

Referat

Styringsdialog – Lejerbo Trekanten

Mødested: Servicecenter Vejle
Vesterbrogade 15A
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 18. november 2024, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Eigil Jensen (formand Lejerbo Trekanten), John Refsgaard (Næstformand Lejerbo Trekanten), Lars Due Juhre (Forretningsfører Lejerbo), Erik Zoega (Driftschef Lejerbo), Andy Nielsen (lokalinspektør), Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i februar 2024.

Der er ikke konkrete mål og aftaler, der skal følges op på.

Fusionen med Boligforeningen Grejsdalen blev kort drøftet. Det har ikke givet anledning til særlige problemer, men det er en afdeling med en generel dårlig økonomi. Der er flere bygningsforhold, som ikke er korrekt registreret i BBR, hvilket der er ved at blive ryddet op i. Beboerdemokratiet var ikke-eksisterende og bestyrelsen fratrådte, inden fusionen fandt sted. Boligerne er ikke i god stand. Afdelingen har nu nummer 1150.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 600.123 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

De primære årsager til overskuddet er besparelser på personale og kontorhold samt realiserede kursgevinster.

Det fremgår af årsberetningen, at der er underskud i 3 ud af 19 boligafdelinger. Det er henholdsvis afd. 396-O, Grejs Mølle, afd. 923-O, Rådyrvej, afd. 1150-O, Grejsdalen.

Lejerbo oplyser hertil, at der for Rådyrvej er sket en regulering af ejendomsskatten med virkning 5 år tilbage i tid, hvilket er den væsentligste forklaring.

Det er bemærket af revisionen, at boligforeningen Grejsdalen, herunder afdeling 1150-O, fra 1. januar 2023 er fusioneret med Lejerbo Trekanten. Sammenligningstal i årets organisationsregnskab for både resultatopgørelsen og balancen, er sammenlagt for de to organisationer.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023	Benchmark	Årsregnskab 2022 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	13.715,27	7.543,96	13.358,41
Arbejdskapital (disponibel)	1.141,65	2.425,42	1.215,28

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023	Årsregnskab 2022 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.116.734	1.061.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	20.105.218	19.237.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	13.413.531	12.833.000
Egenkapital i alt (konto 810)	21.221.952	20.299.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 978 lejemålsenheder) (2002: 948 lejemålsenheder)	21.699,33	21.412,44

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Den disponible del af dispositionsfonden overstiger maksimumbeløbet. Der skal ske bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden, når den disponible del ligger under 6.205 kr. pr. lejemålsenhed.

Der sker derfor ikke indbetaling til dispositionsfonden.

Det fremgår af spørgeskema til årsregnskabet pkt. 5, at der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed i en række afdelinger.

Det fremgår af årsberetningen, at arbejdskapitalens disponible del pr. 31. december 2023 udgør 1.116.533 kr., svarende til 1.141 kr. pr. lejemålsenhed. Der kan ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.396 pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne indbetaler derfor til arbejdskapitalen.

c. Administrationsbidrag og effektivitet

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2023/2022	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021
kr. pr. lejemålsenhed	5.689,20	4.568,59	5.472,46

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 8

Administrationsbidraget i Lejerbo ligger over benchmark.

Lejerbo bemærker hertil, at der betales moms af administrationsarbejde, hvilket også har betydning for administrationsbidragets størrelse.

Administrationsbidraget er i øvrigt noget, der har stor opmærksomhed i repræsentantskabet.

Der arbejdes generelt med effektivisering. Blandt andet er der oprettet et fast team for flyttesyn på i alt 5 medarbejdere, der står for samtlige flyttesyn. På den måde er der opnået en besparelse på uddannelse, da der nu ikke skal så mange til at varetage opgaven.

d. Henlæggelser

Dette emne drøftes generelt.

Tilsynet bemærker hertil, at revisor har oplyst i revisionsprotokollen, at der i forbindelse med overtagelse af afdeling 1150-O, Grejsdalen og 1151-O, Hovertoften, ikke er modtaget udspecificeret vedligeholdelsesplaner for 2023. Der er fra 2024 udarbejdet udspecificerede vedligeholdelsesplaner.

Granskningsrapporterne er endnu ikke helt indarbejdede, men de stemmer generelt med organisationens egne vedligeholdelsesplaner. Rapporterne påpegede ikke forhold, der kom som en overraskelse, hvorfor det ikke har været nødvendigt at forøge henlæggelser til vedligeholdelse i alle afdelinger. Der foretages en løbende vurdering af henlæggelser for at forsøge at tilpasse sig den generelle prisudvikling.

e. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2023 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

Landsbyggefondens regnskabsgennemgang blev kort drøftet. Lejerbo har oplyst, at regnskabsgennemgangen håndteres af Lejerbos økonomiafdeling. Det aftales, at eventuel tilbagemelding til Landsbyggefonden, som følge af regnskabsgennemgangen, kan sendes til tilsynet på forespørgsel herom. Regnskabsgennemgangen vil i øvrigt blive drøftet på styringsdialogmødet, hvis tilsynet vurderer behov for dette.

3. Status for afdelingerne

I alt 9 ud af Lejerbos 19 boligafdelinger blev gennemgået nærmere.

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, som er fremhævet i materialet fra dokumentationspakken.

- **Afd. 1245-0, Remmerslund**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markering ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for familieboligerne er en fraflytningsprocent på 46,67 %, hvor benchmark er 10,34 %.

Det er hertil bemærket i afdelingsrapporten, at der er tale om en ny afdeling, og at der er flere ind – og udflytninger i den første tid.

Det fremgår af spørgeskema til årsregnskabet, punkt. 10, at der er udlejningsvanskeligheder i afd. 1245-0, Remmerslund. Der er på daværende tidspunkt 4 ledige lejemål.

Det fremgår endvidere af revisionsprotokollen, at afdelingen har realiseret et lejetab, der overstiger en måneds huslejebidrag. Revisor anbefaler derfor, at bestyrelsen fortsat arbejder med udarbejdelse af handlingsplaner for udlejning af nybyggeriet.

Lejerbo oplyser hertil, at der er blevet arbejdet med udlejning efter revisors anbefalinger. Huslejen er nedsat, hvilket har haft positiv effekt. Der er pt. kun 1 tomt lejemål. Boligerne i denne afdeling benyttes typisk som overgangsboliger af folk, der havde solgt deres hus og venter på en ny bolig. Det kan til dels forklare antallet af fraflytninger.

Afdelingen har en rød markering i årsberetningen forhold til beboerdemokrati, hvilket skyldes, at der ikke er en afdelingsbestyrelse. Det har ikke været muligt at etablere en bestyrelse, selvom der var et pænt fremmøde ved det seneste afdelingsmøde.

Lejerbo oplyser i øvrigt, at der netop har været 5-års eftersyn uden væsentlige punkter.

- **Afd. 14 – 01, Ribe Landevej**

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet med tilsynet.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der ønskes drøftelse af igangværende sag hos Landsbyggefonden. Afdelingens vedligeholdelsestilstand er ikke vurderet tilfredsstillende. Boligerne er utidssvarende, og der er manglende ventilation og skimmelsvamp i boligerne.

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med rød markør ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingen har en fraflytningsprocent på 23,08, hvor benchmark er angivet til 10,34.

I årsberetningens s. 7 er afdelingen angivet med rød markør ift. de fleste bygningsdele og tidssvarende størrelse, samt udlejningssituationen. Afdelingen er dog angivet med grøn markør ift. henlæggelser til vedligehold, istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning. Der er gul markering ift. konto 401 og 402 (opsparing til vedligehold og istandsættelse ved fraflytning)

Lejerbo oplyser, at afdelingens bygningsmasse stadig drøftes med LBF, da lejlighederne ikke er tidssvarende. Udgifterne ved fraflytning udgør op mod 80.000 kr. (skimmelsanering), hvorfor det kan være billigere at køre med tomgangsleje.

Der er aftalt møde med T&M for at drøfte, hvordan renovering af afdelingen kan tilpasses kommunens udviklingsstrategi for området.

- **Afd. 140-0, Finlandsvej**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

Der er indkøbt robotplæneklippere, ligesom der generelt arbejdes med effektiviseringstiltag.

- **Afd. 232-0, Nørretorvscentret**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markering ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent i ungdomsboligerne på 72,73 %, hvor benchmark er angivet til 37,78.

Lejerbo bekræfter, at det er svært at udleje ungdomsboligerne. Ungdomsboligerne i Vejle har det generelt hårdt, da de er forholdsvis dyre. Det er typisk billigere at være to eller tre om at leje en almindelig bolig, hos en privat udlejer. Dette billede kendes fra andre boligorganisationer i Vejle. Omklassificering har været overvejet, men det kan give andre udfordringer, hvis man giver adgang til andre aldersgrupper

- **Afd. 305,0, Boulevarden, Vejle**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

Der er også her indkøbt robotplæneklippere, ligesom der generelt arbejdes med effektiviseringstiltag.

Lejerbo oplyser, at der er få boliger i afdelingen, hvorfor det på sigt og af hensyn til driften kan være hensigtsmæssigt at lægge den sammen med to-tre andre afdelinger, som ligger i området.

- **Afd. 1151-0, Hovertoften**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. henlæggelser til vedligehold, modsat årsberetningens s. 8, hvor afdelingen har grøn markering ift. både opsparing og henlæggelser til vedligehold.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes tilfredsstillende. Det er angivet, at de opsparede henlæggelser til vedligehold pr. bolig er 163.437 kr., hvor benchmark er 38.960 kr. Opsparingsniveau har rød markering.

Henlæggelsesniveauet skyldes, at beboerne blev ved med at betale henlæggelser, selvom de var blevet renoveret, hvorfor der er et betydeligt opsparet beløb.

Afdelingen hørte tidligere under De Vanføres Boligselskab.

Det er i øvrigt fremhævet i revisionsprotokollen, at Hovertoftens matrikler fortsat er tinglyst med De Vanføres Boligselskab som adkomsthaver. Der er proces i gang med BL for at få rettet til.

Lejerbo har ingen indflydelse på processen, som tilsyneladende er gået i stå hos LBF

- **Afd. 396-0, Grejs Mølle**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. effektivitet. Afdelingen har været rød i 3 år.

Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende. Bygningen er fredet, hvilket giver nogle udfordringer i forhold til drift og vedligehold.

Lejerbo oplyser, at der lige nu repareres vinduer, fordi de ikke må skiftes ud, hvilket er en kostbar måde at renovere vinduer på. Der er betydelige udgifter til renovering af en skorsten, der er en del af fredningen, som derfor ikke kan fjernes selvom den ikke har nogen funktion.

Ligeledes fremgår det af årsberetningens s. 7, at der er rød markør ift. bygningsdelene; fællesarealer, udearealer og energi. Opsparing til vedligehold (konto 401) har gul markering.

Lejerbo bemærker hertil, at der ikke er fællesarealer til boligerne.

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med rød markør ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for familieboligerne er en fraflytningsprocent på 31,03, hvor benchmark er 10,34. Det er samtidig fremhævet, at afdelingen ligger lige uden for bymidten.

- **Afd. 956-2, Skudehavn**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med gul markør ift. henlæggelser til vedligehold.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at henlæggelser til vedligehold udgør 6.481 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.531 kr. Afdelingens vedligeholdelsestilstand er vurderet tilfredsstillende. Det er hertil oplyst, at der er tale om en ny afdeling.

Afdelingen er endvidere angivet med rød markør i styringsrapporten ift. fraflytning. Der fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten for familieboliger er 22,2, hvor benchmark er 10,34. Det er hertil oplyst, at der skal findes et naturligt niveau for ind/udflytning.

Lejerbo oplyser, at afdelingen nyligt har haft 5-årseftersyn, så i den forholdsvis nye afdeling er der ikke udgifter til vedligeholdelse af betydning. Der er ikke så store henlæggelser til udenomsarealer, som afholdes af ejerforeningen.

- **Afd. 959-0, Grejsåparken (Hammerværket)**

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. henlæggelser til vedligehold, ligesom henlæggelser samt opsparing til vedligehold er angivet med gul markør i årsberetningens s. 8.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 5.357 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 13.147 kr. Afdelingens vedligeholdelsestilstand er vurderet tilfredsstillende.

Det er hertil oplyst, at der indbetales til ejerforening. Henlæggelserne skal dække vedligeholdelse af indvendige fællesarealer.

b. Udlejning og efterspørgsel på Lejemål

Udlejning og fraflytning drøftes generelt.

Det fremgår af årsberetningen s. 15, at der er lavet en fraflytningsstatistik for familieboliger. Der har været 137 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 914 familieboliger, hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 15 %. Det er over landsgennemsnittet på 12, 7 %.

Lejerbo oplyser, at udlejningsafdelingen i Kolding gør organisationsbestyrelsen opmærksom på det, hvis der er udfordringer i en given afdeling. På den måde kan der handles på det, hvis det er nødvendigt.

De afdelinger, hvor fraflytningsprocenten eller udlejning er et særligt opmærksomhedspunkt er gennemgået under punkt 3.a.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Der er p.t. kun 3 afdelinger, som ikke har valgt en bestyrelse.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der er afholdt kurser i økonomi, drift og beboerdemokrati.

20 nyvalgte bestyrelsesmedlemmer har netop været på kursus i deres opgaver og beføjelser. Det er Lejerbo selv, der udbyder og afholder kurset.

Lejerbo har et kursuskatalog, hvor der er mulighed for at blive "klædt på" til at indgå i bestyrelsesarbejdet på alle planer i boligorganisationen.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Der er ikke fremhævet sager i årets opgørelse i styringsrapporten. Tilsynet er bekendt med, at der foreligger en teknisk fejl i opgørelsen.

Lejerbo oplyser, at de i hvert fald er bekendt med to sager i Vejle i 2023, der begge vedrørte fraflytning.

Proceduren omkring Lejerbos håndtering af beboerklager blev drøftet generelt.

Indbringelsen for nævnet sker efter der har været en drøftelse med organisationen, hvis ikke der kan opnås enighed med lejerbo.

5. Boligsociale forhold

a. Beboersammensætning og udfordringer

Dette punkt drøftes generelt.

Finlandsvej har en høj andel af lejere af anden etnisk herkomst – ca. 70% – men det giver ikke anledning til problemer. Afdelingsformanden deltager i Puls-møder med politiet osv og følger nøje udviklingen, men beboersammensætningen giver ikke anledning til forøget kriminalitet el. lign.

De andre boligorganisationers brug af udlægningsværktøjer har formentlig en betydning for den høje andel – en del tilflyttere kommer formentligt fra Løget.