# Referat for styringsdialog med Lejerbo Trekanten2020 0g 2021

Mødested: Vejle Kommune, Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Mødetidspunkt: Dato: 5. september 2022, kl. 13.00 -15.00

Følgende deltog på mødet:

Eigil Jensen (formand), John Refsgaard (næstformand), Lars Due Juhre (forretningsfører), Erik Zoega (driftschef), Flemming Andersen (afdelingsleder), Katja Christensen (Boligstrategisk koordinator) og Marie-Louise Bruun (tilsynsmyndighed)

**Mødepunkter**

## Da der, grundet Corona, ikke blev afholdt styringsdialogmøde i 2021 (Regnskabsår 2020), vedrører dette års møde regnskabsårene 2020 og 2021.

## Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet

### Økonomi, drift og administration

I Regnskabet for 2020 viser årsresultat et overskud på 279.448 kr., som er overført til egenkapitalen.

I regnskabet for 2021 viser årsresultatet et underskud på 53.000 kr.

**Dispositionsfond/arbejdskapital**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kr. pr. lejemålsenhed | Årsregnskab 2021 | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 | Årsregnskab 2018 | Årsregnskab 2017 |
| Dispositions-fond (disponibel) kr. pr. lejemål | 12.500 | 11.205 | 11.867 | 9.750 | 5.884 |
| Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål | 1.231 | 1.347 | 2.002 | 1.796 | 1.963 |

*Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2017-2021. Oplyst i styringsrapporten.*

**Samlet egenkapital**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Regnskab 2021 | Regnskab 2020 |
|  | I alt  | Disponibel | I alt  | Disponibel |
| Arbejdskapital (kr.) | 2.931.992 | 1.231.000 | 2.926.615 | 1.347.000 |
| Dispositionsfond (kr.) | 13.560.000 | 12.500.000 | 12.855.000 | 11.205.000 |

*Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2021, Oplyst i Styringsrapporten.*

Landsgennemsnittet for egenkapital (2021) =23.912 kr.
Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2021) var 21.339 kr./lejemålsenhed.
Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være lav/middel.

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.*

***Referat:***

Lejerbo oplyste, at egenkapitalen pr. lejemålsenhed udgør 20.213 kr. for 2021, hvilket ligger godt i tråd med gennemsnittet for Vejle Kommune og lidt under landsgennemsnittet.

**Andre punkter fra revisionsprotokollen**

**Administrationsbidrag**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kr. pr. lejemålsenhed | Årsregnskab 2021 | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 | Årsregnskab 2018 | Årsregnskab 2017 |
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemål | 4.749 | 4.888 | 4.686 | 4.191 | 3.998 |

*Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2017-2021. Oplyst i styringsrapporten.*

Benchmark 2021 for administrationsbidrag = 4.180 kr./lejemålsenhed

Benchmark 2020 for administrationsbidrag = 4.114 kr./lejemålsenhed.
Benchmark 2019 for administrationsbidrag = 4.111 kr./lejemålsenhed.
Gennemsnitlig administrationsbidrag i Vejle Kommune (2019) 4.071 kr./lejemålsenhed.

 **Referat:**

Lejerbo oplyser, at administrationsbidrag for 2021 udgør 4.056 kr. pr. lejemålsenhed og 4.152 kr. pr. lejemålsenhed for 2022.

**Særlige forhold der er fremhævet i revisionsprotokollatet vedr. 2020:**

1. 959-0 Grejsdal Åpark

Det er bemærkning vedrørende henlæggelser til dækning af årets udgifter vedrørende planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

1. 956-2, Skudehavnen

Der er bemærkninger vedrørende driftspåvirkning i året for istandsættelse ved fraflytning.

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for de to fremhævninger.*

**Referat:**

Ad 1) Afd. 959-0 Grejdal Åpark har færre henlæggelser da udgifter til vedligeholdelse afholdes gennem grundejerforeningen og ejerforeningen.

Ad 2) Skudehavnen er en helt ny afdeling i drift hvorfor der først i 2021 er udarbejdet budget.

**Særlige forhold der er fremhævet i revisionsprotokollatet vedr. 2021:**

1. **Fremhævet forhold i forhold til skema C erklæring til nybyg i afd. 956-2, Skudehavnen**

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at i revisionserklæringen for byggeregnskab (Skema C) for afdeling 956-2 Skudehavnen, at der er fremhævet et forhold vedrørende de afsatte poster til udskiftning af gulve. Det er vurderet usikkert om det afsatte beløb (521.000 kr.) vil være tilstrækkeligt, idet det formentligt vil være nødvendigt at anlægge en voldgiftssag mod leverandøren for at få afklare leverandørens ansvar i forhold til udskiftning af gulvene.

I forbindelse med kommunal godkendelse af Skema C, Skudehavnen er det oplyst, at der er dialog med leverandøren.

1. **Sammenlægning af boligorganisationer**

Repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen i Lejerbo, Trekanten har godkendt en eventuel fusion med boligforeningen Grejsdalen samt DVB1 fra den 1. januar 2022.

1. **Det åbne boligfællesskab**

Lejerbo Trekanten, Bevica fonden og Elsass Fonden har indgået bygherreaftaler. Kernen heri, at alle treparter træffer beslutninger om tilrettelæggelse af projekter, på baggrund af indstillinger fra forretningsfører. Lejerbo er forretningsfører samt administrationsselskab til at administrere bygherres forpligtigelser i henhold til bygherreaftalen.

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for de tre fremhævninger.*

**Referat:**

Ad 1) Lejerbo oplyste, at der er lavet en gennemgang af samtlige lejemål og listen med mangler er sendt til CASA A/S. Inden for kort tid holdes fælles møde om udførelse af reparation af de lejemål hvor der er problemer. Problemer med gulve er blevet løst løbende uden problemer.

Ad 2)

For så vidt angår Grejsdalens Boligselskab, så er samtlige konti og fysiske bilag overdraget til Lejerbo. Indtil der er et endelig overblik over økonomien, administreres boligselskabet af Lejerbo.

For så vidt angår DVB1, så er den endelige deling af selskabet økonomisk ved at være på plads, og der er i øvrigt et rigtigt godt samarbejde med ØsterBO.

Ad 3)

Samarbejdet mellem de tre parter går ud på at bygge ”blandende områder” – der er en proces i gang hvor der skal opføres boliger i Kolding med forventet opstart 2026. Lejerbo tilbyder at komme og fortælle om projekt og proces.

## Vedligeholdelsesplaner

*Boligorganisationen giver en orientering om vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne og boligorganisationens forberedelse for den eksterne granskning.*

**Referat:**

Lejerbo oplyst, at de forventer granskning er afsluttet i april 2023. Efterfølgende sættes en proces i gang med beboerdemokratiet om betydningen heraf.

## Effektivisering

*Boligorganisationen giver en kort status på arbejdet med effektivisering i afdelingerne.*

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:

|  |  |
| --- | --- |
| Regnskabsår 2020 | Regnskabsår 2021 |
| 396-0 Grejs Mølle | 014-0 Ribe Landevej |
| 014-0 Ribe Landevej | 396-0 Grejs Mølle |
| 140-0 Finlandsvej | 140-0 Finlandsvej |
| 464-0 Engparken | 305-0 Boulevarden, Vejle |
| 084-0 Damhaven | 084-0 Damhaven |
| 305-0 Boulevarden, Vejle | 464-0 Engparken |
| 533 Andkær | 533 Andkær |
| 349-0 Frøhaven | 637-0 Grejs |
| 637-0 Grejs |  |

 Der er i boligorganisationens styringsrapport følgende gule afdelinger:

|  |  |
| --- | --- |
| Regnskabsår 2020 | Regnskabsår 2021 |
| 896-0 Damgårdshaven | 349-0 Frøhaven |
| 232 Nørretorvcenteret | 896-0 Damgårdshaven |
| 645 Seniorbo | 645 Seniorbo |

 Afdelinger med røde tal i tre år (2020, 2021,2022):

|  |
| --- |
| 014-0 Ribe Landevej |
| 084-0 Damhaven |
| 140-0 Finlandsvej |
| 350-0 Boulevarden Vejle |
| 396-0 Grejs Mølle |
| 464-0 engparken |
| 533 Andkær |
| 637-0 Grejs |

**Referat:**

Lejerbo oplyste, der er tale om ældre og mindre afdelinger som har store udenoms arealer der skal vedligeholdes. Der er stor opmærksomhed på effektiv drift i afdelingerne og det overvejes, om der er afdelinger, der eventuelt kan sammenlægges.

### Udlejningssituationen generelt

*Boligorganisationen giver en kort status på den generelle udlejningssituation i boligorganisationen.*

**Referat:**

Lejerbo oplever mange opsigelser i øjeblikket. Der har været mange hen over sommeren og hvor udlejningen af disse har været lidt stillestående. Der annonceres om at der er ledige boliger og i august er der kommet skub i udlejningen. Der sker annoncering bl.a. på boligportalen hvilket giver en del henvendelser. Trods de mange opsigelser er der kun 1 bolig der er i tomgang (ungdomsbolig).

Der er ikke lange ventelister.

**Afdelinger med kritiske nøgletal (Fraflytning)**

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:

|  |  |
| --- | --- |
| Regnskabsår 2020 | Regnskabsår 2021 |
| 014-0 Ribe Landevej | 305-0 Boulevarden Vejle |
| 396-0 Grejs Mølle | 396-0 Grejs Mølle |
| 464-0 Engparken | 956-0 Skudehavnen |
| 959-0 Grejsåparken |  |

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende gule afdelinger:

|  |  |
| --- | --- |
| Regnskabsår 2020 | Regnskabsår 2021 |
| 349-0 Frøhaven | 232-0 Nørretorvcenteret |
|  | 464-0 Engparken |

### Afdelinger med kritiske nøgletal (Henlæggelser/vedligeholdelse)

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for planerne for kommende huslejeregulering med henblik på at afvikle de kritiske nøgletal.*

|  |  |
| --- | --- |
| Regnskabsåret 2020 | Regnskabsåret 2021 |
| 959-0 Grejsåparken | 959-0 Grejsåparken |

**Referat:**

Afd. 959-0 Grejdal Åpark har færre henlæggelser da udgifter til vedligeholdelse afholdes gennem grundejerforeningen og ejerforeningen

## Lejerbos forslag til fremtidigt samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

### Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet:

*Boligorganisationen redegør kort for problemstillingerne og eventuelle løsningsforslag.*

|  |  |
| --- | --- |
| Regnskabsår 2020 | Regnskabsår 2021 |
| Afd. 014-0, Ribe Landevej | Afd. 014-0, Ribe Landevej |
| Afd. 084-0, Damhaven |  |
| Afd. 140-0, Finlandsvej  |  |

**Referat:**

Landsbyggefonden har ikke godkendt den 1. udarbejdede helhedsplan. Der er derfor forhandlinger i gang med Landsbyggefonden vedr. afd. 014-0, Ribe Landevej. Vejle Kommune vil blive løbende orienteret om forløbet.

### Konkrete tiltag for Lejerbo Trekanten i det kommende år

### Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

**Referat:**

Lejerbo Trekanten samarbejde med Vejle Kommune om Klimapartnerskabsaftaler.

## Godkendelse af årsregnskab 2020 og 2021

Årsregnskabet for 2020 og 2021 har ikke givet anledning til særlige opmærksomhedspunkter, og årsregnskaberne kan hermed godkendes af tilsynet.

## Eventuelt