



## Redegørelse

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Lejerbo  
**Mødested:** Laksetorvet, mødelokale E.1.93  
**Mødedato:** 03-11-2022  
**Sendes til:** Lejerbo Danmark

**Deltagere:** Fra Lejerbo Randers: Gert Thorsen, formand

Fra Lejerbo Danmark: Pia Hesselvig, forretningsfører, Richard Villadsen, driftschef, og Lone Frederiksen, projektleder i Bygge- og udviklingsafdelingen

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup og Christina Gaarn Fuglsang, Tilsynet med Almene Boliger

**Afbud:** Den Boligsociale Enhed, samt Flemming Peder Otto Juhl

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2021
  - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
  - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
  - d. Forvaltningsrevision
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2021
  - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
  - a. Afdeling 013-0 – Jyllandsgade
  - b. Afdeling 104-0 – Husarvej
  - c. Afdeling 229-0 – Løvenholmvej
  - d. Afdeling 323-0 – Grundfør og Vitten
  - e. Afdeling 354-0 – Adonisvej, Paderup
  - f. Afdeling 692-0 – Tøjhushavevej
5. Renoveringer og nybyggeri
  - a. Afdeling 1230-0 – Blomsterparken – Status
  - b. Igangværende og kommende renoveringssager
  - c. Helhedsplaner
6. Beboerdemokrati
7. Effektiv drift
8. Den Boligsociale Enhed
9. Eventuelt

## 1) Boligorganisationens økonomi

### a. Regnskab 2021

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 63.454 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært færre afholdte mødeudgifter, kontingenter m.v. samt for meget afsat ventelistegebyr. Overskuddet modsvares delvist af øget negative renter.

Generelt er der blevet brugt og vil også fremadrettet blive brugt penge på markedsføring af de ledige lejemål, idet der opleves udfordringer med udlejning i nogle afdelinger.

Der er for nyligt vedtaget et nyt lovforslag vedrørende kurstab for boligorganisationer, som betyder, at boligorganisationer ikke længere behøver bogføre ikke-realiserede kurstab. Det har ikke betydning for regnskabsåret 2021, men kan have betydning for regnskabsåret 2022.

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

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 8.084.000 kr. Den disponible del udgør 6.347.241 kr. svarende til 6.837 pr. lejemålsenhed. Da det er over maksimumbeløbet, indbetales der ikke særlige bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden.

Dispositionsfonden er faldet med cirka 1,7 mio. kr. i regnskabsåret. I prognosen ser dispositionsfonden ud til at falde yderligere næste år, for derefter at være stigende fremadrettet. Administrator oplyser, at der løbende bliver givet tilskud til renoveringssager samt kapitaltilførsel til midlertidig huslejenedsættelse.

Derudover er et eventuelt tab ved nybyggeriet i afd. 1230, Ærenprisbakken, ikke medtaget i prognosen for dispositionsfonden. Tilsynet oplyser, at der er tale om en eventualforpligtelse for dispositionsfonden, hvorfor dette bør medtages i prognosen. Administrator vil bringe dette videre til økonomiafdelingen.

I regnskabsåret er der ydet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 3.467.000 kr. Der er ydet to tilskud til afd. 013-0 Jyllandsgade i forbindelse med helhedsplanen samt et tilskud i forbindelse med fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser af oprindelige lån. I alt har afdelingen modtaget tilskud på 1.366.000 kr. i regnskabsåret.

Derudover er der ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning på ca. 705.000 kr. samt tab ved lejeledighed på ca. 1.443.000 kr. i regnskabsåret. Tilskud til tab ved lejeledighed er steget med ca. 300.000 kr. i forhold til 2021. Administrator oplyser, at der i lighed med budget 2021 også er afsat cirka 1,6 mio. kr. til tab ved lejeledighed og fraflytning de kommende år.

Der er desuden ydet tilskud til afd. 104-0 Husarvej til medfinansiering af den boligsociale helhedsplan i området, samt tilskud til afd. 328-0 Møldrup i forbindelse med helhedsplan og kapitaltilførsel i forbindelse med helhedsplanen.

Slutteligt er der ydet tilskud til huslejereduktion i afd. 692-0 Tøjhusavevej.

Ved regnskabsårets udgang udgør arbejdskapitalen 2.744.000 kr., hvilket betyder, at den er faldet en smule siden sidste regnskabsår. Hele beløbet er disponibelt, svarende til 2.955 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne indbetaler særlige bidrag til arbejdskapitalen, da beløbet pr. lejemålsenhed udgør mindre end maksimumbeløbet. Tilsynet finder det positivt, at boligorganisationen er opmærksomme på at

indbetale til arbejdskapitalen. Administrator henviser til en oversigt over egenkapitalens udvikling, som blev fremsendt under mødet.

Der har været en udgift på 39.000 kr. til byggesagshonorarer.

Boligorganisationen har ved årets udgang trækingsretsmidler for i alt 3.726.000 kr. Der er i regnskabsåret ikke tildelt midler fra trækingsretten til afdelingerne. Der er ikke disponeret midler fra trækingsretten i regnskabsåret 2022. Tilsynet anbefaler, at midlerne på trækingsretten anvendes, og at boligorganisationen inddrager det i planlagt finansiering af kommende projekter, således det signaleres, at der er planer med midlerne. Trækingsretsmidlerne kan bl.a. anvendes ved renoveringer. Administrator oplyser, at der i regnskabsåret ikke har været de store driftstilskud, men at man er opmærksom på, at trækingsretsmidlerne kan anvendes ved renoveringer. Administrator oplyser, at der er to ældre afdelinger, der skal renoveres, hvor det kunne være relevant at anvende trækingsretsmidler.

Boligorganisationen har likviditet for i alt 55.098.144 kr. Afdelingerne har et indestående på i alt 42.720.780 kr., og den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.811.977 kr. Der er dermed uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

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

I regnskabsåret har der været tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed for 1.442.818 kr. Tilsynet bemærker, at boligorganisationens lejeledighed generelt ligger højere end andre boligorganisationer i kommunen, og at lejeledigheden i boligorganisationen næsten konsekvent ligger højere end gennemsnittet.

Boligorganisationen oplyser, at udlejningsudfordringerne er blevet større, og at der på nuværende tidspunkt er cirka 20 ledige lejemål. Boligorganisationen har brugt en del penge på at forsøge at markedsføre de ledige lejemål bl.a. ved åbent hus-arrangementer, nye billeder på hjemmesiden og anden elektronisk markedsføring på bl.a. sociale medier. Et åbent hus-arrangement medførte, at tre lejemål blev lejet ud; desværre kom der også et par opsigelser efterfølgende. Boligorganisationen er meget opmærksom på udlejningsudfordringerne og er bl.a. i gang med at lave en markedsanalyse for at finde frem til, hvad udlejningsudfordringerne bunder i.

Der opleves særligt store udlejningsvanskeligheder i afd. 104-0 Husarvej, afd. 013 Jyllandsgade, afd. 692-0 Tøjhushavevej og afd. 37-0 Rindsvej. Boligorganisationen gør, hvad de kan for at forbedre udlejningssituationen, og har i den forbindelse bl.a. nedsat huslejen midlertidigt og indsat nye hårde hvidevare i afd. 692-0 Tøjhushavevej.

Tilsynet bemærker, at der i 2022 alene er budgetteret med 600.000 kr. til tab ved lejeledighed, hvilket er markant under tabet i 2021 på 1.442.818 kr. Administrator oplyser, at budgettet for 2022 og 2023 ikke er blevet tilrettet, hvorfor der fortsat er budgetteret med 600.000 kr. til tab ved lejeledighed i 2022. Når budgettet for 2024 skal lægges, vil boligorganisationen formentlig se på tabet i 2021. Tilsynet beder om at blive orienteret, når budgettet for 2024 lægges, herunder hvor mange penge, der afsættes til tab ved lejeledighed.

I regnskabsåret er der yder tilskud til dækning af tab ved fraflytning fra dispositionsfonden på 705.244 kr. Der er tale om et forholdsvist stort tab i forhold til andre boligorganisationer. Administrator oplyser,

at ovenstående tab ved fraflytning er dækket af dispositionsfonden. Afdelingerne har også dækket tab ved fraflytning udover ovenstående; det ligger regnskabsmæssigt i afdelingerne.

Boligorganisationen har ikke et generelt problem med tab ved fraflytning. De enkelte sager, der har været, har været borgere, der har misligholdt lejemålene.

Den sidste måned har boligorganisationen oplevet en stigende tendens i antallet af udsættelser. Boligorganisationen har ikke ellers oplevet stigning i antallet af udsættelser, måske fordi der ikke er mulighed for restancer, hvis borgerne ikke kan betale huslejen. Det er et fokuspunkt hos boligorganisationen.

I 11 ud af 13 afdelinger er fraflytningsprocenten højere end benchmark. Boligorganisationen oplyser, at Lejerbo Danmarks landgennemsnitlige fraflytningsprocent er omkring 12 pct., og at enkelte afdelinger i Lejerbo Randers ligger højere end dette. Nogle af afdelingerne er små afdelinger, hvor små udsving påvirker forholdsmæssigt meget, hvorfor procenten naturligvis er højere. Mange afdelinger har en stabil fraflytningsprocent. Tilsynet bemærker, at selv den stabile fraflytningsprocent er høj. Administrator oplyser, at de har igangsat undersøgelser af, hvad de kan gøre for at fastholde beboerne i afdelingerne.

#### *d. Forvaltningsrevision*

Boligorganisationen følger Lejerbo Danmarks forvaltningsrevision og har mål specifikt for Lejerbo Randers også. Målsætningerne er bl.a. at øge henlæggelserne og effektiviseringsprocenterne. Boligorganisationen oplyser, at de når langt de fleste målsætninger, dog med undtagelse af at rette op på udlejningsudfordringerne. Dette er der som beskrevet stor fokus på.

Tilsynet har ingen bemærkninger til forvaltningsrevisionen.

## **2) Afdelingernes økonomi**

### *a. Regnskab 2021*

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet 2021 og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

I regnskabsåret havde 8 afdelinger overskud, mens 6 afdelinger havde underskud.

I afd. 104-0 Husarvej var overskuddet på 429.683 kr. Afdelingen har et opsamlet overskud på 1.092.238 kr. Afdelingens overskud bruges til at indfri lån i egne midler og øge henlæggelserne, og afvikles over tre år.

På regnskabstidspunktet er der underfinansiering i otte afdelinger; afd. 013-0 Jyllandsgade, afd. 104-0 Husarvej, afd. 229-0 Løvenholmvej, afd. 323-0 Grundfør og Vitten, afd. 328-0 Mølstrup, afd. 354-0 Adonisvej, afd. 641-0 Simonsens Have og afd. 692-0 Tøjhushavevej.

Tilsynet har pligt til at påse, at lånene afvikles over 10 år. Administrator oplyser, at der alene er én åben køkkenpulje i afd. 013-0 Jyllandsgade, mens de resterende køkkenpuljer er lukket og forventes afviklet over 15 år, hvilket tilsynet tidligere har godkendt. Køkkenpuljen forventes lukket efter 4-5 år. Lånene finansieres over 15 år af afdelingens egne midler.

Tilsynet gennemgår det fremsendte materiale, jf. nedenfor under pkt. 3, og vender tilbage til administrator, såfremt der stadig er spørgsmål til underfinansieringerne efter gennemlæsning af materialet.

#### *b. Henlæggelser*

Der er fortsat en del afdelinger i Lejerbo Randers, som har lave henlæggelser til vedligehold, og som ligger under benchmark. Revisor har bemærket, at henlæggelserne i afd. 323-0 Grundfør og Vitten og afd. 354-0 Adonisvej ikke er tilstrækkelige til planlagt vedligeholdelse.

I forhold til afd. 354-0 Adonisvej oplyser administrator, at henlæggelserne er øget en lille smule. Der arbejdes på at øge henlæggelserne yderligere uden huslejestigninger ved flere tiltag bl.a. ved hjemtagelse af flere arbejdsopgaver, som tidligere var udliciteret til andre. Der arbejdes også på at øge henlæggelserne i afd. 323-0 Grundfør og Vitten. Administrator er dog bekymret for huslejeniveauet, hvorfor det kommer til at tage længere tid at øge henlæggelserne i denne afdeling. Afdelingen opvarmes med gas, hvilket kan give økonomiske udfordringer.

Tilsynet bemærker, at det ikke er hensigtsmæssigt at justere på henlæggelserne for at regulere huslejeniveauet. Administrator er indforstået hermed, og det er netop derfor de skærer på udgifterne ved bl.a. at hjemtage arbejdsopgaver. Der skæres således på omkostningerne, således henlæggelserne kan øges. Tilsynet er dog også opmærksom på problematikken med huslejeniveauet.

Administrator oplyser, at det er et stort fokuspunkt at øge henlæggelserne i afdelingerne.

### **3) Afdelinger til nærmere drøftelse**

Tilsynet ønsker at drøfte flere afdelinger, idet der er mange lån til forbedringsarbejder og underfinansieringer. Tilsynet ønsker status på, hvilke arbejder, der er hjemtaget ekstern finansiering til og til hvilke, der er hjemtaget lån i egne midler. Tilsynet har bedt om fremsendelse af dokumentation af ovenstående forinden mødet. Materialet sendes til tilsynet under mødet. Det aftales, at tilsynet gennemgår det fremsendte materiale og efterfølgende tager fat i boligorganisationen, såfremt tilsynet har spørgsmålet hertil.

Tilsynet ønsker fremadrettet at modtage ansøgninger om godkendelse af lånehjemtagelser og byggeregnskaber, når renoveringerne er afsluttet. Tilsynet anbefaler, at råderetsagerne afsluttes inden for en periode på 4-5 år. Tilsynet bemærker, at underfinansieringer skal afvikles over en periode på højst 10 år, jf. driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 3.

Tilsynet godkendte renovering i afd. 692-0 Tøjhushavevej i 2020, men har endnu ikke modtaget endeligt byggeregnskab. Administrator oplyser, at endeligt byggeregnskab gerne skulle være fremsendt sammen med det øvrige materiale, der blev fremsendt under mødet. Det aftales, at tilsynet vender tilbage til administrator, såfremt byggeregnskabet ikke er fremsendt.

### **4) Renoveringer og nybyggeri**

#### *a. Afdeling 1230-0 – Ærenprisbakken – Status*

Tilsynet har tidligere givet fristforlængelse til bygherres indberetning af skema C til ultimo september 2022. Der er endnu ikke indberettet skema C på grund af den langtrukne voldgiftssag, hvorfor det er

nødvendigt med endnu en fristforlængelse. Der aftales en fristforlængelse til den 1. januar 2023. Administrator oplyser, at der nu er indgået forlig i voldgiftssagen vedrørende lydforholdene, men at der fortsat er en mindre tvist i forhold til murværket. Det forventes dog, at sagen kan lukkes med forlig ganske snart. Administrator oplyser, at der bliver tale om en overskridelse ved skema C, som forventes dækket af dispositionsfonden.

Det er administrators indtryk, at beboerne er glade for at bo i afdelingen. Der opleves dog enkelte klager over støj, og at beboerne generelt har været belastet af, at byggeriet har trukket ud og at lydforholdene ikke har været optimale. Boligorganisationen har været nødt til at genhuse enkelte beboere i forbindelse med udbedringer af byggefejl, men nu er afdelingen ved at være igennem det, og beboerne er overordnet glade for at bo der.

Administrator oplyser, at tvisten mellem udstykker og grundejerforeningen vedrørende vejbidrag ikke er afsluttet endnu. Derudover oplyser administrator, at samarbejdet i grundejerforeningen ellers fungerer godt.

#### *b. Igangværende og kommende reoveringssager*

Den 13. september 2021 godkendte Randers Byråd to nybyggeriprojekter, ét projekt i Harridslev og ét projekt i Spentrup. Afdelingen i Harridslev kommer til at hedde afd. 1274-0 og kommer til at indeholde 32 boliger. Projektet er igangsat ved rådgiver og forventes sendt i udbud i det nye år.

Boligorganisationen oplyser, at der kommer et par et-plans-boliger, mens resten af boligerne bliver i halvandet plan. Administrator oplyser, at skema A forventes indsendt i januar 2023. Tilsynet oplyser, at hvis fyldestgørende materiale til godkendelse af skema A bliver indsendt i første halvdel af januar 2023, vil sagen formentlig kunne blive behandlet på byrådsmøde den 27. marts 2023. Tilsynet understreger, at projektet ikke må sendes i udbud før end skema A er godkendt af byrådet.

Afdelingen i Spentrup kommer til at hedde afd. 1275-0 og kommer til at indeholde 36 boliger. Kommunen er aktuelt i gang med at udarbejde lokalplan for området. Lejerbo har været i dialog med kommunen om lokalplanens udformning.

Boligorganisationen oplyser, at afd. 1230-0 Ærenprisbakken bliver referenceramme for de to nybyggerier rent arkitektonisk.

Det er administrators forventning, at der ikke bliver problemer med udfordringer i de to nye afdelinger.

Administrator udleverer en liste over igangværende reoveringer i boligorganisationen. Af listen fremgår det, at der er igangværende reoveringer i afd. 013-0 Jyllandsgade, afd. 104-0 Husarvej, afd. 229 Løvenholmvej og afd. 328 Møldrups. Derudover fremgår den kommende afd. 1274-0 og afd. 1230-0 Ærenprisbakken, som er taget i brug, men hvor endeligt byggeregnskab endnu ikke er indsendt.

Tilsynet ønsker i fremtiden at få tilsendt byggeregnskaber i alle sager.

#### *c. Helhedsplaner*

Helhedsplanen i afd. 013, Jyllandsgade, er afsluttet og alting kører godt efter afslutningen. Administrator oplyser, at der efter sommerferien er opstået et par tomgangslejemål i afdelingen. Administrator kan ikke umiddelbart identificere årsagen til, at der er opstået tomgang i nogle lejemål i afdelingen.

I forhold til afdeling 328-0 Møltrup oplyser administrator, at helhedsplanen forventes afsluttet i første kvartal 2023, og at der ikke længere er tomgang i afdelingen.

Afd. 104, Husarvej, er med i den boligsociale helhedsplan i Nordbyen, hvilket forløber godt og planmæssigt. Landsbyggefonden har oprettet en pulje på 25 mio. kr. med særlig støtte til at foretage tryghedsfremmende tiltag. Boligorganisationen forventer at søge midler fra denne. Landsbyggefonden tilkendegav dog, at boligorganisationen først skulle udarbejde en grundig tilstandsvurdering, hvorfor de har afventet denne. Der er tale om, at man på sigt formentlig skal lave en helhedsplan i afdelingen, men for nu vil de alene søge midler fra puljen hos Landsbyggefonden til at foretage yderligere tryghedsfremmende foranstaltninger.

## **5) Beboerdemokrati**

Boligorganisationen oplyser, at beboerdemokratiet overordnet fungerer rigtig godt. Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, dog med undtagelse af afdeling i Paderup med ungdomsboliger. Boligorganisationen gør dog en indsats for, at der også skal oprettes afdelingsbestyrelse i ungdomsboligerne. Det er boligorganisationens ambition, at der skal være afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.

Boligorganisationen oplyser, at de for nylig har afholdt et kursus for nyopstartede medlemmer i afdelingsbestyrelserne. Derudover har der været afholdt en temadag for alle afdelingsbestyrelser, som blev taget rigtig godt imod og som skabte et fællesskab.

Der er kombineret udlejning i afd. 104-0, Husarvej. Det skaber ingen ekstra udfordringer. Boligorganisationen er også med i det fælles kommunikationsprojekt om Nordbyen, som fungerer rigtig godt.

## **6) Effektiv drift**

Boligorganisationen har haft en effektivitetsprocent på 72,4 i regnskabsåret, hvilket er en stigning i forhold til sidste år, hvor effektivitetsprocenten var 70,9. Det er dog væsentligt under både kommunegennemsnittet på 82 pct. og regionsgennemsnittet på 83,2 pct.

Administrator oplyser, at der er fokus på at øge effektiviteten. Der er indgået indkøbsaftaler, hvor det er relevant – eksempelvis på hårde hvidevare og håndværksydelse i forbindelse med fraflytning. Dette sendes i udbud hvert tredje år.

Bemandingsmæssigt har der været fokus på at hjemtage nogle opgaver, som ellers tidligere var udliciteret til andre. Den forventede besparelse på dette er ikke slået helt igennem endnu, hvorfor der forventes at kunne ses en effekt heraf i næste års regnskab.

Der er plukket mange af de lavthængende frugter i forhold til effektivisering, og der er bl.a. robotplæneklipper de steder, hvor det giver mening, E-syn blev indført for over 11 år siden, og der skiftes til LED-lys alle steder, hvor det kan lade sig gøre.

Tilsynet finder det positivt og nødvendigt, at boligorganisationen har fokus på at øge effektiviteten.

## **7) Den Boligsociale Enhed**

Der var frafald fra Den Boligsociale Enhed. Tilsynet orienterer om, at boligorganisationen altid er velkommen til at tage fat i Den Boligsociale Enhed på deres mail: [boligsocial@randers.dk](mailto:boligsocial@randers.dk).

Administrator oplyser, at de er glade for samarbejdet med Den Boligsociale Enhed, og at det er deres opfattelse, at glæden er gensidig.

Boligorganisationen har indgået en aftale med kommunen om, at kommunen finansierer restancer på husleje, og at denne aftale netop er blevet forlænget med to år. Derudover er boligorganisationen også med i aftalen om at melde boliger ind til anvisning.

## **8) Eventuelt**

Administrator spørger, hvornår der prioriteres midler til nybyggeri. Tilsynet oplyser, at det først bliver om nogle år, og at boligorganisationen vil blive orienteret sammen med de andre boligorganisationer, når der igen er mulighed for at søge at få prioriterede midler.

Boligorganisationen spørger, om der kommer almene boliger i Flodbyen. Det kan tilsynet ikke svare på, idet arealerne til Flodbyen administreres af arealudviklingsselskabet.

Tilsynet oplyser, at der er afsat grundkapitalmidler til en storparcel i Stevnstrup, og at boligorganisationen sammen med de øvrige boligorganisationer i Randers Kommune vil blive orienteret, når denne udbygdes.