



Redegørelse for styringsdialog 2021 med Domea Låsby

Dato: 2. december 2021
Tid: 9.00 til 10.30
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Jan Vorgaard (Kundechef Domea Låsby)
- Henrik Rosenlund Knudsen (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

Resumé:

De forskellige punkter på dagsordenen blev drøftet, og Domea Låsby præsenterede ønske om nybyggeri.

Domea Låsby's regnskab for 2019/2020 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2021 vurderet behov for særlige aftaler mellem Domea Låsby og Skanderborg Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Effektivisering

- Boligorganisationen bedes redegøre for eventuelle tiltag til effektivisering.

2. Økonomi og drift

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag

3. Vedligeholdelsesplaner

- Status

Dato

9. december 2021

Din reference

Lotte Holmer Fisker
Tlf: +4587947596
Mobil: 23492889

4. Boligorganisationen

- Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
- Har boligorganisationen haft indsatser vedr. effektivisering af administrationen og drift?
- Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati?

5. Afdelingens forhold

- Afdelingens overskud
- Afdelingens henlæggelser

6. 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 (1/10 2019 til 30/9 2020), årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Effektivisering

Der er kun en afdeling i boligorganisationen, som ligger fint over regionens effektivitets procent. Afdelingen ligger på 85 %, og regionen på 81,3 %.

Jan Vorgaard oplyser, at en sammenlægning af afdelinger for 3-4 år siden har givet en besparelse på administrationen, og viceværtstillingen er sat ned i timetal.

2. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal

Kategori	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.493,94	4.114,46	4.305,86
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	5.638,65	7.662,03	5.744,75
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	3.031,55	2.534,40	2.860,98

Dispositionsfonden ligger på et lidt lavt niveau i f.h.t. benchmark. Den er på 5.639 kr./lejemål mod benchmark 7.662 kr./lejemål. Den er faldet med 100 kr./lejemål fra sidste år.

Jan Vorgaard oplyser, at da der endnu ikke er udamortiserede lån, er den eneste tilvækst indbetalingerne fra afdelingerne. Der er lige lagt nyt tag, som er lånefinansieret uden om Landsbyggefonden.

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 3.032 kr./lejemål mod benchmark på 2.534 kr. Den er steget med knap 300 kr. siden sidste år.

På skemaet på side 1 i bestyrelsens årsberetning er vist såvel forventninger til udviklingen i dispositionsfonden som arbejdskapitalen og dermed den samlede egenkapital. Det ser ud til, at der er et godt overblik over begge.

Administrationsbidraget ligger acceptabelt i f.h.t. benchmark – 4.495 kr. mod benchmark på 4.114 kr. Der er en mindre stigning på 188 kr. siden sidste år, hvilket omtrent svarer til pris- og lønudviklingen.

3. Vedligeholdelsesplaner

Kravene til vedligeholdelses- og fornyelsesplanernes mindsteperode skærpes de kommende år. Der gælder følgende krav til mindsteperoder fremover:

- Pr. 1. januar 2020 skal planen omfatte mindst 20 år
- Pr. 1. januar 2022 skal planen omfatte mindst 25 år
- Pr. 1. januar 2024 skal planen omfatte mindst 30 år

Domea Låsby har 20-årige vedligeholdelsesplaner p.t.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Den eksterne granskning ved Landsbyggefonden forventes udført i 2022, da Domea Låsby ikke er med i 1. runde.

4. Boligorganisationen

Forslag til fremtidigt samarbejde:

Domea Låsby ønsker mulighed for nybyggeri i form af tæt/lavt byggeri i Låsby, Langvad Bakker. Ønsket er at bygge 20-25 familieboliger.

Henrik Rosenlund Knudsen oplyser, at tidsperspektivet er uklart, da nybyggeri skal tilpasses kapaciteten på bl.a. daginstitutioner og skoler. Domea Låsby opfordres til at fremlægge mere konkrete planer på den boligpolitiske konference i 2022.

Kommunens boligpolitik blev fastlagt i foråret 2021, og rækkefølgeplanen ligger fast indtil 2026. Fra 2027 er der afsat 10 millioner årligt til nye boliger.

Boligorganisationens strategiske overvejelser:

Boligselskabets strategi er primært en udvidelse af boligantallet, da en øget boligmasse vil optimere driften.

Boligorganisationens indsatser vedr. effektivisering af administrationen og drift:

Domea arbejder overordnet med et nyt indkøbssystem, som skal reducere materialeomkostningerne.

5. Afdelingens forhold

Afdelingen har et stort overskud på 233.690 kr., og et opsamlet resultat på 843.036 kr. Af bestyrelsens årsberetning fremgår, at det vil blive afviklet over 3 år.

Overskuddet skyldes primært, at afdelingen vedr. indvendig vedligeholdelse er gået fra en B-ordning til en A-ordning. Her var der et overskud fra B-ordningen, som ikke er brugt til istandsættelse. Afviklingen af overskuddet sker ved at hæve henlæggelserne.

Jan Vorgaard oplyser, at der lige har været brand, så 4 lejligheder skal istandsættes. Arbejdet er p.t. i udbud.

6. Evt.

Der var intet til eventuelt.