



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse styringsdialog Lejerbo
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 11-10-2017
Sendes til: Lejerbo

Deltagere: Lejerbo: formand Carsten Gylling, næstformand Bent Hansen og forretningsfører Pia Hesselvig

Randers Kommune: Tine Braüner Jung og Torben Rugholm, den boligsociale enhed samt sekretariatschef Sidsel Homann, Kristina Ertmann Nielsen og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger

Randers Kommune har indbudt Lejerbo til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst og præsentation
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - c. Effektiv drift
 - d. Forvaltningsrevision
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2016
 - b. Henlæggelser
 - c. Afdeling 775-0, Marienlundsgade/Niels Ebbesens Gade
 - d. Afdeling 323-0, Grundfør & Vitten
4. Status for sammenlægning af Lejerbo Randers og Lejerbo Møldrup
5. Renovering og nybyggeri
 - a. Afdeling 13, Jyllandsgade
 - b. Afdeling 1230-0, Blomsterparken
6. Beboerdemokrati
7. Orientering om proces af kriterier for prioritering af midler
8. Boligsocialdialog
 - a. Kort orientering om frikommuneforsøgene
9. Eventuelt

8. Boligsocial dialog

Punktet er rykket frem af hensyn til Torben Rugholm og Tine Braüner Jung, der kun deltager under dette punkt.

a. Kort orientering om frikommuneforsøg

1. runde er afsluttet, og man er nu ved at udmønte forsøget. Forventningen er, at det bliver lidt vanskeligt at anvende forsøget under de givne betingelser.

Vedrørende udslningsboliger er personkredsen, der kan anvende denne mulighed, udvidet til at gælde for alle personer med sociale, psykiske eller fysiske problemer. Kommunen er derfor interesseret i at indgå en aftale med boligorganisationerne. Denne type aftaler kan indgås med en klausul om, at kommunen skal sørge for at flytte personen, hvis der er vanskeligheder. Kommunen kan desuden give huslejetilskud. Der er også mulighed for at lave en styrket dialog mellem kommunen og Lejerbo, fx med fastlagte kvartalsmøder, for at styrke samarbejdet om disse borgere.

Det aftales, at Torben Rugholm kan kontakte Pia Hesselvig ved behov for indgåelse af denne typer af aftaler.

Der er nu endvidere givet mulighed for anvendelse af deleboliger, men reglerne gælder kun for flere personer end to, og det er ikke på nuværende tidspunkt relevant for Randers Kommune.

Randers Kommune for brug for nogle boliger i den nærmeste fremtid i forbindelse med lukning af Fabersvej og Dragonparken. Kommunen vil kontakte Lejerbo omkring dette.

Lejerbo bemærker, at man klart kan mærke, at kommunen har taget hånd om udfordringerne med de udsatte borgere, udsættelse og hjemløse, og det fungerer rigtig godt.

Vedrørende Lene Bredahls Gade vil kommunen ved den boligsociale enhed gerne i dialog med Lejerbo omkring muligheden for at ombygge boligerne til lidt flere, men til gengæld mindre boliger, da kommunen har behov for denne type af boliger.

Det aftales, at Pia Hesselvig sender kontaktoplysninger på byggefaglig person i Lejerbo til Torben Rugholm.

Endelig kan kommunen godt bruge flere boliger i Prinsessegade, hvor der allerede i dag er aftale på nogle lejemål. Boligerne skal anvendes til senhjerneskedede personer. Aftalt at Pia Hesselvig og Torben Rugholm arbejder videre med dette.

Vedrørende aftale med afdragsordning for kommunal garanti. Det har kørt rigtig fint, men nu vil aftalen kun blive lavet med 2 måneder, hvilket kan være en udfordring for kommunen. Det vil være rigtig godt, hvis der kan være lidt fleksibilitet i forhold til længden af afdragsordningen. Pia vender tilbage til Tine, når hun har undersøgt nærmere.

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Årets resultat er et overskud på 186.954 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært de ikke budgetteret renteindtægter.

Dispositionsfonden udgør i regnskabsåret 15.151.164 kr., hvoraf den disponible del pr. 31 december 2016 udgør 7.369.929 kr., svarende til 9.157 kr., pr. lejemålsenhed. Der opkræves derfor ikke særligt bidrag fra afdelingerne, da denne er over maksimumsgrænsen på 5.571 kr. pr. lejemålsenhed. Den bundne del af dispositionsfonden udgør ca. 7,8 mio. kr. og er udlån til afdelingerne og trækningsretsmidler i landsbyggefonden.

Der har i året været en tilgang på ca. 10,3 mio. kr., og en afgang på ca. 10,2 mio. kr. Der har således været en lille stigning i dispositionsfonden siden sidste år, hvilket er positivt.

Ved regnskabsårets afslutning foreligger der tilsagn for 3.434.000 kr. fra dispositionsfonden til driftstøtte, genopretning, reovering, cykelskur, brandslukkere mm. Specifikation kan ses Årsberetning Lejerbo, Randers s. 3.

Tilsynet spurgte ind til den dispositionsfundsprognose, der er indsat i Lejerbos årsberetning på side 3. Baggrunden var, at tallene ikke stemmer overens med regnskabsoplysningerne, samt at prognosen viser et stærkt faldende disponibel del, hvilket tilsynet finder bekymrende.

Lejerbo oplyste, at tallene ikke var korrekte, men at tilsynet skulle holde sig til de i regnskabet oplyste tal. Af regnskabet fremgår dog ikke en prognose over dispositionsfondens udvikling, hvilket tilsynet gerne vil have.

Lejerbo oplyste endvidere, at dispositionsfonden er under pres blandt andet på grund af store bundne tilskud til Jyllandsgade i en længere årrække som følge af deres helhedsplan. Herudover oplyste Lejerbo, at der forventes et lån til afdeling 1230-0 Ærenprisbakken, Tjærby diger på grund af en overskridelse af anskaffessummen, jf. nedenfor. Det blev aftalt, at Pia Hesselvig sender en retvisende prognose over dispositionsfondens udvikling.

Trækningsretten udgør ved årets udgang 4.559.517 kr. Der har været en tilgang på 480.003 kr., hvilket har styrket trækningsretten i forhold til sidste års regnskab.

Der er ved regnskabsårets afslutning givet tilsagn for 600.000 kr. fra egen trækningsret til afdeling 013-0 Jyllandsgades helhedsplan.

Der forventes ikke at anvendes flere midler af trækningsretten i indeværende år.

Tilsynet bemærkede, at det kunne være fordelagtigt at anvende trækningsretsmidler til afdelingerne i forbindelse med gennemførelse af projekter eventuelt i stedet for tilskud fra dispositionsfonden.

Arbejdskapitalen udgør ved årets afslutning ca. 1,3 mio. kr., alle disponible, svarende til 1.592 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves særlig bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen, da den er under maksimum på 3.049 kr. pr. lejemålsenhed.

Årets overskud på 186.954 kr. og bidrag fra afdelingerne på 127.158 kr., har øget arbejdskapitalen i regnskabsåret. Der har været en mindre afgang på 22.217 kr.

Der er ingen afdelinger med negativ likviditet, jf. side 5 i årsberetningen. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed har i regnskabsåret været på 850.317 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Det er en stigning i forhold til sidste regnskabsår, som primært skyldes renoveringen i afdeling 013-0, Jyllandsgade. Der er fuldt udlejet i dag.

Afdeling 775-0 Marienlundsgade / Niels Brocks gade har markering af kritiske nøgletal vedrørende tab ved lejeledighed. Lejerbo oplyser, at der pt. ikke er ledige boliger.

Lejerbo vurderer ikke, at der er et generelt eller strukturelt udlejningsproblem i nogen lejemål. Det er spredte lejemål, der oplever tomgang, og overordnet set vurderes det ikke at udgøre et problem. Afdeling 013-0, Jyllandsgade forventes ikke at give problemer fremover. Der er fokus på genudlejning og på at undgå lejetab. Der er en oversigt over tomgangslejemål med på alle bestyrelsesmøder i boligorganisationen for at holde fokus på området.

Tab ved fraflytning har i året været på ca. 1.2 mio. kr., hvor ca. 955.000 kr. er dækket af dispositionsfonden.

Der er 3 afdelinger, som har fået et relativt stort beløb dækket. Det drejer sig om afdeling 037-0 Rindsvej, afdeling 229-0 Løvenholmvej og afdeling 692-0 Tøjhusehavevej, Niels Ebbesensgade.

Afdeling 775-0 Marienlundsgade / Niels Brocks gade har markering af kritiske nøgletal vedr. fraflytning. Her er en meget høj fraflytningsprocent på 28,57 pct.

Sammenlagt har der været tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning på ca. 1.8 mio. kr., hvilket er markant højere end sidste år.

Lejerbo har ikke nogen konkret fornemmelse af en generel faktor, der giver udslag i de enkelte afdelinger. Der er tale om enkeltstående sager. Der er fokus på problematikken fra hovedbestyrelsens side.

c. Effektiv drift

Lejerbo har i forbindelse med de nye lovkrav blandt andet arbejdet med at indgå flere og større indkøbsaftaler samt at efteruddanne gårdmænd/viceværter til, at de selv kan udføre flere mindre håndværkeropgaver. Det forventes der at komme en del besparelser ud af.

Der arbejdes tillige med at oprette en central enhed for opkald fra lejere, hvor lejere kan ringe ind med små renoveringsopgaver og derved frigive arbejdstid til de enkelte viceværter. Det forventes at træde i kraft pr. 1. januar 2018, og forventes at give nogle stordriftsfordele samt en bedre og hurtigere service for beboeren.

Lejerbo Danmark har endvidere udført et samlet analysearbejde over alle Lejerbos boligorganisationer i Danmark, og Lejerbo Randers ligger rigtig fint i forhold til benchmark. Det betyder, at der samlet set ikke er krav om de store besparelser. Men der arbejder alligevel løbende med fokus på effektivisering for Lejerbos og beboernes bedste.

d. Forvaltningsrevision

Lejerbo Randers følger Lejerbo Danmarks forvaltningsrevision. Effektivisering handler også meget om forvaltningsrevision. Lejerbo Randers har desuden udarbejdet visioner for, hvor man vil hen, hvilket også ses som en del af forvaltningsrevisionen. Visionerne er tilsendt til synet til orientering, og tilsynet finder det meget positivt, at der er gjort så stort et stykke arbejde, der er meget anvendeligt for boligorganisationens fremtidige arbejde.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2016

Der er i regnskabsåret 10 afdelinger, som har haft et overskud. 3 afdelinger har haft et underskud i regnskabsåret. Det er en forbedring i forhold til sidste år, hvor 4 afdelinger havde underskud. Der er ligeledes et fald i den samlede opsamlede negative resultatkonto, hvilket er positivt.

Overskuddene skyldes primært besparelser på renholdelse, højere lejeindtægter, konverteret lån samt færre udgifter til vand, el, løn mm.

3 afdelinger har opsamlet underskud, som alle afvikles budgetmæssigt over højst 3 år. Det er afdelingerne Grundfør & Vitten, Tøjhushavevej og Simonsens Have. Der er i alle tilfælde tale om mindre underskud, der afvikles efter loven.

Underskuddene skyldes flere udgifter til trappevaske, renholdelse, løn og korrektioner vedrørende tidligere år.

Der er ikke længere afdelinger med negativ likviditet, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Henlæggelser

Revisor bemærker, at 4 afdelinger ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodiske vedligeholdelse i fremtiden. Lejerbo oplyser, at der er taget højde for det i form af besparelser i budgettet. Der er ikke i forbindelse hermed skåret ned på nødvendige vedligeholdelsesopgaver. Det afvejes hele tiden, om der kan spares, eller om det er nødvendigt at øge henlæggelserne.

Organisationsbestyrelsen er meget opmærksomme på, at der ikke spares på henlæggelserne for at spare på huslejen. Tilsynet er meget enig i dette, og finder det positivt.

Lejerbo oplyser endvidere, at der er korrigeret for dette i de fremtidige budgetter.

Der er underfinansiering i 6 afdelinger i regnskabsåret, hvilket er en forbedring fra sidste år, hvor der var 7. De afvikles alle planmæssigt.

Der er 4 afdelinger, som ikke har tilstrækkelige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Det er afdeling 692-0, 714-0, 775-0 og 893-0, hvilket revisor bemærker i revisionsprotokollatet.

Lejerbo oplyser, at der henlægges i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanerne i alle afdelinger, og Lejerbo vurderer, at alle afdelinger på nuværende tidspunkt har tilstrækkeligt med henlæggelser. Området er meget i fokus, og der gøres et stort stykke arbejde for at hæve henlæggelserne yderligere og styrke dem. Organisationsbestyrelsen deltager i alle markvandring og påser i den forbindelse, at der ikke spares unødigt på henlæggelser for at holde lejen i ro. Tilsynet er enig i denne praksis.

c. Afdeling 775-0, Marienlundsgade/Niels Brocks Gade

Afdelingen har en høj fraflytning, se ovenfor side 4.

Afdelingens opsamlede underskud afvikles i overensstemmelse med lovens krav.

d. Afdeling 323-0, Grundfør & Vitten

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse, hvilket skyldes, at der ikke er beboere, der ønsker at opstille til afdelingsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen så selvfølgelig helst, at der var en afdelingsbestyrelse, men der har ikke været interesse for det. Der har været etableret en kontaktperson blandt beboerne, og de deltager fortsat i repræsentantskabsmøderne. Det går fint i afdelingen med dialogen med boligorganisationen, som det er, men hovedbestyrelsen prøver løbende at få en afdelingsbestyrelse etableret.

Status på projektet med etablering af fjernvarme forventes fortsat gennemført i Vitten i sommeren 2018.

4. Status for sammenlægning af Lejerbo Randers og Lejerbo Møldrup

Lejerbo sendte i foråret materiale udarbejdet til brug for godkendelse af sammenlægning ind til godkendelse hos tilsynet som aftalt. Sammenlægningen blev herefter endeligt godkendt på repræsentantskabsmøde i april og sammenlagt pr. maj 2017.

På grund af forskellig regnskabsskæring får Lejerbo Møldrup et forkortet regnskabsår i år, så de to boligorganisationer for ens regnskabsår fra 2018.

Der er helhedsplaner for alle 3 afdelinger i Lejerbo Møldrup. 1 afdeling skal sælges fra som en del af helhedsplanen og i de øvrige 2 afdelinger sker der en udligning i huslejeniveauet, så der på sigt opnås samme niveau for boligerne med samme beliggenhed og stand.

Herudover vil der ske renovering i forhold til køkken mm. Den ene afdeling bliver desuden ændret fra 2-plans huse, til etetages rækkehuse.

Der er ingen tomgang i Lejerbo Møldrup pt., hvilket er meget positivt.

I Klejstup er der to ungdomsboliger, hvor der arbejdes på en løsning, da de er svære at leje ud. Boligerne er beliggende i to etager, og der er ikke mulighed for sammenlægning af boligerne til en familiebolig. Der søges derfor om tilladelse til nedrivning af boligerne. Den nærmere proces vil blive drøftet på byggeudvalgsmøde den 23. oktober 2017.

Da Randers Kommune ikke er beliggenhedskommune, men tilsynskommune, skal Randers Kommune ikke godkende helhedsplanerne, men vil gerne have materialet ind til orientering.

5. Renovering og nybyggeri

a. Afdeling 13, Jyllandsgade

Helhedsplanen er afsluttet i april 2017. Der udestår alene mindre afsluttende smårettelser. Udearealerne er som det sidste blevet renoveret over sommeren, og det er blevet rigtig fint.

Der resterer udskiftning af ca. 30 køkkener, som afdelingen har vedtaget skal skiftes løbende i forbindelse med fraflytning, eller hvis beboerne ønsker det. Det er de oprindelige køkkener, der er i lejemålene. 1-års eftersyn med byggeskadefonden forventes gennemført som næste punkt, og det vil blive drøftet med driftsafdelingen.

Lejerbo opfordrer til, at tilsynet tager ud og ser renoveringen, som er meget vellykket.

Skimmelproblematikken skulle gerne være helt slut. Der er gjort massive tiltag for at komme det til livs, og efterfølgende målinger har vist meget fine tal.

a. Afdeling 1230-0, Blomsterparken (nu Ærenprisbakken)

Lejerbo oplyser, at afdelingen har skiftet navn til Ærenprisbakken stedet for Blomsterparken. Det stemmer overens med Lejerbos systematik med at anvende vejnavne i afdelingens navn.

Afdelingen fik skema B godkendt 2. oktober 2017.

Der er afholdt byggemøder, hvor økonomien i projektet er drøftet indgående. Det er en udfordring, da licitationen har vist, at det er meget vanskeligt at holde byggeriet inden for rammebeløbet. Efter 1. licitation gik Lejerbo bort fra modulbyggeri og over til tungt byggeri med mursten i stedet, da modulbyggeri viste sig at blive for dyrt. Dette er tilsynet blev orienteret om.

Der er dog fortsat udfordringer med at holde byggeriet inden for rammen, hvorfor der skal findes besparelser for 7 mio. kr. Tilsynet spurgte ind til, hvorfor Lejerbo ikke tidligere har orienteret tilsynet om dette. Det skyldes, at det af strategiske grunde blev valgt at vente med en drøftelse med tilsynet til styringsdialogmødet.

Projektet kunne efter Lejerbos vurdering ikke standses inden godkendelse af skema B, da der har været store udgifter til projektering og rådgiver, og da grunden var købt endeligt ved kommunens godkendelse af skema A, hvilket ville medføre, at Lejerbo Randers vil stå med en grund, der skulle sælges med et muligt tab til følge. Betingelsen om, at køb af grunden blev endelig ved kommunens godkendelse af skema A er indsat som følge af krav fra tilsynet, og Lejerbo stiller sig undrende over for dette, da det ikke er et krav i andre kommuner. Det blev aftalt, at tilsynet undersøger sagen og giver en tilbagemelding til Lejerbo ved Pia Hesselvig.

Organisationsbestyrelsen har bevilget 3,5 mio. kr fra dispositionsfonden til afdelingen, da Lejerbo forventer en overskridelse af anskaffelsestallet svarende til dette beløb. Det har ikke tidligere været oplyst til tilsynet. I forlængelse af drøftelsen blev det aftalt, at Lejerbo sender en kopi af organisationsbestyrelsens beslutning, herunder om det er et rente- og afdragsfrit lån eller et tilskud, der er givet fra dispositionsfonden.

6. Beboerdemokrati

Administrationen oplyser, at Lejerbo Randers er gode til at understøtte beboerdemokratiet. Det opleves generelt som velfungerende og uproblematisk.

Der er kun 2 afdelinger, som ikke har en bestyrelse. Afdeling 323-0, Grundfør Vitten, se ovenfor under punkt 3.d. Der arbejdes løbende med at udvikle og styrke afdelingsdemokratiet.

På sidste års styringsdialogmøde blev en mulig sammenlægning af afdeling 775, Marienlundsgade / Niels Brocksgade, 758, Dronningensgade / Prinsessegade og afdeling 692, Tøjhushavevej, drøftet. Lejerbo oplyser, at der ikke er truffet en beslutning om sammenlægning endnu.

Afdeling 775, Marienlundsgade ønsker ikke for nuværende at blive sammenlagt. Vedrørende afdeling 758, Dronningensgade / Prinsessegade og afdeling 692, Tøjhushavevej, er der enighed i bestyrelsen om, at der skal arbejdes videre med dette.

7. Orientering om proces af kriterier for prioritering af midler (Sidsel)

Randers Kommune forventer at behandle en sag omkring kriterier for prioritering af midler til nye almene boliger i Randers Kommune. Sagen forventes behandlet politisk på temamøde den 26. oktober 2017, hvorefter den endelige vedtagelse forventes at ske den 27. november 2017.

Der vil blive taget udgangspunkt i disse kriterier fremadrettet. Boligorganisationerne har fået kriterierne udsendt til kommentering.

Kommunen forventer at udarbejde en prioriteringssag i starten af det nye år, så der er mulighed for at få godkendt skema A inden udgangen af 2018. Ønsker til nye projekter til prioritering fra boligorganisationerne skal derfor indsendes forventeligt inden nytår. Tilsynet melder ud, så snart der er en endelig dato.

Byggeudvalget vil allerede nu på møde den 23. oktober drøfte, hvilke projekter, der fortsat er relevante at tage med i en prioriteringssag.

9. Eventuelt

Afdeling 758 Dronningensgade / Prinsessegade har en byggeskade, hvor en bærende søjle har sat sig på grund af jordforholdene (tidligere havbund). Byggeskadefonden har afvist at dække skaden, da de vurderer, at der er tale om en uvæsentlig skade.