



Redegørelse

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

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Lejerbo Randers

Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.93

Mødedato: 23-10-2024

Sendes til: Lejerbo

Deltagere:

Fra Lejerbo Randers: Gert Thorsen, formand.

Fra administrator, Lejerbo Danmark: Pia Hesselvig, forretningsfører, og Jørgen Søgaard, projektleder.

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Annemette Holt Hansen, Morten Holt Brüner og Mette Laursen, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless og Anders Grøn fra Den Boligsociale Enhed.

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

1. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2023
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalmidler
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Forvaltningsrevision
2. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2023
 - b. Henlæggelser
 - c. Afdelinger med underfinansiering
3. Renoveringer og nybyggeri
 - a. Nybyggerier
 - b. Igangværende og kommende renoveringssager
 - c. Helhedsplan
4. Beboerdemokrati
5. Effektiv drift
6. Den boligsociale enhed
7. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2023

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 524.568 kr. Der er tale om en stor ændring siden sidste regnskabsår, hvor resultatet var et underskud på 580.475 kr. Overskuddet skyldes primært en større renteindtægt end forventet. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Revisionsprotokollatet er uden modifikationer, men med en fremhævelse vedrørende henlæggelsesniveauet i afdeling 354-0 Adonisvej i Paderup. I årsberetningen skriver Lejerbo, at langtidsbudgettet vil blive revideret, så der vil være tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Administrator bemærker, at de er opmærksom på, at det bliver tilrettet fremadrettet, så henlæggelsesniveauet kommer i balance. Der er besluttet trappestigning indtil 2028, hvorefter henlæggelsesniveauet er på det rette niveau.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 11.165.357 kr., hvoraf 4.818.055 kr. er den disponible del af dispositionsfonden, svarende til 5.218 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden er blevet mindre siden sidste år, hvor den lå på ca. 11.688.000 kr. Da den disponible del pr. lejemålsenhed er under benchmark, indbetales der særlige bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden. Administrator oplyser, at den 5-årige prognose viser, at man når maksimumbeløbet, hvorefter der ikke skal betales særlige bidrag.

Administrator oplyser, at dispositionsfonden ligger stabil over den kommende 10-årige periode, hvis ikke der kommer yderligere uventede tilskud.

Faldet i dispositionsfonden skyldes ifølge administrator ikke de løbende tilskud, men nogle enkelte engangstilskud, som er givet i 2023. Disse tilskud vil derfor ikke påvirke dispositionsfonden i næste regnskabsår.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning samt tab ved lejeledighed på i alt 2.582.826 kr. Endvidere er der givet tilskud til blandt andet den boligsociale helhedsplan i nordbyen, huslejereduktion samt nye hårde hvidevarer i Tøjhushavekvarteret og tilskud til afdeling 13, Jyllandsgade, 1230-0, Ærenprisbakken og 328, Møldrup.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang 1.688.341 kr. hvilket svarer til 1.828 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne kan indbetale særlige bidrag til arbejdskapitalen, hvis beløbet pr. lejemålsenhed udgør mindre end benchmark på 3.396 kr. Der blev i regnskabsåret indbetalt 687.000 kr., da boligorganisationens overskud tillige blev indbetalt på arbejdskapitalen.

Trækningsret

Lejerbo Randers har ved årets udgang trækningsretsmidler for i alt 4.394.000 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, men at der arbejdes hen mod en helhedsplan for afdeling 104, Husarvej, hvor trækningsretten kan komme i spil, men planerne er ikke så langt endnu, at finansieringen er fastlagt.

Boligorganisationen er opmærksom på, at midlerne fra trækningsretten kan anvendes, og dette indgår også i planlægningen.

Likviditet

Boligorganisationen har likviditet for i alt (omsætningsaktiver) 56.176.200 kr.

Afdelingerne har et indestående på i alt 46.294.057 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 4.818.055 kr. Der er dermed uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Kapitalforvaltning

I forbindelse med ny bekendtgørelse nr. 359 af 29. marts 2023 skal boligorganisationerne fastlægge en investeringsstrategi, og boligorganisationens midler skal fremover forvaltes separat fra dens afdelingers midler.

Administrator oplyser, at kapitalforvaltningsstrategien fastlægges af Lejerbos hovedbestyrelse, og dermed danner udgangspunkt for direktionens arbejde med kapitalforvaltning. Bestyrelsen har fastlagt den ønskede risikoprofil, samt at der ønskes arbejdet med kapitalforvaltningen via professionelle kapitalforvaltere. Lejerbos direktion foretager således alene en formidling af bestyrelsens beslutninger til kapitalforvalterne. Herefter er det kapitalforvalterne, som foretager udmøntningen af bestyrelsens beslutninger. Lejerbos direktion foretager således f.eks. ikke selv handler med obligationer og giver ikke andre instrukser end de, som er givet af bestyrelsen.

Lejerbos hovedbestyrelse er endvidere understøttet af et forvaltningsselskab. Forvaltningsselskabet varetager kontakten til kapitalforvalterne og påser, at kapitalforvalterne agerer efter lovgivning og Lejerbos bestyrelses beslutninger. Forvaltningsselskabet har en professionel bestyrelse bestående af typisk advokater, revisorer og bankfolk. Den udarbejdes herfra kvartalsrapportering til Lejerbos bestyrelse.

Herudover afholdes der årligt generalforsamling. Her har Lejerbos formandskab typisk været repræsenteret.

Bestyrelsen beslutter endvidere vedr. eventuel udlodning i forbindelse med årsregnskabet.

Bestyrelsen modtager kvartalsrapportering og foretager to gange årligt evaluering af kapitalforvaltningen. Det sker på bestyrelsens møder i hhv. januar og august.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Administrator oplyser, at der har været udlejningsvanskeligheder, og dermed et stort tab ved lejeledighed i både regnskabsåret 2022 og 2023. Da det så værst ud, var der ca. 30 lejemål ledige. I dag er situationen en anden, og det går i den rigtige retning. I oktober 2024 var således der kun 6 ledige lejemål i hele boligorganisationen, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Der har i regnskabsåret været et tab ved lejeledighed for ca. 2,2 mio. kr., som er dækket af dispositionsfonden. Tabet er lidt mindre end sidste regnskabsår 2022, men stadig meget højt.

Administrator bemærker, at der forventes et markant mindre tab i indeværende regnskabsår. Pr. 1. oktober 2024 var tabet på 1.326.000 kr., hvilket er et rigtig flot fald i lejeledighed.

Bestyrelsen oplyser, at der har været og er et stort fokus på tab ved lejeledighed. Der er gang i flere forskellige tiltag for at begrænse ledige lejemål i boligorganisationen.

Nye hårde hvidevarer og huslejereduktion i tøjhushaven var et af de første tiltag. Der er også indgået aftale med Nybolig om rådgivning og markedsføring af ledige lejemål, og der er lavet 3D videoer af lejemålene, som ligger på hjemmesiden. Derudover har boligorganisationen deltaget på messer og markedsfører sig forskellige steder fx på busser, storskærme, taxi mv. Kvaliteten af lejemålene skal højnes, så de nuværende beboere fastholdes.

Der er afsat midler til markedsføring og om nødvendigt dækker dispositionsfonden det sidste. Tiltagene har dog været billigere end forventet.

Den Boligsociale Enhed bemærker, at det kunne være en god ide at lægge forventet forbrug for hvert enkelt lejemål på hjemmesiden, da økonomien dermed er mere gennemskuelig for kommende lejere.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning var i regnskabsåret på 541.000 kr., og er faldet markant siden sidste regnskabsår, hvor tabet udgjorde 1.135.532 kr. Denne udvikling er meget positiv.

Tabet er dækket af afdelingerne og dispositionsfonden.

Der har været en fraflytningsprocent på 14,4 i forhold til gennemsnittet på landsplan som ligger på 12,7%.

Administrator oplyser, at der ikke har været nogle store sager i regnskabsåret, men der er tale om mindre sager. Administrator oplyser endvidere, at tabet forventes at falde yderligere i indeværende regnskabsår. Pr. 1. oktober 2024 var tabet på 295.000 kr., hvilket er meget positivt.

d. Forvaltningsrevision

Boligorganisationen følger Lejerbo Danmarks forvaltningsrevision. Det er de samme mål som oftest går igen år efter år, men målene ændres, hvis der opstår et behov. Der er et stort fokus på GDPR i administrationen, da Lejerbo er blevet udvalgt af Datatilsynet til kontrol.

2. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2023

Tilsynet har gennemgået afdelingernes økonomi, og generelt set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskab 2023 og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Alle 14 afdelinger har i regnskabsåret haft overskud. Der er 2 afdelinger med underskud i opsamlet driftsresultat, Adonisvej Paderup og Ærenprisbakken. Det afvikles over 3 år.

b. Henlæggelser

Der er fortsat en del afdelinger i Lejerbo Randers, som har lave henlæggelser til vedligehold, og som ligger under benchmark. Det drejer sig om afdeling 323 Grundfør/Vitten, afdeling 714, Lene Bredahls Gade og afdeling 1230, Ærenprisbakken.

Administrator oplyser, at der er et stort fokus på henlæggelser. Der bliver lagt en strategi for hver enkelt afdeling, så alle afdelinger kommer på det rette niveau af henlæggelser.

Administrator og bestyrelsen er med på alle afdelingsmøder for at forklare beboerne baggrunden for stigningen i henlæggelser.

Revisor har bemærket, at der er en afdeling hvor henlæggelserne ikke er tilstrækkelige til planlagt vedligeholdelse. Det drejer sig om afdeling 354-0 Adonisvej, Paderup. Administrator oplyser, at der er vedtaget trappestigning for henlæggelser frem til 2028, hvor niveauet er tilstrækkeligt højt. Dette er positivt.

a. Afdelinger med underfinansiering

Der er fortsat underfinansieringer i en del af afdelingerne i boligorganisationen. Det hører typisk sammen med brugen af kollektiv råderet i afdelingerne, hvor lånene først hjemtages, når underfinansieringerne har en vis størrelse.

Tilsynet vil fortsat gerne have, at administrator indsender ansøgning om godkendelse af lånehjemtagelser og byggeregnskaber, når renoveringerne er afsluttet.

Administrator oplyser, at der fremover arbejdes på at afslutte råderetssagerne indenfor en periode på 2 år.

På regskabstidspunktet er der underfinansieringer i 7 afdelinger:

Afdeling 1230-0 – Ærenprisbakken

Underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum på 925.955 kr.

Beløbet er finansieret af bygherres all risk forsikring, og der er derfor ikke længere underfinansiering i afdelingen.

Afdeling 013 – Jyllandsgade:

I regnskabet en underfinansiering på 995.279 kr. som vedrører forbedringsarbejder. Lån af egne midler. Den er klarmeldt og afventer revisionen

Pia sender regnskabet når det er klar.

Afdeling 104-0 – Husarvej Garnisonsvej

I regnskabet en underfinansiering på 243.487 kr.

Endelig finansiering iværksættes når der foreligger et godkendt byggeregnskab.

Afdeling 229-0 – Løvenholmvej

I regnskabet en underfinansiering på 1.090.698 kr.

4 puljer med bad og køkken, er alle afsluttet eller under afslutning. Pia sender regnskabet når det er klar.

Maj 2024 godkendt ny pulje.

Afdeling 323-0 – Grundfør og Vitten

I regnskabet en underfinansiering på 1.186.544 kr.

Endelig finansiering iværksættes når der foreligger et godkendt byggeregnskab.

Afdeling 328-0 – Møldrup

Afdelingen ligger i Viborg kommune og vi har ikke tilsynspligt. Der er flere underfinansieringer på i alt 4.548.653 kr.

Landsbyggesag da det er en helhedsplan. Endelig finansiering iværksættes når der foreligger et godkendt byggeregnskab.

Afdeling 354-0 – Adonisvej i Paderup

Der er hjemtaget lån, og der er derfor ikke længere underfinansiering i afdelingen.

3. Renoveringer og nybyggeri

a. Nybyggerier – status

Administrator oplyser, at boligorganisationen har to nybyggerier i Randers Kommune i henholdsvis Harridslev og Spentrup. Den ene byggesag i Harridslev har fået godkendt skema A og B, og arbejderne er godt i gang. Inden arbejderne gik i gang, gik entreprenøren desværre konkurs, men det lykkedes at finde en ny entreprenør. Der er et rigtig godt samarbejde med entreprenøren og byggeudvalget, og budgettet kan holdes. Forventet aflevering af byggeriet er den 23. juni 2025.

Tilsynet er ved at behandle skema A for nybyggeriet i Spentrup. Sagen forventes behandlet på byrådsmøde den 16. december 2024.

Administrator oplyser, at man spændt afventer situationen vedrørende etablering af fjernvarme i Spentrup. Hvis ikke der bliver etableret fjernvarme, kan projektet ende med at blive dyrere, og der skal spares andre steder, da anden varmekilde vil blive dyrere. På nuværende tidspunkt er tidsplanen indflytning sommer 2027.

Tilsynet orienterede kort om kommunens budget for det kommende år, og hvilke konsekvenser det har for prioritering af midler til nye almene boliger. Efter planen skulle der prioriteres midler til nye almene boliger i løbet af 2025, men det almene område får ikke tilført midler til grundkapital i de fremtidige budgetter, hvorfor der ikke kommer en prioriteringsrunde lige foreløbigt.

b. Igangværende og kommende renoveringssager

Administrator oplyser, at der er gang i renoveringer i flere afdelinger. Det kører efter vedligeholdelsesplanerne, så der er løbende renoveringer i gang.

Tilsynet oplyser, at vi kræver godkendelse af både lånehjemtagelser og byggeregnskaber ved alle sager, så vi kan holde styr på det i vores sagsstyringssystem.

c. Helhedsplaner

Administrator oplyser, at det forventes, at der vil komme en helhedsplan med en større renovering af afdeling 104, Husarvej. Der er indsendt en ansøgning for en helhedsplan til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har oplyst, at der tidligst kan ske besigtigelse i foråret 2025. Helhedsplanen omfatter renovering af klimaskærmen, herunder åbne altaner, nye indgangspartier, efterisolering og vinduer i gavle mv. Renoveringen skal medvirke til at være tryghedsskabende for området. Den indvendige renovering af lejemålene bliver gjort løbende ved fraflytning gennem kollektiv råderet.

Administrator oplyser, at der også påtænkes en helhedsplan i afdeling 37, Rindsvej. Det er ikke i nærmeste fremtid, men helhedsplanen vil formentlig komme til at ligne

helhedsplanen i afdeling 104, Husarvej. I afdeling 37, Rindsvej skal udearealerne også indtænkes.

Helhedsplan i afdeling 328 – Mølstrup

Administrator oplyser, at helhedsplanen er afsluttet, og der forventes indsendelse af skema C senere på året. Da afdelingen ligger i en anden kommune har Randers Kommune ikke økonomiske forpligtigelser i forbindelse med helhedsplanen, hvorfor det er Viborg Kommune, der behandler sagen.

Den boligsociale helhedsplan

Boligorganisationen er med i den boligsociale helhedsplan i Nordbyen. Administrator oplyser, at arbejdet går godt, og samarbejdet i bestyrelsen fungerer godt. Der træder en ny periode i kraft i det nye år, men det er de samme fire indsatsområder som fortsætter. Boligorganisationen får en afdeling mere med i helhedsplanen, da området bliver udvidet.

4. Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen oplyser, at der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger på nær ungdomsboligerne i afdeling 893-0 Paderup. Organisationsbestyrelsen gør, hvad de kan for at få etableret en afdelingsbestyrelse i afdelingen, men det er svært grundet målgruppen.

Der er generelt et meget velfungerende beboerdemokrati i Lejerbo Randers, og den årlige temadag blev afholdt i september.

Organisationsbestyrelsen oplever, at der generelt er fred og ro i afdelingerne.

Der er en mentor fra organisationsbestyrelsen tilknyttet alle afdelinger, og organisationsbestyrelsen er gode til at fastholde medlemmerne i afdelingsbestyrelsen, så der ikke er så stor udskiftning.

5. Effektiv drift

Boligorganisationen har haft en effektivitetsprocent på 74,8% i regnskabsåret 2023. Det er steget siden sidste år, men ligger stadig under både kommune- og regionsgennemsnittet.

Der er to afdelinger, der er grønne (blandt de mest effektive). 3 afdelinger er røde (stort effektiviseringspotentiale) og 8 afdelinger er gule (effektiviseringspotentiale). Alle 3 røde afdelinger har været røde i 3 år eller mere.

Administrator oplyser, at afdeling 323 Grundfør/Vitten har den største udfordring. Afdelingens økonomi og beliggenhed gør afdelingen dyrere at drifte. Det er besluttet,

at driften skærer ned på timer, og i stedet udlicitere opgaven, da det forventeligt vil gøre driften billigere grundet beliggenheden (afstand). Affaldshåndteringen er ligeledes dyr, og de ønsker at få etableret undergrundscontainere, da det også vil være billigere i drift. Der er fokus på ikke at bruge penge fra konto 115, uforudsete udgifter, hvilket de er rigtig gode til at minimere. Administrator forventer, at effektiviteten vil stige stille og roligt.

Afdeling 462, Vedøvej, består af i alt 8 boliger, hvorfor det alene på grund af afdelingens størrelse kan være svært at effektivisere. Der er fokus på at nedsætte timeforbruget til ejendomsfunktionær, og der bruges næsten heller ikke penge fra konto 115, uforudsete udgifter. Der er desuden fokus på energiforbruget.

I afdeling 37, Rindsvej, er der igangsat energioptimering, og fokus på planlagt vedligehold samt uforudsete udgifter.

6. Den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed er meget positive over beboerdemokratiet i boligorganisationen.

Den boligsociale enhed oplyser, at der kommer et nyt anvisningsgrundlag primo 2025. Som tidligere ønsker den boligsociale enhed de billige boliger, og de benytter sig kun af få boligtilbud, men ønsker forsat at bevare den anvisningsaftale, som er nu.

Den boligsociale enhed bemærker, at der er et godt samarbejde med boligorganisationen.

Den 6. februar 2025 afholdes den årlige temadag, hvor administrator og boligorganisationen er meget velkomne.

7. Eventuelt

Administrator oplyser, at Lejerbo Danmark arbejder hen mod en sammenlægning med DAB (Dansk Almennyttigt Boligselskab). Sammenlægningen skal på ekstraordinært repræsentantskabsmøde i maj 2025.

Administrator oplyser endvidere, at de pr. 1. januar 2025 ikke længere skal administrere Randers Kommunes ældreboliger. Lejerbo Danmark har valgt ikke at byde ind på opgaven grundet økonomien i opgaven, men de har været glade for det gode samarbejde med Randers Kommune. Som følge af ovenstående, vil deres kontor i Prinsessegade blive et rent driftskontor fremadrettet.