregningskonto, da de ikke har haft brug for midlerne, men boligorganisationen kan trække på midlerne, hvis det bliver nødvendigt, jf. se ovenfor under pkt. 2b.

*a. 13801 Kaskelotten*

Afdelingen har lav tomgang, men en høj negativ opsamlet resultatkonto grundet højere ejendomsskatter end forventet.

Administrator oplyser, at økonomien forbedres gennem huslejestigning til dækning af afdelingens opsamlede underskud.

*b. 13803 Markedspladsen*

Afdelingen har fået kapitaltilførsel på 1.200.000 kr. ved 1/5-ordningen.

Administrator oplyser, at tab ved lejeledighed er faldet markant i 2023 og faldet forventer at fortsætte i 2024. Der er i øjeblikket 1 ledig bolig i afdelingen.

Økonomien forbedres gennem huslejestigning til dækning af afdelingens opsamlede underskud.

Resultatkontoen afvikles over en 10-årig periode.

*c. 13808 GENbruget*

Afdelingen har fået kapitaltilførsel på 1.200.000 kr. ved 1/5-ordningen.

Der har i regnskabsåret været høje tab ved lejeledighed, men administrator oplyser, at tabet er faldet markant i 2024. Der er i øjeblikket 2 ledige boliger i afdelingen.

*d. 13811 Væksthuset*

Afdelingen har fået kapitaltilførsel på 1.200.000 kr. ved 1/5-ordningen.

Administrator oplyser, at tab ved lejeledighed er faldet markant i 2023 og faldet forventer at fortsætte i 2024. Der er på nuværende tidspunkt 2 ledige boliger i afdelingen.

Økonomien forbedres gennem huslejestigning til dækning af afdelingens opsamlede underskud.

Resultatkontoen afvikles over en 10-årig periode.

## **6. Effektiv drift**

Effektivitetsprocenten for 2023 er på 70,6 %, hvilket er under både kommune- og regionsgennemsnit. Det er en relativ lav effektivitet, men en stigning i forhold til sidste år, hvor den lå på 68,4 %.

Afdelingen 13806 Falbeparken har været rød i tre år. Effektiviteten er dog steget minimalt fra 54,44 pct. i 2022 til 56,54 pct. i 2023.

Administrator bemærker, at der er tale om mindre afdelinger, hvilket kan gøre det sværere at øge effektiviteten.

Der er igangsat flere tiltag for at øge effektiviteten.

Der laves nye udbud på vinterbekæmpelse, vedligeholdelse af de grønne arealer og rengøring i boligorganisationen, hvor der er et potentiale for at spare.

Der etableres en ny indkøbsportal sidst på året, som gør det muligt mere effektivt at anvende ski-aftaler, hvilket vil give en besparelse i driften.

Der etableres desuden et facility managementsystem, som gør det muligt at lave større og bedre udbud på tværs af afdelingerne.

Boligorganisationen oplyser, at de har en digital Boligportal, hvor beboerne kan anmelde skader mv. direkte til administrator, hvilket er meget effektivt.

Den boligsociale enhed bemærker, at de meget gerne vil vide mere om boligportalen, da det kan gavne i deres arbejde med beboerne.

- **Aftalt, at administrator sender information om den digitale Boligportal til den boligsociale enhed.**

## **7. Beboerdemokrati**

Administrator og boligorganisationen oplyser, at der er en velfungerende og engageret afdelingsbestyrelse i alle afdelinger. Der har været afholdt kursus for beboerdemokraterne om den almene sektor og beboerdemokrati, og der var et flot fremmøde.

Bestyrelsesformanden har været rundt i alle afdelinger, og hørt hvad der rører sig i afdelingerne.

I repræsentantskabet er der beboere fra alle afdelinger, hvilket er meget positivt.

## **8. Den boligsociale enhed**

Den boligsociale enhed orienterede om deres indsatser, som kan gavne boligorganisationen og beboerne.

Den boligsociale enhed kan bl.a. hjælpe beboerne med vejledning i forbindelse med huslejerestance. De arbejder for, at ingen står uden bolig, men at boligen tilpasses efter den enkeltes økonomiske situation.

Den boligsociale enhed har et godt samarbejde med de advokatfirmaer, som boligorganisationerne bruger i forbindelse med udsættelsessager. Ofte kan det hjælpe, at den boligsociale enhed finder en løsning i samarbejde med beboeren og kontakter advokaten. Det hjælper både beboeren og kan spare afdelingen for tab.

- **Aftalt, at administrator sender oplysninger på deres advokat til den boligsociale enhed.**

Den boligsociale enhed oplyser, der kommer et nyt anvisningsgrundlag, som bliver sendt til administrator.

Administrator oplyser, at de har en boligsocial ydelse, Beboerrådgivningen, som kan hjælpe boligorganisationen og beboerne, hvis der er bekymring for en beboer. Det er en ydelse, som boligorganisationen er en del af.

Beboerrådgivningen kontakter også den boligsociale enhed i Randers kommune, når der er brug for det, da den boligsociale enhed fysisk er tættere på beboerne og har mulighed for at køre forbi beboeren.

## **9. Eventuelt**

Tilsynet oplyser om prioritering af midler til almene boliger i 2025. Det forventes, at byrådet tager stilling til kriterier for nye almene boliger i slutningen af 2024, og at fristen for indsendelse af projekter er i august 2025.

Boligorganisationen og administrator bemærker, at de ikke har ønske om at bygge nye almene boliger på nuværende tidspunkt, og at der generelt bliver bygget for mange boliger, hvilket kan påvirke tomgang i de eksisterende boliger. De ønsker derfor, at kommunen nøje overvejer behovet, inden der sættes gang i yderligere projekter.