



Redegørelse for styringsdialog 2021 med Midtjysk Boligselskab

Dato: 8. november 2021
Tid: kl. 13.00 til 15.00
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Anita Skarregaard Dideriksen (Midtjysk Boligselskab)
- Adam Andersen (Midtjysk Boligselskab)
- Bjarne Almind (Midtjysk Boligselskab)
- Thomas Lundberg Hansen (BDO)
- Henrik Rosenlund Knudsen (Skanderborg Kommune)
- Bente Hornbæk (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

Resumé:

Dagsordenens punkter blev drøftet, herunder særligt punktet vedrørende henlæggelser. Thomas Lundberg Hansen fra BDO deltog i mødet med henblik på den særlige gennemgang af Midtjysk Boligselskabs henlæggelser, som BDO har udarbejdet for Skanderborg Kommune.

Midtjysk Boligselskabs regnskab for 2020 er taget til efterretning med de bemærkninger der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Det aftales, at Midtjysk Boligselskab efter sommerferien 2022 fremsender status på den interne bygningsgennemgang af afdelingerne i Skanderborg Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi og drift

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag
- Forretningsgange og egenkontrol

Dato

9. november 2021

Din reference

Lotte Holmer Fisker
Tlf: +4587947596
Mobil: 23492889

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

- 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?
- Har boligorganisationen haft indsatser vedr. effektivisering af administrationen og drift?
- Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati?

5. Afdelingernes forhold

- Afdelinger med overskud
- Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser
- Afdelingernes henlæggelser, herunder notat fra BDO

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 2020, årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal

Kategori	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.583,63	4.159,68	4.310,73
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	2,36	1,99	2,25
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	2,51	2,24	1,37
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	6.904,71	7.608,69	7.716,38
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	3.700,44	2.589,26	3.266,30

Dispositionsfonden: Dispositionsfonden ligger på et udmærket niveau i f.h.t. benchmark. Den er på 6.905 kr./lejemål mod benchmark 7.609 kr./lejemål. Den er faldet med ca. 811 kr./lejemål fra sidste år. Fonden udgør i alt 38.155.556 kr., hvoraf de 14.313.468 kr. er disponible.

Til renoveringen af afd. 39 Poul la Cours Vej går der midler fra dispositionsfonden. Budgettet for renoveringen af Poul la Cours Vej er ca. 310 mio. Kr.

Arbejdskapital: Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 3.700 kr./lejemål mod benchmark på 2.589 kr. Den er steget med 334 kr. siden sidste år.

Administrationsbidrag: Administrationsbidraget ligger lidt over benchmark – 4.584 kr. mod benchmark 4.160 kr. Der er en stigning på 273 kr. siden sidste år. Det er over pris- og lønudviklingen. Det fremgår af styringsrapporten, at der i administrationsbidraget er indeholdt udgift til økonomisk rådgivning af beboere, der risikerer udsættelse på grund af restance.

Forretningsgange og egenkontrol: Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger på dette punkt.

2. Vedligeholdelsesplaner:

Dette punkt drøftes sammen med punktet om henlæggelser (under pkt. 5 om afdelingernes forhold).

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

3. Effektivisering:

Set for boligorganisationen samlet ligger organisationens samlede effektivitet en smule over regionens pct., men der er en stor spredning med hovedparten af afdelingerne i gult omkring organisations- og regionsprocenterne.

Der er 13 grønne afdelinger (driften er blandt regionens mest effektive), 58 gule (afdelinger med effektiviseringspotentiale) og 3 røde (stort effektiviseringspotentiale). Afdelingerne hjemmehørende i Skanderborg Kommune ligger alle i gult og jævnt spredt i feltet, hvilket betyder at de har et effektiviseringspotentiale. Bredt betraget skal organisationen have fokus på fortsat effektivisering.

Midtjysk Boligselskab har i 2020 haft fokus på effektivisering i form af robotplæneklippere og stordriftsaftaler. I de sidste 2 år har funktionen som driftsassistent ligger centralt, sådan at alle henvendelser fra beboerne sker her. Dette gør det lettere at styre, og gør funktionen mere effektiv.

Boligorganisationen har også haft funktionen med brug af håndværkere ved fraflytningssyn i udbud, hvilket har medført besparelser.

4. Boligorganisationen:

I forhold til det fremtidige samarbejde med kommunen har Midtjysk Boligselskab ønske om at bygge nye almene boliger i Hørning og i Stjær.

Vedrørende seniorboliger i Hørning oplyser Skanderborg Kommune, at Byrådet forventes at tage stilling til at sende opgaven i udbud i december 2021/januar 2022. Der er endnu ikke udarbejdet en lokalplan for området.

Vedrørende Stjær, hvor Midtjysk Boligselskab ønsker at bygge ældrevenlige boliger, oplyser Skanderborg Kommune, at lokalplanen forventes afsluttet i 2022.

Beslutningsprocesser:

I forbindelse med, at boligorganisationen har været nødt til at forøge henlæggelserne, har flere afdelinger nedstemt budgettet for 2022 på afdelingsmødet. I den forbindelse bør Midtjysk Boligselskab have fokus på sine beslutningsprocesser omkring disse sager. Det fremgår blandt andet ikke af organisationsbestyrelsens referat, at man har fået forelagt en budgettvist, og besluttet at fremsende sagen til kommunens godkendelse. I en af sagerne har organisationsbestyrelsen godkendt budgettet dagen før, at afdelingsmødet har afvist at godkende det. Der er således ikke af organisationsbestyrelsen konstateret en tvist (lov om almene boliger m.v. § 42: *Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.*)

5. Afdelingernes forhold:

Afdelinger med overskud: Revisor peger i revisionsrapporten på, at der er 3 afdelinger med kontinuerligt overskud (overskud 3 år i træk og på mere end 10% af huslejeindtægterne). Opmærksomheden henledes på, at det ikke er tilladt at arbejde med planlagt overskud, og at overskud skal afvikles over 3 år. Ingen af de 3 nævnte afdelinger er beliggende i Skanderborg Kommune.

Afdelinger med udfordringer eller behov for indsats:

Der er ligeledes 4 afdelinger med væsentlige opsamlede underskud (underskud 3 år i træk og opsamlet underskud på mere end 10 % af huslejeindtægten). Underskud skal også afvikles over 3 år (dog under særlige omstændigheder op til 10 år).

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Afd. 24 (Virring/Gjesing) har et stort underskud. Der er dog tildelt et tilskud fra dispositionsfonden i forbindelse med en flyttejlighed, men afdelingen er nødlidende. P.t er boligorganisationen ved at skifte oliefyr ud med varmepumper i afdelingen.

Afd. 39 (Poul la Cours Vej Skanderborg): På grund af totalreovering har der været mange flytninger, og vedligeholdelsesstanden har ikke været god inden reoveringen blev iværksat. Reoveringen er påbegyndt i 2017, og forventes færdig i efteråret 2022.

Afdelingernes henlæggelser:

På baggrund af en reoveringssag for afd. 65 (Pouls la Cours Vej, Skanderborg), hvor afdelingen grundet manglende henlæggelser havde behov for låneoptag med kommunal garanti (fremrykket behov på grund af en byggeskade), har Skanderborg Kommune anmodet BDO Statsautoriseret revisionselskab om at udarbejde et notat vedr. Midtjysk Boligorganisations henlæggelser og DV-planer. Notatet vedrører de afdelinger, der er beliggende i Skanderborg Kommune.

Notatets hovedkonklusioner blev drøftet, herunder:

- Overordnet set anvender Midtjysk Boligselskab en god og velstruktureret DV-plan, som er veldokumenteret i vedligeholdelsesgennemgangen, og dokumenteret med fotos i Bygningsgennemgangen. Ikke alle afdelinger fået foretaget en bygningsgennemgang endnu.
- Det kan dog konstateres ved stikprøvekontrol, at der ikke er sammenhæng mellem de oplyste årlige henlæggelser for år 2022-2026 i DV-planen, og den fremsendte afdelingsvise opgørelse over henlæggelser.
- Boligorganisationen har i henhold til den ajourførte DV-plan (2022-2041) et behov for anden kapitalanskaffelse på et samlet niveau for afdelingerne i Skanderborg Kommune på 28.671.069 kr. Størstedelen af afdelingernes behov for kapitalanskaffelse ligger indenfor de første 3 år af DV-planen (fra 2022 til 2025).
- Af DV-planerne for flere afdelinger er der ikke afsat midler til f.eks. tagudskiftning og udskiftning af vinduer/døre. Der burde være afsat et beløb til de store udgiftsposter, sat angivet hyppighed og forventet budgetår. Midtjysk Boligselskab oplyser, at der fremadrettet vil blive indarbejdet alle de efterspurgte poster, herunder til nyt tag. Man forventer at være færdige med en gennemgang af alle afdelingerne inden sommerferien 2022.

6. Nybyggeri og reoveringer:

Vedrørende nybyggeri henvises til drøftelsen under pkt. 4 om boligorganisationens ønsker til nybyggeri.

Vedr. reoveringer har Midtjysk Boligselskab et reoveringsprojekt i afd. 39, som er omtalt under pkt. 5 og forventes færdigt i efteråret 2022.

7. Evt.:

Det aftales, at Midtjysk Boligselskab efter sommerferien 2022 fremsender status på den interne bygningsgennemgang af afdelingerne i Skanderborg Kommune.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk