



27. juni 2024
Side 1 af 10

Redegørelse

Styringsdialog 2024 Lejerbo Århus

Dato: 6. juni 2024
Tid: 10:00 – 11.30
Sted: Blixens Mødelokale Y2-183
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Inge Køster
Forretningsfører Pia Hesselvig
Andreas Sandberg

Tilstede fra Aarhus Kommune

Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 99 02

Sag: GEO-2024-001660
Dokumentnummer:
10196847

Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Resumé

Lejerbo Århus' årsregnskab 2022/2023 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2024 vurderet behov for aftale mellem Lejerbo Århus og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2022/2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat mv.



Den årlige redegørelse vil have karakter af et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

27. juni 2024
Side 2 af 10

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med LBF
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser
 - Ekstern granskning

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Tilsynsager i årets løb

6. Evt.



Referat

27. juni 2024
Side 3 af 10

1. Byggesager

Status på nybyggerier og renoveringer.

- *Nybyggeri:*

- Afd. Latyrusparken

- Latyrusparken, 40 boliger i Risskov. Tegningsmateriale sendes inden for kort tid til tilsynet. Lejerbo er ved at lande aftale om delegeret bygherremodel (Energytech).

- Afd. 1237-0, Trianglen

- Lokalplanarbejdet er i gang og forventes afsluttet primo 2026.
 - Forventer at kunne indsende skema A i 2025 (skema A godkendelse forudsætter endeligt godkendt lokalplan).
 - Nordstern er privat bygherre og indgår i samlet lokalplan med de Linde.
 - Der arbejder ikke længe delegeret model, dvs. grunden sælges til Lejerbo Aarhus
 - Parkeringskrav håndteres udenfor det almene byggeri.

- Afd. 1252-0, Circle House:

- Byggeriets totalentreprenør gik i april 2022 konkurs – umiddelbart før byggeriets påbegyndelse, hvilket har foranlediget modtagelsen af en garantibetaling på 8,7 mio. kr., som er udbetalt i november 2022. Grundet stigende inflation kan sagen ikke gennemføres indenfor det godkendte maksimumbeløb, da entreprisesummen forventes at blive dyrere.
 - Lejerbo er i dialog med Aarhus Kommune, som har godkendt at skema A og B i den nuværende byggesag bortfalder, hvor ved en ny ansøgning om et hævet maksimumbeløb kan fremsendes.
 - Organisationen har godkendt en genstart af udviklingen af byggesagen. Udbudsmateriale og ansøgning af skema A er i gang med at blive udarbejdet. Ansøgningen forventes indsendt til kommunal godkendelse i 1. halvår 2024. Byggesagens fortsatte drift beror på, at kommunen godkender det nye projekt. Det er i øjeblikket uafklaret om projektets økonomi holder. Eventuel overskridelse af maksimumbeløb må ikke belaste afdelingen. Lejerbo overvejer forskellige løsningsmodeller, bl.a. med udgangspunkt i erfaringer fra Journalisthøjskolen hvor en bank yder byggelån med en løbetid på 15 år og boligorganisationen skal afdrage det garanterede lån.
 - Tilsynet bemærkede, at det fortsat er forventninger om drøftelser af hvorvidt administrationsorganisationen Lejerbo bidrager til finansiering af projektets tab når en endelig opgørelse foreligger.



27. juni 2024
Side 4 af 10

- Renoveringer:

Afd. 070-0, Lille Ravnsbjerg

- Afsluttet maj 2023.
- Budgetoverskridelser på ca. 12,7 mio. kr. LBF vil støtte med 6,6 mio.kr. og 2,7 mio.kr. tages over reguleringskontoen.
- Ekstraarbejder er opgjort til 6,6 mio. kr. Afventer LBF's stillingtagen til overskridelsen. Evt. ansøgning om lånefinansiering af restbeløbet.

Afd. 238-0, Lærkebo:

- Kommende helhedsplan, men ingen fremdrift pga. konflikt med rådgiver. Stor udskiftning i lejere pga. afventer renovering.

Der er ikke den samme fokus på opstart af helt nye projekter som i 2023. Det skyldes, at organisationen er rigeligt belastet af igangværende sager.

Det er tilsynets erfaring, at der overvejende er positive erfaringer med flere byggerier opført efter den delegerede model. Direkte forespurgt herom oplyser Lejerbo, at man har gode erfaringer med anvendelse af modellen men, at man i stigende grad oplever et pres fra den private part (udvikler/delegeret bygherre) i forhold til økonomi, kvalitet og fordeling af risiko.

Tilsynet bemærkede i den forbindelse, at Lejerbo Århus' risiko i forbindelse med byggesager i forhold til boligorganisationens størrelse løbende skal overvejes af bestyrelsen.



27. juni 2024
Side 5 af 10

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	3.574	5.191	5.567	10.311	9.048	9.112	12.460	10.961	10.849
Arbejdskapital (li- kvid del) kr. pr. le- jemål	2.917	3.518	3.411	5.062	5.544	5.470	5.336	4.816	4.721

Egenkapital (li- kvid del) kr. pr. lejemåls- enhed	6.491	8.709	8.978	15.373	14.592	14.582	17.796	15.777	15.570
---	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2021/2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.834.472	1.834.272
Dispositionsfond (kr.)	7.480.874	2.706.377

Regnskab 2022/2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.515.279	1.515.279
Dispositionsfond (kr.)	6.723.449	1.856.385

Jf. bemærkninger overfor under byggesager er boligorganisationens samlede økonomi afhængig af den økonomiske risiko, der i forhold til byggesagerne.

Årets resultat er et underskud på 410 t.kr., der er dækket af arbejdskapitalen.



27. juni 2024
Side 6 af 10

Den samlede egenkapital er reduceret med ca. 1 mio. kr. i 2022/2023 og udgør samlet 8,2 mio. kr. Den likvide (disponible) del af egenkapitalen udgør 6.491 kr. pr. lejemålsenhed. En fremskrivning af den likvide egenkapital frem til 2031/2032 (inkl. trækingsret) viser med en gradvis stigning frem til 2026/2027 og en reduceret egenkapital til 2031/2032. Tilsynet noterede, at der ikke i dette scenarie er indregnet evt. ekstraordinære udgifter ved nybyggeri.

Den disponible dispositionsfond udgør 3.574 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.544 kr. pr. lejemålsenhed). Dispositionsfondens likvide del udgør under 6.205 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der i regnskabsåret er betalt bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning.

Tilgang dispositionsfond 2022/2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 0 kr. – bidrag afd. (bidrag opkrævet i 2023/24).
- 3,8 mio. kr. – udamortiserede lån.
- 262 t.kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelingen.

Afgang dispositionsfond 2022/2032 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 496 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelingen.
- 1.205 t.kr. – tilskud mv. (engangsbetaling som tilbagesøges hos LBF).
- 0 kr. – tilskud tab v. fraflytninger.
- 599 t.kr. – tilskud tab v. lejeledighed 1,3 mio. kr. i 2023
- 2,5 mio. kr. – indbetalinger til LBF.

Korrespondance med LBF

Der har i årets løb været korrespondance med LBF. Dialogen afsluttet uden bemærkninger.

Driftsbekendtgørelsens §73

Det er revisors opfattelse, at Lejerbo under hensyntagen til sparsommelighed, effektivitet og kvalitet har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring, og gennemgangen af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det fremgår af årsberetningen, at der er lavet 4-årige mål for afdelingerne med hhv. den højeste og laveste udgift på hver af de benchmarkede konti samt udviklingen i henlæggelser på konto 401. Udviklingen er sammenholdt med gennemsnittet for Aarhus-afdelingerne og Lejerbos udgifter. Der er derfor ikke fastlagt 4-årige mål for alle afdelinger.



Formueforvaltning

Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med 2,1%. Lejerbo Århus' kapital indgår i fællesforvaltning med de øvrige boligorganisationer i Lejerbo. Evt. kurstab finansieres af henlæggelser. Fokus på, at evt. kursgevinst tilgår henlæggelser selvom dette ikke er et lovkrav.

27. juni 2024

Side 7 af 10

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.866*	4.947*	3.588	4.190	4.324	4.305	4.750	4.045	3.973
Nettoadministrationsudgift kr. lejemål	4.586	4.586	3.485	4.235	4.244	4.173	4.579	4.180	3.973

* Administrationsbidrag inkl. tillægsydelser.

Administrationsbidraget for 2022/2023 ligger over benchmark (4.569 kr. pr. lejemålsenhed).

Lejerbo Århus' udgifter til forretningsførelse består fortsat af et honorar til administrationsorganisationen Lejerbo vedrørende grundydelsen og tillægsydelser. Udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen er medtaget under konto 512 (forretningsførelse) og 601 (administrationsbidrag), hvorimod udgifter til og indtægter vedrørende tillægsydelser medtages under ekstraordinære udgifter (konto 541) og indtægter (konto 611). Tillægsydelserne medregnes således ikke i administrationsbidraget.

Ledelsen har oplyst til revisor, at dette sker for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer, for så vidt angår udgiften til grundydelsen.

Tilsynet er fortsat uenig i betragtningen selvom dette nu fremgår af revisionsprotokollatet. Tilsynet vurderer, at praksis komplicerer sammenligninger/effektivitetsvurderinger på tværs af organisationerne.

Henlæggelser

Det fremgår af spørgeskemaet, at afdelingernes henlæggelser vurderes at være tilstrækkelige i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

I afd. 163, Store Ravnsbjerg er der som det fremgår nedenfor kun årets henlæggelser i afdelingen. Tilsynet ønsker på denne baggrund, at boligorganisationen udarbejder en plan for henlæggelsernes genopbygning.

Afd. 163 Store Ravnsbjerg	2022/2023	
	Afdeling	Benchmark



27. juni 2024
Side 8 af 10

<i>Opsparede henlæggelser kr./m²</i>	176	200
<i>Årlige henlæggelser kr./m²</i>	176	670

Alle almene boligafdelinger skal hvert 5. år have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner. Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

Granskningsrapporterne bærer ifølge Lejerbo i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche.

Rapporterne blev udleveret til tilsynet på mødet. Resultaterne vil indgå i drøftelserne på kommende dialogmøder.

3. Udlejningssituationen

Lejerbo Århus vurderer fortsat ikke, at der i boligorganisationens afdelinger er væsentlige udlejningsproblemer.

I regnskabsåret er der et samlet lejetab på 599 t.kr. hvilket er en halvering i forhold til regnskabsåret før.

4. Effektivisering

Lejerbo Århus' effektivitet er på 80,2% i 2022/23 mod 68% i 2020/21. Ingen røde afdelinger

Lejerbo havde ikke et bud på baggrunden for den positive udvikling.

Det var oplyst, at snerydning og trappevask i regnskabsåret er konteret på konto 116, hvilket gælder for hele Lejerbo. Revisor vurderer, at dette er i strid med konteringsreglerne og får hele Lejerbo til at fremstå mere effektiv end organisationen reelt er. Det forventes derfor, at praksis ændres.

Vedvarende fokus på omkostningsniveauet. Almenindkøb anvendes og håndteres af Lejerbo. Der forsøges udbredelse også til århusianske boligorganisationer. Anvendelse af Almenindkøb er gratis, men bydende betaler 3% til omkostningerne ved udbud.



5. Ledelse og beboerdemokrati

27. juni 2024
Side 9 af 10

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger.

Styrket tilsyn

Helt overordnet anvendes principperne fra God Almen ledelse i Lejerbo Århus.

Størrelsen på byggesagshonoraret og bestyrelsesvederlaget i byggesager fastlægges ifølge det oplyste efter tidligere gældende regler fra før 1997 (faste takster). Tilsynet bemærkede, at denne praksis ikke harmonerer med nu-gældende lovgivning. Byggesagshonoraret skal fastlægges i forhold til konkret skønnet arbejdsindsats/timeforbrug i Lejerbo i forhold til den enkelte byggesag og boligorganisationen må ikke opnå et overskud i den forbindelse. Bestyrelsesvederlaget i byggesager skal ligeledes fastsættes ud fra en skønnet merarbejdsindsats (timeforbrug) for organisationsbestyrelsen i de enkelte byggesager.

Indkøb op til 30.000 kr. skal ikke i udbud. Er udgiften på 30 – 100.000 kr. indhentes to tilbud. Over 100.000 kr. indhentes 3 tilbud.

Boligorganisationens ejendomsfunktionærer kan godkende beløb på op til 15.000 kr. Inspektører op til 100.000 kr. Inspektører og ejendomsfunktionærer kan frit vælge leverandører. Boligorganisationen foretager en kontrol af om der er et uhensigtsmæssigt mønster i forhold til leverandører

Lejerbo har vedtaget en gavepolitik. Symbolske gaver kan accepteres. Op til 100 kr. for inspektører. Ingen gaver internt i afdelingerne.

Medarbejderes deltagelse i leverandørrangementer skal være fagligt relevante og godkendes af nærmeste leder.

Afdelingsbestyrelses indkøb refunderes ved udlæg. De har ikke betalingskort. Undtagelsesvis kan de få et rådighedsbeløb.

Følgende gælder ift. boligorganisationens leverandører:

- Medarbejderne kan ikke udnytte de rabatordninger som Lejerbo har. Dette er ikke et udtryk for en vedtagen politik men resultat af drøftelser
- Usikkert hvad der gælder i Lejerbos byggeafdeling. Dette fastlægges af administrationsorganisationens bestyrelse.

Tilsynssager i årets løb

Der har ikke i det forløbne år været tilsynssager i forhold til Lejerbo Århus.



27. juni 2024
Side 10 af 10

6. Evt.

Lejerbo vender med revisor om denne i overensstemmelse med tilsynets krav (jf. revisionsprotokol) har kontrolleret, at kommunen er blevet tilbudt hver 7. ledige ungdomsbolig, hver 3. ledige 1. værelses familiebolig og hver 4. ledige øvrige familiebolig.