



Redegørelse for styringsdialog 2021 med Lejerbo Skanderborg

Dato: 1. december 2021

Tid: kl. 14.00 til 15.30

Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Ebbe Johansson (Forretningsfører Lejerbo Skanderborg)
- Peter Rasmussen (formand for organisationsbestyrelsen i Lejerbo Skanderborg)
- Henrik Rosenlund Knudsen (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

Resumé:

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

Lejerbo Skanderborgs 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 Lejerbo Skanderborg og Skanderborg Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Effektivisering

- Boligorganisationen bedes redegøre for, hvordan man ser situationen, herunder afdelingernes placering ift. regionens effektivitetsprocent. Hvad er boligorganisationens kommentar til revisors bemærkning om, at der mangler en vedtaget indkøbspolitik samt forretningsgange på indkøbsområdet?

Dato

8. december 2021

Din reference

Lotte Holmer Fisker

Tlf: +4587947596

Mobil: 23492889

2. Økonomi og drift

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag – herunder revisors bemærkning om fejlagtig praksis med modregning af tillægsydelse fra afdelingerne.

3. Vedligeholdelsesplaner

- Status

4. Boligorganisationen

- Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
- Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedr. omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri?
- Har boligorganisationen haft indsatser vedr. effektivisering af administrationen og drift?
- Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati?

5. Afdelingernes forhold

- Afdelinger med overskud eller underskud
- Afdelingernes 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, oplysningseskemaerne for afdelingerne, årsregnskab (1/10 2019 til 30/9 2020), årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Effektivisering

Alle de 3 afdelinger i organisationen har stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger). Effektivitetsgennemsnittet for regionen er 80,4 %, og de 3 afdelinger ligger på mellem 56 % og 59 %. Ifølge Lejerbo er en af forklaringerne, at der ikke er tilknyttet en fast vicevært. Opgaverne løses ved, at viceværten skal køre fra Herning til Skovby.

Revisors bemærkning om, at der mangler en vedtaget indkøbspolitik samt forretningsgange på indkøbsområdet drøftes. Ebbe Johansson forklarer, at Lejerbo har en generel indkøbspolitik, men ikke en der gælder specifikt for Lejerbo Skanderborg. Organisationens er dækket af den generelle indkøbspolitik. Denne er efterfølgende fremsendt til tilsynet som dokumentation.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

2. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal

Kategori	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.858,00	4.159,68	4.690,00
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	2.640,31	7.608,69	2.063,31
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	3.760,80	2.589,26	3.030,31

Dispositionsfonden ligger på et lavt niveau i f.h.t. benchmark. Den er på 2.640 kr./lejemål mod benchmark 7.609 kr./lejemål. Den er dog steget med 577 kr. pr. lejemål fra sidste år, og der opkræves pligtmæssige bidrag.

Da der endnu ikke er udamortiserede lån, er den eneste tilvækst indbetalingerne fra afdelingerne. Desuden kan huslejen i afdelingen Rønnebærvænget ikke sættes op, da den i forvejen er høj, og derfor gives der tilskud fra dispositionsfonden. Det oprindelige lån i afdelingen er et indekslån og derfor meget dyrt.

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 3.761 kr. pr. lejemål mod benchmark på 2.589 kr. Den er steget med 730 kr. siden sidste år.

Administrationsbidraget ligger acceptabelt i f.h.t. benchmark – 4.858 kr. mod benchmark 4.160 kr. Der er en meget begrænset stigning på 168 kr. siden sidste år. Det er en smule over pris- og lønudviklingen.

Revisor påpeger dog i revisionsrapporten et kritisabelt forhold, som efter deres opfattelse er i modstrid med det generelle modregningsforbud i årsregnskabsloven, som også fremgår af vejledningen om drift af almene boliger. Derfor har revisor modificeret deres revisionspåtegning vedrørende dette forhold.

Man har således i regnskabet modregnet de tillægsydelse der opkræves fra afdelingerne, i stedet for at ydelserne bliver henholdsvis udgiftsført på konto 512 (forretningsførelse) og indtægtsført på konto 601 (administrationsbidrag).

Konsekvensen af modregningen er i øvrigt, at administrationsbidraget de facto er for lavt i regnskabet i f.h.t. sammenlignelige organisationer.

Ebbe Johansson oplyser, at denne modregning nu ophører, så der administreres i overensstemmelse med lovgivningen.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk



Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

3. Vedligeholdelsesplaner

Kravene til vedligeholdelses- og fornyelsesplanernes mindsteperiode skærpes de kommende år. Der gælder følgende krav til mindsteperioder 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

Lejerbo Skanderborg har henholdsvis en 10-årig og en 30-årig vedligeholdelsesplan.

Den eksterne granskning ved Landsbyggefonden forventes udført i 2022, da Lejerbo Skanderborg ikke er med i den første runde.

4. Boligorganisationen

Forslag til fremtidigt samarbejde:

Lejerbo Skanderborg ønsker mulighed for nybyggeri af seniorbofællesskab på Vestervej i Hørning. Henrik Rosenlund Knudsen oplyser, at kommunens boligpolitik lå fast i foråret 2021, og rækkefølgeplanen er herefter lagt indtil 2026. Det forventes, at der kommer et udbud om at bygge på Vestervej i Hørning i 2023.

Ebbe Johansson gør opmærksom på, at et udbud er meget dyrt for en boligorganisation, idet det koster mellem 150.000 – 200.000 kr. at gennemføre.

Særlige indsatser:

Lejerbo bruger meget tid centralt på indsatser ift. bæredygtighed. I Skovby er afdelingerne så små, så det er svært at finde besparelser på driften.

Beboerdemokrati:

I Lejerbo Skanderborg er der kun 1 afdelingsbestyrelse, som er meget velfungerende. Der er stort personsammenfald med organisationsbestyrelsen, idet 3 ud af 5 personer er de samme. Interessen fra beboerne er meget lav ift. at deltage i forskellige indsatser.

5. Afdelingernes forhold

Afdeling Møllevejen, Stær har et mindre overskud på 3.159 kr., men et opsamlet resultat på 48.936.

Afdeling Rønnebærvænget, Skovby har et underskud på 18.180 og nu et opsamlet resultat/underskud på -140.654 kr.

Afdeling Kirsebærvænget, Skovby har en underskud på 10.828 og efter afskrivning af dette et opsamlet resultat på 120.795 kr.

Lejerbo Skanderborg oplyser, at både overskud og underskud planlægges at være afviklet over 3 år.

Afdelingernes henlæggelser er generelt gode, hvilket også fremgår af revisionsrapporten. Dog er henlæggelserne for Rønnebærvænget lave i forhold til benchmark, hvilket hænger sammen med afdelingens økonomi, se under punkt 2 om dispositionsfonden.

6. Evt.

Der var intet til eventuelt.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk