



## Redegørelse for styringsdialog 2023 med Lejerbo Skanderborg

Tidspunkt: 6. juni 2023 kl. 13.00 til 14.00  
Sted: Skanderborg Fælled 1

### Deltagere:

- Bendix Jensen (Forretningsfører Lejerbo Skanderborg)
- Peter Rasmussen (formand for organisationsbestyrelsen Lejerbo Skanderborg)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)
- Henriette Lund Momme (Skanderborg Kommune)

### Baggrund:

Skanderborg Kommune skal årligt gennemføre den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer, som har hjemsted 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, årsberetning, revisionsprotokollat mv. Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

### Regnskab:

Lejerbo Skanderborgs regnskab for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

### Dagsorden:

#### 1. Boligorganisationen

- Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
- Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici?

Dato  
9. juni 2023

Din reference  
Lotte Holmer Fisker

- Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri?
- Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?
- Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati?

## 2. Afdelingens forhold

- Afdelingernes overskud / underskud
- Udfordringer eller behov for indsatser?
- Afdelingernes henlæggelser
- Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder?

## 3. Økonomi og drift

- Dispositionsfondens (herunder at der er godkendt fritagelse for henlæggelse ved lejeledighed for afd. 799 Rønnebærvænget).
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag

## 4. Effektivisering

- Boligorganisationen bedes redegøre for, hvordan man vil effektivisere og hvad man konkret forventer sig af tiltagene, særligt vedr. afd. 799 Rønnebærvænget.

## 5. Vedligeholdelsesplaner

- Status

## 6. Eventuelt

### Ad 1. Boligorganisationen

#### Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?

I styringsrapporten nævnes her nybyggeri. Bendix Jensen oplyser, at der ikke er konkrete planer, men at boligorganisationen er interesseret i et samarbejde, eventuelt også at indgå i et byggeri, hvor den delegerede bygherremodel finder anvendelse.

#### Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici?

Lejerbo Skanderborg nævner, at organisationens størrelse og alder udfordrer muligheden for en bedre kapitalisering, og at driftstilskud til afdeling 799 bliver løbende reduceret. Mulige løsninger kan være tilvækst i organisationens størrelse og/eller strategisk samarbejde/sammenlægning.

#### Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri?

Der er indgået aftale om tilslutning til fjernvarme, hvilket forventes at ske i starten af 2024.

#### Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?

Byrådssekretariatet og HR  
Juridisk afdeling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Der er sket digitalisering af administration og drift, samt lavet aftale om fælles indkøbs ordning. P.t. køres et pilotprojekt med at digitalisere indflytningssyn, hvilket kommer til at give en besparelse.

### Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati?

Der er en velfungerende bestyrelse, så der har ikke været særlige indsatser.

## **Ad 2. Afdelingens forhold**

### Afdelingernes overskud / underskud:

Afdeling 663-0 Møllevejen, Stær har et mindre overskud på 13.000 kr. (16.000 kr. sidste år) og et opsamlet resultat på 52.224 kr. (49.953 kr. sidste år).

Afdeling 799-0 Rønnebærvænget har igen i år underskud, som er på 180.643 kr. (53.109 kr. sidste år) og nu et opsamlet resultat på - 300.000 kr. (- 153.000 kr. sidste år).

Afdeling 433 -0 Kirsebærvænget, Skovby har en overskud på 34.000 kr. (32.000 kr. sidste år) og et opsamlet resultat på 174.000 kr. (120.795 kr. sidste år).

Det præciseres igen i år, at der skal sikres balance, og at overskud og underskud skal afvikles over 3 år.

### Udfordringer eller behov for indsatser samt henlæggelser:

Der peges i styringsrapporten på, at man ønsker at drøfte afd. 799-0 Rønnebærvænget. Afdelingens henlæggelser er generelt lave i f.h.t. benchmark – både akkumuleret og årligt – og revisor peger også på, at de er utilstrækkelige. Af egenkontrollen i beretningen fremgår det, at afdelingens udfordringer formentlig kræver ekstern hjælp.

Ifølge Bendix Jensen skyldes nogle af udfordringerne, at afdelingen er en gennemgangsafdeling, da disse lejemål er mindre attraktive end i de andre afdelinger. Det har været nødvendigt at holde igen med huslejestigning, for at tiltrække lejere, og der er givet tilskud fra dispositionsfonden. Alle lejemål er dog p.t. lejet ud.

### Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder?

Som nævnt ovenfor, har der været udlejningsvanskeligheder i Rønnebærvænget, men p.t. er alle lejet ud.

Af styringsrapporten fremgår, at den kommunale anvisning har været på 0 %, samt at der har været 5 fraflytninger fra Rønnebærvænget. Bendix Jensen vil undersøge, om boligerne har været tilbudt til kommunens anvisning.

## **Ad 3. Økonomi og drift**

### Dispositionsfonden (herunder fritagelse for henlæggelse ved lejeledighed for afd. 799 Rønnebærvænget) og arbejdskapital:

Dispositionsfonden ligger fortsat på et lavt niveau i f.h.t. benchmark. Den er på 2.264 kr./lejemål (2.088 kr. i forrige periode) mod

Byrådssekretariatet og HR  
Juridisk afdeling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

benchmark 7.168 kr./lejemål. Den er steget med 126 kr./lejemål fra sidste år, hvor den var faldet. Der opkræves pligtmæssige bidrag.

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 4.500 kr./lejemål (4.245 kr. i forrige periode) mod benchmark på 2.601 kr. Den er steget med 255 kr. siden sidste år og er over grænsen for opkrævning af bidrag fra afdelingerne.

Der er i beretningen redegjort for den forventede udvikling i såvel dispositionsfonden som arbejdskapitalen. Udviklingen i dispositionsfonden er selvfølgelig præget af, at der ikke indgår udamortiseringsydelse, men alene pligtmæssige bidrag.

Indtægten i fonden stiger først for alvor i 2029/30, hvor der påbegyndes indbetaling af udamortiseringsydelse.

Revisor henviser i øvrigt til, at der generelt er søgt fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed fra dispositionsfonden, hvorfor der er udeladt i året. Der er imidlertid kun søgt og godkendt fritagelse for 799-0 Rønnebærvænget.

#### Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget ligger acceptabelt i f.h.t. benchmark – 4.953 kr./4.678 kr. Der er en mindre stigning på 93 kr. siden sidste år.

#### **Ad 4. Effektivisering**

Der er kun tre afdelinger i boligorganisationen. Placeringerne er i f.h.t. forrige periode fortsat at to er placeret i gult og en i rød. Det er uændret i f.h.t. 2021. Regionens pct. er på 81,9% og de tre afdelinger ligger uændret på 74, 78 og 59%. Der er således fortsat god plads til forbedringer.

Afd. 799-0 Rønnebærvænget har i 3 år ligget i rød kategori og der kræves derfor en handlingsplan i afdelingsdokumentationen. Der er ikke nogen uddybende redegørelse udover afkrydsning i enkelte af rubrikkerne.

Bendix Jensen oplyser, at den handlingsplan, der blev indsendt ved sidste styringsdialog i november 2022, stadig er gældende.

Det nævnes igen i år i beretningen, at for at sikre en ensartet, faglig, høj kvalitet og effektivitet i driften er der udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle relevante områder.

#### **Ad 5. Vedligeholdelsesplaner**

Der er udført ekstern granskning, men rapporten herfra er ikke modtaget endnu. Lejerbo Skanderborg har udarbejdet 30-årige vedligeholdelsesplaner.

#### **Ad 6. Eventuelt**

Intet til eventuelt.

Byrådssekretariatet og HR  
Juridisk afdeling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)