



Redegørelse for styringsdialog 2022 med Skanderborg Andelsboligforening

Dato: 20. september 2022
Tid: kl. 14.10 til 15.10
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Erling Weber Jensen (Skanderborg Andelsboligforening)
- Kent Hansen (Skanderborg Andelsboligforening)
- Henrik Rosenlund Knudsen (Skanderborg Kommune)
- Bente Hornbæk (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

Resumé:

De forskellige punkter på dagsordenen blev drøftet, og Skanderborg Andelsboligforening præsenterede de igangværende projekter.

Skanderborg Andelsboligforenings regnskab 2021 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

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag
- Afskrivning af individuel råderet (Revisionsbemærkning)
- Forretningsgange

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

Dato
21. september 2022

Din reference
Lotte Holmer Fisker

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

- Boligorganisationen bedes redegøre for, hvordan man vil effektivisere og hvad man konkret forventer sig af tiltagene.

4. Boligorganisationen

- Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
- Den kommunale anvisningsret: Hvordan administrerer boligorganisationen henvisning af ledige boliger til kommunen? Er der i øvrigt forhold, der ønskes drøftet vedr. anvisningsretten, f.eks. om særlige aftaler for enkelte afdelinger?

5. Afdelingernes forhold

- Afdelinger med overskud
- Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser
- Afdelingernes henlæggelser

6. Nybyggeri og reoveringer

- Boligorganisationens status på igangværende sager

7. Evt.

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 2021, årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal:

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	3.382,63	4.180,40	3.667,07
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	1,52	1,96	1,46

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	1,86	2,35	1,94
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	2.670,65	7.646,58	2.800,76
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	2.813,58	2.602,15	2.739,96

Dispositionsfonden:

Dispositionsfonden ligger fortsat på et lavt niveau i f.h.t. benchmark. Regnskabstallet for dispositionsfonden (kr. pr. lejemålsenhed) er på 2.671 kr. pr. lejemål mod benchmark på 7.647 kr. pr. lejemål. For 2020 var den på 2.801 kr. pr. lejemål. Den er faldet med ca. 130 kr. pr. lejemål fra sidste år. Udviklingen hænger sammen med finansieringen af helhedsplaner, særligt helhedsplanen i afd. 17, som indebærer at dispositionsfondens frie midler (det vil sige beløbet over minimumskravet) skal finansiere driftsstøtteperioden. I den forbindelse kan den disponible del af dispositionsfonden max. udgøre 50% af minimumsbeløbet opgjort i 2012.

Arbejdskapital:

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 2.813 kr. pr. lejemål mod benchmark på 2.602 kr. Den er steget fra 2.740 kr. pr. lejemål i 2020. Det giver ikke anledning til kommentarer og viser en konsolidering.

Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget ligger meget fint i f.h.t. benchmark –3.383 kr. pr. lejemål mod benchmark 4.180 kr. Der er et fald på 716 kr. siden sidste år. Fremadrettet regner man alene med stigninger begrundet i pris- og lønudvikling.

Afskrivning af individuel råderet:

Der er generelt ikke forhold i revisionsprotokollen, der giver anledning til drøftelse, bortset fra et enkelt forhold.

Revisionen peger på, at de har konstateret, at ufinansierede individuelle lejeforbedringer (individuel råderet) afskrives over brugstiden, som er op til 20 år. Det er ikke i overensstemmelse med gældende lovgivning og efter Driftsbekendtgørelsen skal afskrivningen ske over 10 år.

Erling Weber Jensen oplyser, at afskrivningsperioden nu er nedsat til 15 år. Grunden til, at den ikke er nedsat til 10 år er, at beboerne så ikke har råd til f.eks. at få nyt køkken. Det præciseres overfor boligorganisationen, at lovgivningen på området skal overholdes.

Forretningsgange:

Revisor har anbefalet, at forretningsgange fortsat bør udbygges og ajourføres, men er bekendt med, at alle forretningsgange er gennemgået og godkendt af bestyrelsen i juni 2021.

Erling Weber Jensen oplyser, at alle forretningsgange senest er gennemgået og godkendt af bestyrelsen i juni 2022.

2. Vedligeholdelsesplaner

Revisionsrapporten konkluderer, at vedligeholdelsesplanerne er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningen, og at boligorganisationen er tilstrækkeligt forberedt på ekstern granskning.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Skanderborg Andelsboligforening har endnu ikke fået oplyst fra Landsbyggefonden, hvornår ekstern granskning vil blive foretaget.

3. Effektivisering

Skanderborg Andelsboligforening har 6 afdelinger i grøn kategori (driften er blandt regionens mest effektive) mod kun 1 afdeling i 2020.

Der er 33 afdelinger i gul kategori (har effektiviseringspotentiale), og kun 1 afdeling mod 3 i 2020 i rød kategori (stort effektiviseringspotentiale).

Ifølge beretningen og revisionsrapporten har boligorganisationen meget fokus på at forbedre effektiviseringen og har i 2021 ændret mål, så man nu har som mål altid at ligge over regionsgennemsnittet. Tidligere var målet, at man senest i 2025 var placeret i det grønne felt.

Den ene afdeling i rød kategori er ikke registret som have været i rød kategori de seneste 3 år og kræver derfor ikke særlig redegørelse om effektiviseringstiltag. Det er primært betaling for renovation, der bevirker, at afdelingen bliver rød, og den udgift kan der ikke ændres på.

4. Boligorganisationen

Under dette punkt blev drøftet boligorganisationens ønsker om etablering af nye afdelinger, samt den kommunale anvisningsret.

Ønsker til nye afdelinger:

I Tebstrup har Byrådet godkendt køb af en byggegrund, hvor Skanderborg Andelsboligforening ønsker i første etape at bygge ca. 20 bæredygtige rækkehuse. Visionen er, at boligerne skal have jordvarme, solcelleanlæg og ladere til elbiler.

Desuden har boligorganisationen budt ind på nye boliger i Hørning – p.t. er det ikke afgjort, hvem der vinder projektet.

I afdeling 32 (Vestergade) ønsker boligorganisationen at bygge nye boliger på grunden bagved de eksisterende, så afdelingen udvides. I forbindelse med nybyggeriet vil man så renovere de eksisterende boliger. Der ønskes en tilbagemelding fra kommunens Planafdeling på, om dette kan lade sig gøre.

Endelig ønsker boligorganisationen at udvide afdeling 5 (Kastanievej) med en etape 2, hvor planen er at opføre en tvillingebolig.

Bente Hornbæk oplyser, at nye projekter er planlagt frem til 2027. Herefter har Byrådet fra 2028 afsat 10 mio. kr. årligt til nye almene boliger, som endnu ikke er øremærket konkrete projekter.

Den kommunale anvisningsret:

Kommunens boligsociale medarbejdere oplyser, at man i 2021 kun har modtaget tilbud om 2 boliger, og i 2022 har man indtil maj modtaget tilbud om 4 boliger til den kommunale anvisning. Reglerne om den kommunale anvisningsret drøftes, og Erling Weber Jensen vil undersøge nærmere, om hver 4. ledige bolig er blevet tilbudt kommunen.

Der er en ny aftale om den kommunale anvisningsret på dagsordenen til Byrådsmøde i oktober måned. Ifølge denne kan det særskilt aftales, hvis enkelte afdelinger skal være friholdt for anvisning. Erling Weber Jensen vil sende en mail om de (få) afdelinger, som boligorganisationen ønsker undtaget fra anvisningsretten.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Højvangen ønskes ikke umiddelbart undtaget, da der i forvejen er begrænset mulighed for kommunal anvisning til et forebyggelsesområde.

5. Afdelingernes forhold

Afdelinger med overskud:

Revisor peger i revisionsrapporten på, at de igen har identificeret 6 (mod 7 i 2020) afdelinger med kontinuerligt overskud (overskud 3 år i træk og på mere end 10% af huslejeindtægterne). Det præciseres, at det ikke er tilladt at arbejde med planlagt overskud, og at overskud skal afvikles over 3 år.

Boligorganisationen bemærker, at overskuddet forventes at blive reduceret fremadrettet på grund af de høje energipriser.

Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser:

Der peges fra boligorganisationens side på 7 afdelinger med udfordringer. Det er hovedsageligt begrundet i helhedsplaner.

Afd. 4, Banegårdsvej:

Skema A er godkendt for renoveringsprojektet. Det er i udbud p.t., og renoveringen påregnes at starte før sommerferien 2023.

Afd. 5, Kastanievej:

Skema B er godkendt, og bygningen er revet ned til sokkel. Entreprenøren er desværre gået konkurs, så der er indhentet nye tilbud hjem. Der er fundet en ny entreprenør, som går i gang 1. oktober. Projektet bliver derfor 1 – 1 1/2 år forsinket.

Afd. 8, Vestervang:

Samme tidsplan som ovenfor under afd. 4.

Afd. 7, Kastanievej:

Renoveringsprojektet er afsluttet, der mangler kun skema C.

Afd. 17, Chr. Koldsvej/Grundtvigsvej:

Entreprenøren fra dette projekt er gået konkurs, og der mangler stadig at blive udført 5 års gennemgang. Der er mangler, som ikke er udbedret.

Afd. 19, Granhøjen:

Her er entreprenøren også gået konkurs. Der er indgået aftale med ny entreprenør om færdiggørelse.

Tidsplanen er den samme som ved afd. 5.

Afd. 32, Vestergade:

Renoveringsplaner for afd. 6 og 32 ligger stille på grund af en kommende lokalplan.

Afdelingernes henlæggelser:

Afdelingernes henlæggelser er generelt gode, hvilket også fremgår af revisionsrapporten, som også 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.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

6. Nybyggeri og renoveringer

Dagmargården etape 2: Skema B er godkendt februar 2022. Der er ved at blive støbt sokkel, og projektet forventes færdigt den 31. december 2023.

Afd. 47 Søtoften: Skema B er godkendt, og projektet forventes færdigt den 15. december 2022.

Resten af projekterne er nævnt under punkt 5.

7. Evt.

Der var intet under eventuelt.