



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Lejerbo Randers

Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.08

Mødedato: 23. oktober 2025

Sendes til: Lejerbo Randers

Deltagere: Fra Lejerbo Randers: Gert Thorsen, formand

Fra Lejerbo Danmark: Pia Hesselvig, forretningsfører, og Jørgen Søjgaard, projektleder

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Slot, og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Renovering, helhedsplan og nybyggeri
5. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang
6. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Den boligsociale enhed
10. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 527.615 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes hovedsageligt kursregulering.

Revisionsprotokollatet er uden modifikationer, men igen i år med en fremhævelse vedrørende henlæggelsesniveauet i afdeling 354-0 Adonisvej i Paderup. Revisionen skiver også, at der i langtidsbudgettet ikke henlægges tilstrækkeligt. Administrator medtager revisionens kommentar i den kommende opdatering af afdelingens vedligeholdelsesplan og kontrollerer dette op imod afdelingens vedligeholdelsesbehov og fremtidige henlæggelser.

Revisionen bemærker også, at omkostninger vedrørende snerydning er konteret på konto 116, hvilket vurderes at være i strid med kontoplanen i driftsbekendtgørelsen. Administrator oplyser, at der løbende konteres serviceydelser på konto 116, hvilket er i tråd med Lejerbos retningslinjer. Administrator oplyser, at de er blevet vejledt af deres regnskabsafdeling til at

kontere snerydning på den måde.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 12.553.733 kr., hvoraf den disponible del udgør 6.017.887 kr., svarende til 6.150 kr. pr. lejemålsenhed. Da den disponible del pr. lejemålsenhed er under maksimum, indbetales der særlige bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden.

Der er ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning samt tab ved lejeledighed på ca. 1.624.000 kr., hvilket er et fald i forhold til sidste år.

Arbejdskapitalen ultimo er steget med 161.841 kr. til 1.850.182 kr., svarende til 2.001 kr. pr. lejemålsenhed.

Lejerbo Randers har ved årets udgang trækingsretsmidler for i alt 4.852.000 kr. Der er i regnskabsåret ikke tildelt midler fra trækingsretten til afdelingen. Administrator oplyser, at der ikke er lagt aktuelle planer for disponering af midler fra trækingsretten, men at der er planer om nye helhedsplaner i afdeling 037 Rindsvej og 104 Husarvej, hvor man er opmærksom på, at der er trækingsretsmidler som kan bruges.

Hovedbestyrelsen i Lejerbo Danmark har vedtaget en investeringsstrategi som administreres af professionelle kapitalforvaltere. Administrator oplyser, at Lejerbo Randers følger Lejerbo Danmarks investeringsstrategi, hvor frie midler placeres i obligationsinvestering med en varighed på 0-4. Der er tale om en konservativ strategi. Der arbejdes med flere kapitalforvaltere. Grundet sammenlægningen med DAB har der ikke været så meget fokus på de nye regler for kapitalforvaltning i det almene. Der forventes i 2026 igangsat et arbejde med implementering af de nye regler.

Administrator oplyser, at Lejerbo Randers forventer at overholde det budget, som repræsentantskabet besluttede på sidste års repræsentantskabsmøde, idet der ikke har været store budgetafvigelser, som påvirker økonomien.

2. Afdelingernes økonomi

Tilsynet har gennemgået afdelingernes økonomi, og generelt set har tilsynet ingen bemærkninger til årsregnskabet for 2024 og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Administrator bemærker, at der generelt har været god overensstemmelse mellem budget og regnskab i 2024, idet de fleste afdelinger har haft et (mindre) overskud i regnskabsåret.

Ligesom sidste år er der to afdelinger, der i regnskabsåret, har haft underskud. Det drejer sig om afdeling 013 Jyllandsgade og 714-0 Lene Bredahls Gade.

I forhold til afdeling 013 Jyllandsgade oplyser administrator, at underskuddet især skyldes flere udgifter til vand. Budgetposten har i budgetåret været sat til 0 kr., hvilket er årsagen til budgetoverskridelsen. Der er tale om en budgetteringsfejl. Forbruget var 17.000 kr. og det er indregnet fremadrettet. Derudover har forsikringer været dyrere end budgetteret.

I forhold til afdeling 714-0 Lene Bredahls Gade oplyser administrator, at underskuddet primært skyldes væsentligt flere udgifter til energiforbrug end budgetteret samt andel i fællesfaciliteters drift. Afdelingen er en del af en ejerforening, og skal bidrage til fællesarealerne, hvor udgifterne til el og varme har været højere end budgetteret.

Alle afdelingernes overskud og underskud afvikles over tre år.

Alle afdelinger har overskud i de opsamlede driftsresultater, dog er det opsamlede resultat for afdeling 1230-0 Ærenprisbakken meget lavt, hvilket skyldes at afdelingen er meget ny. Der vil fra 2026 ske en huslejestigning på 3,24 pct. i afdelingen.

Afdelinger med underfinansieringer

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.

Underfinansieringer skal afvikles over en periode på højst 10 år, jf. driftsbekendtgørelsen.

På regnskabstidspunktet er der underfinansieringer i 4 afdelinger:

Afdeling 013 Jyllandsgade

I regnskabet er der en underfinansiering på 683.452 kr., som vedrører forbedringsarbejder. Der er tale om lån i egne midler.

Sidste år oplyste administrator, at regnskabet var klarmeldt og afventede revision, at tilsynet ville modtage regnskabet, når det var klar. Nu oplyser administrator, at der indtil videre ikke er udarbejdet nogle anlægsregnskaber i 2025, hvorfor der fortsat er underfinansiering vedrørende de igangværende projekter, der fremstod med underfinansiering i regnskabet 2024.

- Det aftales, at administrator fremsender byggeregnskab til tilsynet.

Afdeling 229-0 Løvenholmvej

I regnskabet er der en underfinansiering på 560.966 kr., som vedrører forbedringsarbejder. Det drejer sig om en pulje med renovering af badeværelser.

Administrator oplyser, at der indtil videre ikke er udarbejdet nogle anlægsregnskaber i 2025, hvorfor der fortsat er underfinansiering vedrørende de igangværende projekter, der fremstod med underfinansiering i regnskabet 2024.

Afdeling 323-0 Grundfør og Vitten

I regnskabet er der en underfinansiering på 1.186.544 kr., som stammer fra omlægning fra gas til fjernvarme.

Administrator oplyser, at der indtil videre ikke er udarbejdet nogle anlægsregnskaber i 2025, hvorfor der fortsat er underfinansiering vedrørende de igangværende projekter, der fremstod med underfinansiering i regnskabet 2024.

Afdeling 328-0 Møldrup

Afdelingen ligger i Viborg Kommune, og vi har ikke tilsynspligt. Der er flere underfinansieringer på i alt 16.365.842 kr., hvilket er en meget stor stigning siden sidste regnskabsår, hvor underfinansieringer var på 4.548.653 kr.

Byggeregnskabet er færdigt og skema C er indsendt til Viborg Kommune den 10. juni 2025.

- Det aftales, at administrator sender kopi af det materiale, som er sendt til Viborg Kommune i forbindelse med skema C.

3. Renovering, helhedsplan og nybyggeri

Nybyggerier

Lejerbo Randers har to nybyggerier, ét i Harridslev og ét i Spentrup. Byggeriet i Harridslev er afsluttet. Der udestår enkelte mangler ved terrænarbejder samt eftersåning af græs i foråret 2026. Byggeregnskabet afsluttes snart, og skema C vil forventelig blive sendt til tilsynet medio december 2025.

Flere af boligerne er lejet ud, men der er udfordringer med de store boliger i to etager og hvor der er 4 værelser. Pr. 1. august 2025 var 10 ud af disse boliger tomme. Boligorganisationen har gjort den erfaring, at de ikke vil bygge disse boliger fremadrettet.

Tilsynet godkendte skema A for byggeriet i Spentrup i december 2024. Projektet har ligget stille, da man har afventet afklaring af den planlagte udrulning af fjernvarme. Det er forventningen, at der kommer fjernvarme i byen. Administrator oplyser, at projekteringen af udbudsmaterialet forventeligt vil starte op i januar 2026, og at skema B forventeligt vil blive fremsendt til tilsynet i oktober 2026. Det betyder, at boligorganisationen ikke kan overholde den lovbestemte frist om at fremsende skema B 15 måneder efter godkendelse af skema A.

Tilsynet gør opmærksomme på, at kommunalbestyrelsen i henhold til støttebekendtgørelsen kan beslutte at forlænge fristen for indberetning af skema B ved særligt komplicerede byggerier. Tilsynet beder boligorganisationen om at fremsende en ansøgning med begrundelse for, hvorfor fristen ikke kan overholdes og med et ønske til fastsættelse af en ny frist. Det aftales, at ansøgningen skal fremsendes til tilsynet senest i starten af februar 2026.

Hvis alt går planmæssigt, forventer boligorganisationen at opstarte byggeriet i april 2027 med aflevering af byggeriet i september 2028.

Renoveringer og helhedsplaner

Helhedsplanen i afdeling 328-0 Møldrup er afsluttet, og afventer at Viborg Kommune godkender byggeregnskabet.

Renoveringerne i afdeling 037 Rindsvej er i sin opstart, og boligorganisationen har bestilt forundersøgelser hos rådgiver. Forundersøgelsen starter op primo/medio november 2025. Det er aftalt med rådgiveren, at de skal lave en forundersøgelse af det byggetekniske i ejendommen, og så vil boligorganisationen se, hvad der skal medtages i helhedsplanen.

I afdeling 104 Husarvej kommer der en helhedsplan. Der er udarbejdet et idekatalog og ansøgt hos Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har kvitteret og gennemført besigtigelse i august 2025. Ved besigtigelsen var Landsbyggefonden meget positive overfor de emner og løsninger, som boligorganisationen har prioriteret.

Formålet med helhedsplansoplægget er at rette op på de byggetekniske udfordringer, der er i afdelingens bygninger. Renoveringen har samtidig fokus på tryghedsfremmende tiltag, som der

er lagt op til fra Landsbyggefonden, hvor de gør opmærksom på, at der er åbnet op for støttemidler til udsatte boligområder for at fremme trygheden og samhørigheden.

I idekataloget har de arbejdet med at åbne de lukkede altaner, etablere mere markante indgangsportaler, efterisolere gavle med fremskudt mur og etablere flere vinduesåbninger i gavlene og diverse byggetekniske tiltag, så som udskiftning af fuger og etablere tagrygninger.

Boligorganisationen har henvendt sig til Randers Kommune med fremsendelse af idekataloget med henblik på en tæt dialog om renoveringen. Boligorganisationen afventer kommunens tilbagemelding. Tilsynet har ikke modtaget idekataloget, og det aftales, at administrator undersøger, hvem materialet er fremsendt til og sender til tilsynet.

Boligorganisationen forventer at fremsende skema A medio 2026.

4. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Tilsynet bemærker, at tab ved lejeledighed er faldet sammenlignet med sidste år. Der er ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning samt tab ved lejeledighed på ca. 1.624.000 kr., hvilket er et fald siden sidste regnskabsår.

Administrator oplyser, at der pr. 10. oktober 2025 er tab ved lejeledighed i boligorganisationen på 844.178 kr. Det er administrators forventning, at tab ved lejeledighed vil være lavere i indeværende regnskabsår end regnskabsåret 2024.

Boligorganisationen har ydet en stor indsats for at forebygge tomgang bl.a. ved at øge markedsføringen. I året har der hidtil været brugt 275.000 kr. på markedsføring, og i slutningen af året skal organisationsbestyrelsen beslutte, hvor mange penge der skal bruges på markedsføring fremadrettet. Boligorganisationen har mange idéer til eksempelvis radiospot, biografreklamer og fritidsjobs for unge, der kan arbejde med SoMe.

Boligorganisationen har været på bolig- og livstilsmesse i Arena Randers, hvor der var mange forbi deres stand. Derudover har de reklamer på X-busser, som kører til Aarhus. Alle afdelinger er blevet dronefotograferet og der er taget 3D-billeder ind i alle typer af lejligheder.

Boligorganisationen har lavet et samarbejde med Nybolig, hvor mægleren kunne se små ting i boligerne, som kunne ændres. Det var helt små ting, som eksempelvis stikkontakter, der var gamle og skulle skiftes, nye håndtag på døre etc. Det har haft en positiv virkning.

Derudover har boligorganisationen ændret vedligeholdelsesreglementet således at den fremtidige indflytningsstand bliver højere end den har været hidtil.

Tilsynet finder det positivt, at boligorganisationen arbejder målrettet og fokuseret med at nedbringe lejeledigheden.

5. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Tilsynet konstaterer, at der er 9 afdelinger, der ligger under anbefalingen på årlige henlæggelser på 250 kr. pr. kvm. Det drejer sig om afdeling 013, 229-0, 354-0, 323-0, 328-0, 462-0, 692-0, 893-0 og 1230-0.

Administrator oplyser, at lokalinspektører årligt gennemgår afdelingerne ved markvandring.

Dette udføres i samråd med både ejendomsfunktionærer og afdelingsbestyrelser. På den baggrund opdateres afdelingens vedligeholdelsesplan efterfølgende i samråd med administrationen.

Boligorganisationen henlægger i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne, som der er lagt et stort stykke arbejde i. I de afdelinger, hvor henlæggelserne ikke er tilstrækkelige, stiger henlæggelserne gradvist ved trappetigninger.

Boligorganisationen har også fokus på at henlægge tilstrækkeligt fra start ved nybyggerier og helhedsplaner. Derudover er de opmærksomme på ikke at tømme henlæggelserne helt ved helhedsplaner.

Boligorganisationen går op i at bygge noget, der er god kvalitet og så vedligeholdelsesfrit som muligt.

6. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 83,7, hvilket er en betydelig stigning i forhold til sidste regnskabsår, hvor effektivitetsprocenten var 74,8. Nu er effektivitetsprocenten over regionsgennemsnittet.

Administrator oplyser, at der udføres effektivisering på mandskab ved, at der tilføres nye boliger til driften uden, at der ansættes yderligere mandskab. Der effektiviseres desuden løbende på indkøb ved at indgå rammeaftaler.

På nuværende tidspunkt er det heller ikke planen at ansætte yderligere mandskab, når afdelingen i Spentrup tages i brug.

7. Beboerdemokrati

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, undtagen i ungdomsboligerne på Adonisvej.

Der bliver afholdt en fest for alle beboerdemokraterne i Lejerbo Randers i slutningen af november. Boligorganisationen oplever, at beboerdemokraterne dukker op til møderne og engagerer sig.

Der vil blive afholdt stiftende møde i januar 2026 i den nye afdeling i Harridslev. Her vil både organisationsbestyrelsen og administrationen deltage.

8. Den boligsociale enhed

Den Boligsociale Enhed var forhindret i at deltage i mødet, men havde forinden mødet oplyst følgende til tilsynet:

Den sociale boliganvisning har fået tilbudt 22 boliger og takket ja til 1 af disse boliger til og med september 2025.

Den Boligsociale Enhed oplever et veletableret samarbejde med boligorganisationen både i forhold til anvisning af boliger og samarbejdet omkring borgere i huslejerestance.

Administrator er enige i, at der et godt samarbejde.

9. Eventuelt

Der var intet at bemærke under eventuelt.