



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Lejerbo Randers

Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.3.12.

Mødedato: 31-10-2023

Sendes til: Lejerbo Danmark

Deltagere: Fra Lejerbo Randers: Gert Thorsen, formand, og Tanja Christensen, næstformand

Fra Lejerbo Danmark: Pia Hesselvig, forretningsfører, og Jesper Nielsen, driftschef

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang, og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless fra Den Boligsociale Enhed.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2022
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalmidler
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Forvaltningsrevision
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2022
 - b. Henlæggelser
 - c. Afdelinger med underfinansiering
4. Renoveringer og nybyggeri
 - a. Nybyggerier
 - b. Igangværende og kommende renoveringssager
 - c. Helhedsplan
5. Beboerdemokrati
6. Effektiv drift
7. Den Boligsociale enhed
8. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2022

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et underskud på 580.475 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Der er tale om en stor ændring siden sidste regnskabsår, hvor resultatet var et overskud på 63.454 kr. Underskuddet skyldes primært kurstab på investeringer. Administrator oplyser, at boligorganisationen i regnskabsåret har betalt 838.000 kr. i negativ rente og kurstab. Det er forventningen, at der også i regnskabsåret 2023 vil være et kurstab i boligorganisationen. Hver afdeling afholder sin egen andel af kurstabet. Underskuddet modsvares delvist af, at boligorganisationen har sparet udgifter til bl.a. kontorhold og mødeudgifter i forhold til det budgetterede.

I regnskabsåret 2022 er der fem færre boliger i boligorganisationen, end der var i regnskabsåret 2021. Dette skyldes helhedsplanen i Møldrup, hvor der er sket sammenlægning af nogle lejemål, og hvor nogle lejemål helt er nedlagt.

Tilsynet bemærker, at tallene i årsberetningen ikke stemmer helt overens med årsregnskabet. Administrator oplyser, at det kan skyldes, at der er sket justeringer af årsregnskabet, som ikke er blevet indberettet i årsberetningen, og at det er tallene i årsregnskabet, der skal lægges til grund.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalmidler

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 11.868.657 kr. Den disponible del udgør 5.382.115 kr., svarende til 5.829 kr. pr. lejemålsenhed. Da det er over maksimumbeløbet, indbetales der ikke særlige bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden. Administrator oplyser, at afdelingerne heller ikke indbetaler særlige bidrag til dispositionsfonden i regnskabsåret 2023, men at dette, efter det budgetterede, vil ske igen i 2024 og 2025.

Den disponible del af dispositionsfonden er faldet med ca. 1 mio. kr. siden sidste regnskabsår.

Derudover er det forventede tab ved nybyggeriet i afd. 1230-0 Ærenprisbakken ikke fratrukket dispositionsfonden endnu, da sagen endnu ikke er afsluttet. Boligorganisationen oplyser, at der har været nogle tvister, som ikke økonomisk er faldet på plads endnu, og at der verserer en forsikrings sag. Derfor er byggeregnskabet endnu ikke godkendt af organisationsbestyrelsen. Tilsynet bemærker, at byrådet har godkendt skema C, og at der er frist for indberetning af afsatte beløb i december 2023.

Tilsynet bemærker, at dispositionsfondens disponible del ikke er særlig stor, og hvis dispositionsfonden svækkes yderligere i forbindelse med dækning af overskridelsen i byggesagen ved Ærenprisbakken, ville denne blive ganske lav, hvilket giver anledning til bekymring.

Administrator oplyser, at der afholdes organisationsbestyrelsesmøde den 13. november 2023, hvor byggesagen vil blive drøftet, og der forventes at blive taget stilling til finansieringen af det samlede underskud i byggesagen. Sidste år oplyste administrationen, at underskuddet forventes at blive på ca. 1,8 mio. kr.

- **Tilsynet ønsker, at der fremsendes status på sagen senest den 16. november 2023, herunder en opgørelse over størrelsen på den forventede overskridelse på byggesagen.**
- **Tilsynet ønsker, at administrator fremsende en detaljeret dispositionsfondsprognose, bl.a. tab ved lejeledighed og fraflytning er medregnet, senest den 16. november 2023.**

I regnskabsåret er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning på 1.135.532 kr. samt tab ved lejeledighed på 2.446.463 kr. Tab ved fraflytning er steget med ca. 430.000 kr. siden sidste regnskabsår, mens tab ved lejeledighed er steget med ca. 1 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Der er desuden ydet tilskud til huslejereduktion i afd. 692.

Ved regnskabsårets udgang udgør arbejdskapitalen 1.614.426 kr., hvilket betyder, at den er faldet med ca. 1,3 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Hele beløbet er disponibelt, svarende til 1.586 kr. pr. lejemålsenhed. Da beløbet udgør mindre end maksimumbeløbet, indbetaler afdelingerne særlige bidrag til arbejdskapitalen. Det store fald i arbejdskapitalen skyldes dels årets underskud og dels tilskud til genhusning i afd. 328 Møldrup på 540.000 kr., tilskud til cykelskur i afd. 692 Tøjhushavevej/Niels Ebbesens Gade, tilskud til feriefonden og tilskud til ombygning af lokalkontor.

Boligorganisationen har ved årets udgang trækningsretsmidler for i alt 4.031.000 kr. Der er i regnskabsåret ikke tildelt midler fra trækningsretten til afdelingerne. Administrator oplyser, at det ikke har været aktuelt at disponere midler fra trækningsretten i indeværende år, men boligorganisationen er opmærksomme på, at midlerne fra trækningsretten kan anvendes, og dette indgår også i planlægningen.

Boligorganisationen har likviditet for i alt 54.466.341 kr. Afdelingerne har et indestående på i alt 42.567.875 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.382.114 kr. Der er dermed uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

I forbindelse med ny bekendtgørelse nr. 359 af 29. marts 2023 skal boligorganisationerne fremover fastlægge en investeringsstrategi, og boligorganisationens midler skal fremover forvaltes separat fra dens afdelingers midler. Boligorganisationen oplyser, at hovedbestyrelsen i Lejerbo Danmark har vedtaget en investeringsstrategi, og at der afholdes status på dette et par gange om året. Investeringsstrategien handler hovedsageligt om, at der investeres i obligationer, ligesom det har været praksis hidtil.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed på 2.446.463 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Tilsynet bemærker, at boligorganisationens lejeledighed generelt ligger højere end andre boligorganisationer i kommunen, og at lejeledigheden i boligorganisationen næsten konsekvent ligger højere end gennemsnittet.

Udlejningsvanskelighederne ses hovedsageligt i afd. 37 Rindsvej og afd. 692 Tøjhushavevej/Niels Ebbesens Gade. I afd. 692 Tøjhushavevej/Niels Ebbesens Gade ydes der tilskud til huslejereduktion fra dispositionsfonden. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der ved nyindflytninger i bestemte lejemål i afdelingen skal gives tilskud til huslejereduktion i en periode. Dette har medført, at lejeledigheden i afdelingen er faldet. Administrator kan dog konstatere, at

ud af de i alt 18 ledige lejemål, der var pr. 5. oktober 2023, er de 13 af dem i afd. 692 Tøjhushavevej/Niels Ebbesens Gade. De fem sidste ledige afdelinger er beliggende i afd. 37 Rindsvej.

Administrator oplyser, at både administrator og boligorganisation gør, hvad de kan, for at undgå lejeledighed. Der er iværksat flere markedsføringsinitiativer, og boligorganisationen har kontaktet en lokal mægler, som skal hjælpe med at styrke udlejningen af boligerne. Boligorganisationen oplyser, at der er afholdt flere møder om situationen, og at der har været drøfte mange initiativer.

Administrator har ikke overblik over, hvordan tabet i indeværende regnskabsår ser ud. Boligorganisationen forventer, at tabet bliver mindre i 2023 end i 2022.

Tilsynet anser udlejningsvanskelighederne og det ganske store tab ved lejeledighed som værende et stort problem. Der er tale om en markant udgift og holdt op mod dispositionsfondens disponible del er tabet bekymrende.

- **Tilsynet beder administrator om at fremsende opgørelse over det realiserede tab ved lejeledighed til og med tredje kvartal i 2023 senest den 16. november 2023.**

Administrator oplyser, at boligorganisationen har ansøgt Landsbyggefonden om kapitaltilførsel til nedsættelse af huslejen i afd. 692 Tøjhushavevej/Niels Ebbesens Gade med henvisning til lejeledigheden i afdelingen.

Boligorganisationen har fået afslag på ansøgningen. Administrator oplyser, at huslejen i afdelingen er 1.058 kr. pr. kvadratmeter pr. år, hvilket er i den høje ende for kommunen. Som et led i at forsøge at udleje boligerne er der blevet indsat hvidevarepakker. Boligorganisationen har overvejet, om der skal indføres differentieret husleje i afdelingen, men dette er ikke aktuelt på nuværende tidspunkt. Administrator oplyser, at det ikke er en bestemt type lejligheder i afdelingen, der er ledige.

- **Tilsynet beder administrator og boligorganisationen om at fremsende en redegørelse over de tiltag, der foretages for at nedbringe lejeledigheden i boligorganisationen senest den 16. november 2023.**

Tilsynet bemærker, at der i budget for 2023 alene er budgetteret med 600.000 kr. til tab ved lejeledighed, hvilket er markant under tabet i 2022. Administrator oplyser, at dette er justeret fremadrettet.

I regnskabsåret har der været et tab ved fraflytning på 1.135.532 kr., hvilket er dækket af dispositionsfonden. Tilsynet bemærker, at også dette er relativt højt i forhold til andre boligorganisationer. Administrator oplyser, at der har været flere store sager, hvor lejemålene er blevet misligholdt. I afd. 229 har der været en enkeltsag, hvor tabet var over 500.000 kr.

- **Tilsynet beder administrator om at fremsende opgørelse over det realiserede tab ved fraflytning til og med tredje kvartal i 2023 senest den 16. november 2023.**

d. Forvaltningsrevision

Boligorganisationen følger Lejerbo Danmarks forvaltningsrevision og har mål specifikt for Lejerbo Randers også. Administrator oplyser, at der er udført forvaltningsrevision, og at den ikke gav anledning til bemærkninger.

- **Administrator fremsender forvaltningsrevisionen for regnskabsåret 2022 senest den 16. november 2023.**

2. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2022

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet 2022 og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

I regnskabsåret havde 10 afdelinger overskud, mens 4 afdelinger havde underskud.

Afd. 323 Grundfør & Vitten, afd. 354 Adonisvej Paderup og afd. 1230 Ærenprisbakken har underskud i opsamlet driftsresultat. Alle resultatkonti afvikles over tre år, som loven foreskriver.

Administrator oplyser, at der ikke har været generelle forhold, der har påvirket afdelingernes resultat.

b. Henlæggelser

Der er fortsat en del afdelinger i Lejerbo Randers, som har lave henlæggelser til vedligeholdelse, og som ligger under benchmark. Det drejer sig især om afd. 323 Grundfør & Vitten, afd. 714 Lene Bredahls Gade og afd. 1230 Ærenprisbakken. Afd. 1230 Ærenprisbakken er en forholdsvis ny afdeling, hvorfor henlæggelsesniveauet ikke på nuværende tidspunkt anses for at være bekymrende.

I afd. 323 Grundfør & Vitten er huslejen over 1.000 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Afdelingen er udfordret af, at det er en forholdsvis lille afdeling, som er placeret i to byer. Administrator oplyser, at der er blevet indført fjernvarme, hvilket har medført nogle udgifter. Derudover er der et ønske om, at der installeres undergrundscontainere i afdelingen. Dette er begge forhold, som vil medføre færre udgifter til vedligeholdelse, og som i sidste ende vil påvirke behovet for henlæggelser.

Afd. 714 Lene Bredahls Gade er huslejen i forvejen høj, fordi der er tale om ældreboliger. Dette betyder også, at der bl.a. er servicearealer, der skal vedligeholdes.

I afd. 354 Adonisvej er henlæggelserne ikke tilstrækkelige til at dække planlagt og periodisk vedligeholdelse. Administrator oplyser, at langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Administrator oplyser, at organisationsbestyrelsen ved sidste organisationsbestyrelsesmøde drøftede henlæggelser og lejeledighed, og at emnet også skal på dagsordenen i starten af 2024. Der er opmærksomhed på de områder, hvor henlæggelserne er under benchmark. Administrator arbejder på at nedbringe vedligeholdelsesomkostningerne samt at få henlæggelserne op på et niveau, der er i overensstemmelse med behovet, jf. drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Administrator er bevist om, at henlæggelserne er for lave, men er også opmærksomme på, at øge henlæggelserne i et roligt tempo, så der ikke kommer en pludselig stigning som medfører lejeledighed.

Tilsynet bemærker, at huslejeniveauet i boligorganisation generelt er højt i forhold til både landsgennemsnittet og kommunegennemsnittet. Administrator er opmærksom på dette, og netop derfor forsøger boligorganisationen at finde en balancegang i forhold til henlæggelsesniveauet. Tilsynet er indforstået med dette, men pointerer, at henlæggelsesniveauet også handler om drifts- og vedligeholdelsesplanerne, som udarbejdes for 30 år, hvorfor det er vigtigt at henlægge tilstrækkelige midler. Administrator oplyser, at der lægges op til, at der skal ske en stigning i henlæggelserne.

c. Afdelinger med underfinansiering

På regnskabstidspunktet er der 7 afdelinger med underfinansiering. Dette hænger sammen med brugen af kollektiv råderet i afdelingerne, hvor lånene først hjemtages, når underfinansieringerne har en vis størrelse. Tilsynet bemærker, at hjemtagelse af lån til underfinansieringerne vil påvirke dispositionsfonden positivt.

I afd. 1230 Ærenprisbakken er der underfinansiering på 925.955 kr., som stammer fra ejendommens anskaffelsessum.

I afd. 13 Jyllandsgade er der underfinansiering på 683.452 kr., som stammer fra forbedringsarbejder.

I afd. 104 Husarvej Garnisonsvej er der underfinansiering på 1.239.507 kr., som stammer fra forbedringsarbejder og bygningsrenoveringer.

I afd. 229 Løvenholmvej er der underfinansiering på 560.966 kr., som stammer fra forbedringsarbejder.

I afd. 323 Grundfør & Vitten er der underfinansiering på 287.025 kr., som stammer fra køkkenrenovering. Randers Kommune godkendte lånehjemtagelse i 2019.

I afd. 328 Møldrup er der underfinansiering på 16.365.842 kr. Randers Kommune har ikke tilsynspligt på denne afdeling, idet afdelingen er beliggende i Viborg Kommune.

I afd. 354 Adonisvej Paderup er der underfinansiering på 1.707.385 kr., som stammer fra køkkenrenovering. Randers Kommune godkendte lånehjemtagelse i 2018.

Tilsynet har pligt til at påse, at lånene afvikles over 10 år. Tilsynet vil fortsat fremadrettet bede om, at boligorganisationen indsender ansøgninger om godkendelse af lånehjemtagelse og byggeregnskaber, når renoveringerne er afsluttet. Tilsynet anbefaler, at råderetsagerne afsluttes

inden for en periode på maksimalt 4-5 år, dels fordi det ellers kan blive ganske uoverskueligt for boligorganisationen, dels fordi det er en lang periode at have underfinansieringer i afdelingerne. Administrator oplyser, at boligorganisationen har vedtaget, at råderetssagerne afsluttes efter maksimalt to år.

- **Tilsynet beder administrator om at fremsende byggeregnskaber eller status på ovenstående underfinansieringer senest den 1. marts 2024.**

3. Renoveringer og nybyggeri

a. Nybyggerier

Boligorganisationen har indsendt skema B for byggeriet i afd. 1274 Harridslev. Sagen forventes behandlet af byrådet den 27. november 2023. Efterfølgende skal der ansøges om byggetilladelse. Tilsynet oplyser, at der ved de arkæologiske forundersøgelser er fundet effekter, der har en bevaringsgrad, hvilket kræver yderligere arkæologiske udgravninger. Museum Østjylland, som er ansvarlig for udgravningerne, har oplyst, at de på nuværende tidspunkt forventer, at undersøgelserne er afsluttet inden den 1. marts 2024.

Boligorganisationen oplyser, at det er forventningen, at byggeriet kan igangsættes den 1. marts 2024.

Ved sidste prioriteringsrunde fik boligorganisationen prioriteret midler til et projekt i Spentrup. Randers Kommune har arbejdet på en lokalplan til området. Lokalplanen har været i høring til og med den 27. oktober 2023 og forventes formentlig vedtaget i første kvartal 2024. Boligorganisationen forventer at kunne opstarte projektet i 2025.

Tilsynet oplyser, at ved godkendelse af skema A vil tilsynet vurdere, om dispositionsfonden kan håndtere den risiko, der er forbundet med opførelse af nybyggeri. Tilsynet bemærker, at boligorganisationen er nødt til at vise, at dispositionsfonden kan forbedres og styrkes, inden der kan gives tilsagn til skema A for endnu et byggeprojekt. Administrator oplyser, Lejerbo Danmark vil kunne garantere for gennemførelsen af projektet, hvis det findes nødvendigt.

b. Igangværende og kommende renoveringssager

Boligorganisationen oplyser, at det forventes, at der vil ske en større renovering af afd. 37 Rindsvej og afd. 104 Husarvej Garnisonsvej. Der vil forventeligt både være støttede arbejder og ustøttede arbejder, men idet der er mange ustøttede arbejder er det ikke sikkert, at det kan svare sig for boligorganisationen at gennemføre som en støttesag ved Landsbyggefonden. Dette er boligorganisationen aktuelt i gang med at undersøge.

Tilsynet bemærker, at hvis der forventes en større huslejestigning skal sagen behandles politisk, og i denne forbindelse må der forventes en vis sagsbehandlingstid.

c. Helhedsplan

Helhedsplanen i afd. 13 Jyllandsgade blev afsluttet i november 2020, og tilsynet har godkendt skema C. Boligorganisationen oplyser, at alt kører, som det skal i afdelingen, og at beboerne er glade for arbejdet, der er udført.

Der har været en helhedsplan i afd. 328 Møldrup, hvor der bl.a. er sket nedrivning af nogle bygninger. Boligorganisationen forventer snart at kunne indsende skema C til Viborg Kommune, som er beliggenhedskommune. Administrator oplyser, at beboerne er glade for at bo i afdelingen, som bl.a. har 16 ungdomsboliger. Der er pt. ingen tomgang i afdelingen.

Afd. 104 Husarvej Garnisonsvej er med i den boligsociale helhedsplan i Nordbyen, hvilket forløber godt. Det er blevet rigtig fint i afdelingen, og nu er man i gang med at se på de fysiske forhold i afdelingen.

4. Beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyser, at beboerdemokratiet er meget velfungerende.

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, ligesom der også er valgt suppleanter til alle afdelingsbestyrelser. Der er stor deltagelse ved afdelingsmøderne. Boligorganisationen afholder kurser og temadage for afdelingsbestyrelserne, som der er stor opbakning til.

5. Effektiv drift

Boligorganisationen har en effektivitetsprocent på 73,3, hvilket er en stigning i forhold til sidste år.

Det er dog under både kommune- og regionsgennemsnittet. Af styringsrapporten fremgår, at boligorganisationen har to grønne afdelinger, hvilket betyder, at disse afdelinger er blandt de mest effektive. Derudover er der fire gule afdelinger, hvilket betyder, at der er effektiviseringspotentiale, og slutteligt seks røde afdelinger, hvilket betyder, at disse afdelinger har stort effektiviseringspotentiale. Ud af disse seks røde afdelinger har fem af afdelingerne været røde i tre år eller mere.

Boligorganisationen arbejder hele tiden med effektivisering. Der bliver blandt andet set på vedligeholdelsesfrie områder samt anvendelse af robotter. Derudover vil der i flere afdelinger blive installeret undergrundscontainere, hvilket forventes at have en positiv indvirkning på effektiviteten.

Administrator oplyser, at der i 2023 har været stort fokus på energibesparende tiltag, hvilket forventes at give udslag i 2024.

Administrator oplyser også, at der i nogle afdelinger er skåret på timeforbruget, hvilket også forventes at give positivt udslag i effektiviteten fra 2024.

Administrator oplyser, at der i fremtiden forventes færre røde afdelinger og en generel forbedring af effektiviteten.

6. Den boligsociale enhed

Boligorganisationen oplyser, at de ikke er meget plaget af boligsociale problemer.

Den Boligsociale Enhed oplyser, at der i 2023 er blevet anvist til fire boliger hos boligorganisationen.

Den Boligsociale Enhed får hver måned en restanceliste med overblik over, hvilke beboere, der er i fare for at blive udsat af deres lejemål. Grundet sygdom har der været problemer med at få denne restanceliste, men det er der rettet op på nu, hvilket Den Boligsociale Enhed anser som tilfredsstillende.

Den Boligsociale Enhed roser boligorganisationen for at deltage i arbejdsgruppemøder og ved temadage, og er generelt glade for samarbejdet med boligorganisationen.

7. Eventuelt

Der var ikke noget at tilføje under eventuelt.