



Redegørelse for styringsdialog 2023 med Skanderborg Andelsboligforening

Tidspunkt: 2. oktober 2023 kl. 14.00 – 15.00
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Erling Weber Jensen (Skanderborg Andelsboligforening)
- Kent Hansen (Skanderborg Andelsboligforening)
- Henrik Rosenlund Knudsen (Skanderborg Kommune)
- Henriette Lund Momme (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)
- Anne Marie Troelsgaard Pedersen (Skanderborg Kommune)
- Annika Krath (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, årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Regnskab:

Skanderborg Andelsboligforenings regnskab 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. Økonomi og drift, herunder effektivitet

Dato

3. oktober 2023

Din reference

Lotte Holmer Fisker
Tlf: +4587947596
Mobil: 23492889

2. Vedligeholdelsesplaner
3. Afdelingernes forhold (overskud, udfordringer, henlæggelser)
4. Boligorganisationens ældreboliger
 - Hvordan sikrer vi, at ældreboligerne matcher den målgruppe, de er beregnet til?
5. Boligorganisationens generelle forhold
 - Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
6. Nybyggeri og renoveringer
 - Boligorganisationens status på igangværende sager, herunder ønsker til nye projekter
7. Eventuelt

1. Økonomi og drift, herunder effektivitet:

Effektivitet: Der er 8 afdelinger i grøn kategori (driften er blandt regionens mest effektive) mod 6 afdelinger i 2021 og kun 1 afdeling i 2020.

Der er 8 (11 i 2020) afdelinger i gul kategori (har effektiviseringspotentiale), og der er fortsat kun 1 afdeling (3 i 2020) i rød kategori (stort effektiviseringspotentiale).

Afdelingen i rød kategori – afd. 4 Banegårdsvej – har ikke samlet over de seneste 3 år ligget i rød kategori, og kræver derfor ikke særlig redegørelse om effektiviseringstiltag. Der er for denne afdeling igangsat en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, hvor Skema A er godkendt af Byrådet den 15. december 2021. På grund af for høje priser ved det 1. udbud, skal projektet i udbud igen.

Boligorganisationen arbejder systematisk og konstruktivt med effektiviseringen, hvilket også fremgår af beretningen og revisionsrapporten.

Dispositionsfonden:

Dispositionsfonden ligger fortsat på et lavt niveau i f.h.t. benchmark tallene. Den er på 2.884 kr./lejemål (2.671 kr./lejemål i 2022) mod benchmark på 8.161 kr./lejemål. Den er således steget med 213 kr./lejemål fra sidste år. Den faldt i 2021 med 130 kr./lejemål.

Den samlede udvikling i fonden hænger sammen med finansieringen af helhedsplaner, særligt helhedsplanen i afd. 17, som indebærer, at dispositionsfondens frie midler (beløbet over minimumskravet) skal finansiere driftsstøtteperioden. I den forbindelse kan den disponible del af dispositionsfonden max. udgøre 50% af minimumsbeløbet opgjort i 2012.

Revisionsbemærkninger:

Revisionsprotokollen er afgivet uden forbehold, men med fremhævelser.

Revisionen peger ligesom i 2021 på, at de har konstateret, at ufinansierede individuelle lejeforbedringer (individuel råderet) afskrives over brugstiden, som er op til 20 år. Revisor skriver, at det ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger, hvorefter afskrivningen skal ske over 10 år.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Erling Weber Jensen oplyser, at hovedbestyrelsen har besluttet, at afskrivningstiden nu bliver 15 år. Begrundelsen er, at huslejen bliver for høj, hvis forbedringen skal afskrives over 10 år.

Driftsbekendtgørelsens § 92 siger, at den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejdernes forventede holdbarhed, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejeren og boligorganisationen under hensyn til arbejdernes karakter. Der skal således laves en konkret vurdering af arbejdets forventede holdbarhed, men det er ikke i strid med bekendtgørelsen at afskrive over 20 år, hvis man har lavet den konkrete vurdering.

2. Vedligeholdelsesplaner:

Kravet til vedligeholdelsesplanerne mindsteperiode er fra 1. januar 2022 25 år, og fra 1. januar 2024 skal planen omfatte mindst 30 år.

Revisor har konkluderet, at vedligeholdelsesplanerne er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningen, og at henlæggelserne foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne.

Den eksterne granskning, som Landsbyggefonden står for, er ikke kommet i gang endnu. Firmaet, der står for granskningen, starter i uge 40, og herefter foretages granskningerne forventeligt frem til jul. Rapporten herfra kommer formentlig i februar 2024.

3. Afdelingernes forhold (overskud, udfordringer, henlæggelser):

Afdelinger med overskud:

Revisor peger igen i revisionsrapporten på, at de har identificeret 3 afdelinger (6 i 2021 og 7 i 2020) med kontinuerligt overskud (overskud 3 år i træk og på mere end 10% af huslejeindtægterne). Det er en forbedring af situationen. Det drejer sig om afd. 1 P.B. Lundsvej, afd. 36 Kildevej, afd. 46 Regnbuevænget.

Kent Hansen oplyser, at der tages højde for at nedbringe overskuddene hvert år i forbindelse med budgetterne, men at forholdene ændrer sig undervejs.

Afdelinger med udfordringer:

Der peges i styringsrapporten på 7 afdelinger med udfordringer. Der er hovedsagelig afdelinger, hvor der er iværksat helhedsplaner. Bestyrelsens årsberetning indeholder en god omtale af planerne for afdelingerne.

Følgende afdelinger er omtalt:

Afd. 4 Banegårdsvej: Udbuddet kunne i første omgang ikke gennemføres på grund af for høje priser. Nyt udbud skal gennemføres omkring jul eller nytår. Skema A for renoveringsprojektet er godkendt af Byrådet den 15. december 2021.

Afd. 5 Kastanievej: Der forventes indflytning i de nye boliger den 15. december 2023. Projektet er forsinket, da entreprenøren gik konkurs.

Afd. 7 Kastanievej: Projektet er færdigt, og skema C er under udarbejdelse.

Afd. 8 Vestervang: Skema A er godkendt af Byrådet for renoveringsprojekt den 15. december 2021. Renoveringen forventes at starte omkring 1. oktober, og Landsbyggefonden forventes at godkende skema B snarest.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Afd. 17 Chr. Kolds vej/Grundtvigsvej: Her er der igangsat boligsociale helhedsplaner i samarbejde med kommunen.

Afd. 19 Granhøjen: Renoveringsprojektet forventes afsluttet i 3. kvartal 2024. Skema B er godkendt administrativt den 13. december 2021.

Afd. 32 Vestergade: Der er en bevaringsværdig lokalplan på vej for området, som forhindrer en renoveringsplan for boligerne. Skanderborg Andelsboligforening har ikke på nuværende tidspunkt en løsning på problemet.

Henlæggelser:

Afdelingernes henlæggelser er generelt gode. Det fremgår også af revisionsrapporten, som nævner at man kan se den nødvendige sammenhæng mellem PPV og henlæggelserne. Nogle af henlæggelser er meget høje, men det skal ses i sammenhæng med igangværende eller kommende helhedsplaner.

4. Boligorganisationens ældreboliger:

Skanderborg Kommune ønsker at drøfte anvisningen til de ældreboliger, som Skanderborg Andelsboligforening ejer. Der er problemer med, at nogle af dem ikke er egnede til den målgruppe (ældre), som de er beregnet til.

Det drøftes, om der kan ske ommærkning til familieboliger, eller om der skal en omfattende renovering til. Aftalen blev, at kommunen specificerer sine ønsker og de problemstillinger, der er med boligerne. Herefter vil Skanderborg Andelsboligforening se på, hvilke muligheder, der er for at afhjælpe situationen.

5. Boligorganisationens generelle forhold:

Forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen:

Skanderborg Andelsboligforening oplyser, at de er tilfredse med samarbejdet med kommunen.

Boligorganisationen ønsker at etablere en ny boligafdeling i Tebstrup. Kommunen har godkendt boligorganisationens køb af en grund, og der afventes ny lokalplan for området. Plan afdelingen venter på etablering af 3. spor på motorvejen samt opsætning af støjskærm, så planerne kan først realiseres efter 2027.

Herudover ønsker Skanderborg Andelsboligforening at bygge etape 2 i afdeling 5 Kastanievej, her skal der måske laves en ny lokalplan.

Endelig har boligorganisationen ønske om at etablere en ny bygning i baghaven i afd. 32 Vestergade. Henriette Momme har undersøgt det, og anmodningen er desværre ikke blevet behandlet. Det foreslås, at Skanderborg Andelsboligforening sender et forslag til ændring af kommuneplanrammen til Plan og Byudvikling til medtagelse i den kommende kommuneplansrevision.

6. Nybyggeri og renoveringer:

Der henvises til gennemgangen under punkt 3.

7. Eventuelt:

Der var intet til eventuelt.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk