



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Lejerbo Randers
Mødested: E.1.93, Kundecenter, Udvikling, Miljø og Teknik
Mødedato: 28-10-2021
Sendes til: Lejerbo

Deltagere: Lejerbo Randers: Gert Thorsen, formand

Lejerbo Danmark: Pia Hesselvig, forretningsfører og Richard Villadsen, driftschef.

Randers Kommune: Anders Erck Grøn, Den Boligsociale Enhed, Mette Lykke Laursen, jurist, Søren Petersen, økonomikonsulent og Inge Qvortrup, jurist.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Forvaltningsrevision
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Status på afvikling af underfinansiering
4. Renoveringer og nybyggeri
 - a. Afdeling 1230-0, Ærenprisbakken
 - b. Afdeling 328-0, Møldrup
5. Beboerdemokrati
6. Effektiv drift
7. Den boligsociale enhed
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligforeningens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet for 2020 og økonomien. Tilsynet kan konstatere, at boligorganisationen yderligere har konsolideret økonomien i regnskabsåret, hvilket er meget positivt.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden ligger på et fint og tilfredsstillende niveau. Tilsynet bemærker, at de indgåede indbetalinger til dispositionsfonden i regnskabsåret er mindre end de foretagne udbetalinger. Administrator oplyser, at der er fokus på at holde udgifterne under summen af de samlede indbetalinger, så der ikke sker en nedgang i dispositionsfonden over en årrække. Der er således ikke givet tilsagn til projekter i indeværende regnskabsår. Administrator oplyser endvidere, at tilskuddet til afdeling 013-0 Jyllandsgade på 1,1 mio. kr. nedtrappes langsomt over en længere årrække.

Trækningsret

Boligorganisationen har ikke anvendt trækningsretsmidler i regnskabsåret, og der foreligger heller ingen tilsagn i indeværende regnskabsår. Tilsynet bemærker og anbefaler, at boligorganisationen bør være opmærksom på at anvende midler fra trækningsretten. Administrator har fokus på det og tager det til efterretning.

Arbejdskapital

Der er ikke anvendt midler fra arbejdskapitalen i regnskabsåret. Arbejdskapitalen er derfor steget. Afdelingerne indbetaler særligt bidrag til arbejdskapitalen, da denne stadig er under grænsen. Boligorganisationen stopper indbetalinger, når grænsen nås.

Tab ved lejeledighed

Tabet ved lejeledighed er steget meget i regnskabsåret. Tabet er på ca. 1.145.000 kr. i regnskabsåret og er dermed en fordobling i forhold til forrige regnskabsår, hvor tabet var ca. 568.000 kr. Der er størst problemer i afdeling 692-0, Tøjhushavekvarteret og afdeling 328-0, Møldrup.

I afdeling 328-0, Møldrup er der en igangværende helhedsplan, hvor der nedrives og frasælges boliger samt istandsættes boliger, hvorfor tabet med lejeledighed forventes at blive mindre i denne afdeling fremadrettet.

I afdeling 692-0, Tøjhushavekvarteret er problemet med udlejning en kombination af boligernes størrelse og huslejens størrelse. Der er kommet en større konkurrence fra de nye boliger i Sporbyen. Administrator oplyser, at der er fokus på flere tiltag til udlejning. Blandt andet er der anvendt 80.000 kr. på markedsføring, og der er indsat nye hårde hvidevarer i flere boliger. Der bliver løbende evalueret på tiltagenes virkning og igangsat nye tiltag.

Administrator oplyser, at udviklingen i indeværende regnskabsår kommer til at minde om sidste regnskabsår, men at tabet fremadrettet forventes at blive mindre grundet helhedsplanen i afdeling 328-0, Møldrup og udlejningstiltagene i Tøjhushavekvarteret. Der er et stort fokus på dette fra boligorganisationens og administrators side.

a. Forvaltningsrevision

Der er en generel forvaltningsrevision for Lejerbo Danmark, som også gælder for Lejerbo Randers. Tilsynet har modtaget forvaltningsrevisionen og har noteret sig, at der ikke er nogen væsentlige bemærkninger til den.

3. Afdelingernes økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet 2020 og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

I regnskabsåret har 11 afdelinger overskud, mens 2 afdelinger har underskud.

Administrator oplyser, at afdelingernes økonomi overordnet set ser rigtig fint ud, hvorfor der er fokus på at anvende afvikling af overskud til at holde lejeniveauet, herunder 0 % stigning i budgetlægningen.

Henlæggelserne i afdelingerne ser generelt fine ud. Afdelingerne 323-0, Grundfør & Vitten, 462-0, Vedøvej, 641-1, Søften og 714-0, Lene Bredahls Gade har ingen eller meget små henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Tilsynet bemærker, at henlæggelserne i disse afdelinger skal styrkes. Administrator oplyser, at der vil være fokus på dette til næste budgetlægning.

a. Status på afvikling af underfinansiering

Der er underfinansieringer i en del afdelinger grundet igangværende renoveringsprojekter.

Tilsynet har fået tilsendt status på alle afdelinger med underfinansiering. Tilsynet oplyser, at renoveringspuljerne bør afsluttes efter en periode på maksimalt 4-5 år eller tidligere, såfremt der ikke er aktivitet i sagerne. Derefter kan der åbnes en ny pulje, hvis dette er nødvendigt. Administrator oplyser, at det også er deres praksis, og at dette bliver efterlevet. Der er således fokus på, at der løbende sker afvikling af afdelingers underfinansieringer.

4. Renoveringer og nybyggeri

Boligorganisationen har fået godkendt to nybyggeriprojekter af Randers byråd den 13. september 2021. Der blev godkendt et projekt i Harridslev med 32 tæt-lav boliger samt et projekt i Spentrup med 36 tæt-lav boliger.

Boligorganisationen er glade for projekternes godkendelse og ser frem til at opføre nye boliger og medvirke til udviklingen i Harridslev og Spentrup.

a. Afdeling 1230-0, Ærenprisbakken

Administrator oplyser, at afleveringen og afklaringen omkring fejl og mangler snart er færdig. Administrator har bedt kommunen åbne for indberetningen af skema C, hvorfor dette forventes snart at kunne indsendes.

Administrator oplyser, at der formentlig skal laves en syns- og skønssag i forbindelse med de mangler, der fortsat er.

Administrator oplyser endvidere, at der er en retssag mellem grundejerforeningen og udstykker omkring overtagelse af fællesarealer.

b. Afdeling 328-0, Møldrup

Administrator oplyser, at de i sidste uge fik ministeriets tilsagn til at frasælge og nedrive boliger i afdeling 328-0, Møldrup i forbindelse med helhedsplanen.

Boligforeningen går således i gang med helhedsplanen og igangsætter arbejder.

Administrator oplyser, at beboerne bliver varslet om genhusning, og det forventes, at arbejderne er afsluttet omkring årsskiftet 2022/2023. Der er ca. 4-8 boliger, hvor beboerne skal genhuses.

Der skal i forbindelse med helhedsplanen nedrives ungdomsboliger og andre boliger bliver sammenlagt. Endvidere er der i alt 14 boliger, som bliver frasolgt pr. 1. november 2021.

Administrator oplyser, at der er 101 boliger i afdelingen på nuværende tidspunkt, men at der forsvinder ca. 20 boliger i forbindelse med helhedsplanen.

Arbejderne består af blandt andet af facaderenovering og køkkenudskiftning. Der er endvidere flere mindre arbejder. Boligerne er rækkehuse, og det er derfor meget forskelligt, hvad der skal udføres på den enkelte bolig.

5. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at det går rigtig godt med beboerdemokratiet. Der er afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger på nær en afdeling med ungdomsboliger. Bestyrelsen har en forventning om, at der også kommer en afdelingsbestyrelse i denne afdeling.

Boligorganisationen er gode til at sende beboerdemokrater på kursus via Lejerbo Danmark. Der er kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer igen den 4. oktober 2021.

Bestyrelsen prioriterer at komme ud til alle afdelinger i løbet af året.

6. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitet ligger i regnskabsåret 2020 på ca. 71 %, hvilket er en stigning siden sidste regnskabsår 2019. Effektiviteten ligger fortsat under regionsgennemsnittet, men det er positivt, at effektiviteten i boligorganisationen er steget med ca. 5 % siden sidste regnskabsår.

Administrator oplyser, at der er fokus på huslejeniveauet, da man kan opnå en effektivisering ved at undgå huslejestigninger. Dette er muligt, da der har været et stort fokus på at skabe gode solide henlæggelser, hvorfor henlæggelsesniveauet i afdelingerne nu generelt ser fine ud.

Boligorganisationen har vedtaget en grøn profil. Blandt andet anvendes der ikke sprøjtemiddel i afdelingerne, og der er indkøbt el-plæneklippere og etableret el-ladestander i en afdeling.

Da der ikke anvendes sprøjtemiddel i boligorganisationen bruges der dog flere timer på for eksempel vedligehold af grønne områder, hvilket har en negativ effekt på effektiviseringen. Derfor er der fokus på at gøre en del af de grønne arealer mere vedligeholdelsesfrie, således at der ikke skal bruges så mange timer. Her nævnes blandt andet plantning af biodiversitet, da det i en vis grad kan holde sig selv. Dette vil også medvirke til at øge både effektiviseringen og den grønne profil.

Tilsynet finder, det er positivt, at der er fokus på at øge effektiviteten.

7. Den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed har et godt samarbejde med Lejerbo. Lejerbo - Boligrådgiverne er også glade for samarbejdet med kommunen, både ydelseskontoret, den boligsociale enhed og familieafdelingen.

Godt samarbejde med Rikke og Karina i Aalborg-afdelingen. Der er korte restancelister - når de er størst er det ca. 10 adresser. Rykkerprocedure er anderledes i Lejerbo end i de øvrige boligorganisationer i Randers kommune, og det gør, at indeværende måned først komme på restancelisten i næste måned.

Der er enighed om, at der er et meget godt samarbejde vedr. afdragsordninger med kommunal garanti.

Kommunen kom med en opfordring til at kontakte Den boligsociale enhed, hvis der er bekymring om nogen borgere.

8. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.