



Redegørelse for styringsdialog 2022 med Domea Låsby

Dato: 3. november 2022
Tid: Kl. 15.00 – 16.00
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Jan Vorgaard (Kundechef Domea)
- Anette Schneider (formand for organisationsbestyrelsen)
- Henriette Lund Momme (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

Resumé:

Dagsordenens punkter blev drøftet.

Domea Låsby's regnskab for perioden 1. oktober 2020 til 30. september 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. Boligorganisationen

- Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
- Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici?
- Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?
- Den kommunale anvisningsret: Hvordan administrerer boligorganisationen henvisning af ledige boliger til kommunen?

2. Afdelingens forhold

- Afdelingens overskud
- Udfordringer eller behov for indsatser?
- Afdelingernes henlæggelser

Dato
4. november 2022

Din reference
Lotte Holmer Fisker

- Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder? I styringsrapporten er afdelingen gul ift. ledige boliger.

3. Økonomi og drift

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag

4. Effektivisering

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

5. Vedligeholdelsesplaner

- Status

6. Eventuelt

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, oplysningsskemaet for afdelingen, årsregnskab, årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Boligorganisationen

Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?

Domea Låsby ønsker at bygge 20 – 26 almene boliger i tæt/lavt byggeri i Låsby, nærmere betegnet i Langballe Bakker.

Henriette Momme oplyser, at projektet i Langballe Bakker endnu ikke er lokalplanlagt, men at en lokalplan forventeligt snart igangsættes. Kommunen ejer ikke jorden. Almene boliger i Langvad Bakker vil være i overensstemmelse med kommunens boligpolitik med diversitet i boligtyper i boligområderne.

Henriette Momme oplyser, at nye projekter normalt prioriteres ifm. Boligpolitisk Konference og de efterfølgende budgetforhandlinger. Fra og med 2028 er der afsat 10 mio. kr. pr. år til grundkapitallån til nye almene boliger, der ikke er disponerede til projekter på nuværende tidspunkt.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici?

Jan Vorgaard oplyser, at boligorganisationens strategi primært er en udvidelse af antallet af boliger, da en øget boligmasse vil optimere driften.

Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?

Dette punkt blev drøftet under punkt 4.

Den kommunale anvisningsret: Hvordan administrerer boligorganisationen henvisning af ledige boliger til kommunen?

Af styringsrapporten fremgår, at der er sket udlejning af de ledige boliger udelukkende efter ventelisten.

Skanderborg Kommunes boligmedarbejdere oplyser dog, at Domea Låsby i 2020 har tilbudt kommunen 2 boliger, og i 2021 4 boliger. Dette passer fint med, at kommunen tilbydes anvisningsret til hver 4. ledige bolig.

2. Afdelingens forhold

Afdelingens overskud:

Afdelingen har et stort overskud på 212.175 kr. (233.690 kr. sidste år) men det opsamlede resultat er faldet til 594.036 kr. (843.034 kr. sidste år). Overskuddet skyldes primært, at finansieringen af forbedringsarbejder ikke var hjemtaget på balancetidspunktet. Overskuddet er så anvendt til afskrivning på arbejderne. Derudover er der bogført overskydende beløb fra B-ordningen. Man peger selv (beretningen s. 4) på, at det vil blive afviklet over 3 år.

Udfordringer eller behov for indsatser:

Alle lejlighederne opvarmes med naturgas, så varmeregningen er steget voldsomt for beboerne. Der er ikke noget alternativ til gas i Låsby, og det er vanskeligt at etablere varmepumper på grund af lejlighedernes indretning. Lige nu afventes, om der bliver etableret adgang til fjernvarme i Låsby.

Afdelingens henlæggelser:

Afdelingens henlæggelser er generelt gode og ligger såvel årligt som opsparet pænt over benchmark. Det er godt set i lyset af, at det er en mindre afdeling.

Jan Vorgaard oplyser, at målsætningen er at komme op på 250 kr. pr. m² via huslejestigninger.

Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder:

Af styringsrapporten fremgår, at afdelingen har kritiske nøgletal (gul) i forhold til ledige boliger. Jan Vorgaard oplyser, at det nok skyldes en brand for 1 1/2 år siden, hvor 4 lejligheder skulle totalrenoveres efterfølgende, og derfor stod tomme i en periode. Der er ingen tomgang i afdelingen.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

3. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed ⓘ	5.072,45	4.259,03	4.493,94
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 ⓘ	6.317,40	7.430,37	5.638,65
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed ⓘ	3.510,56	2.476,42	3.031,55

Dispositionsfonden:

Dispositionsfonden ligger på et lidt under benchmark. Den er på 6.317 kr./lejemål (5.639 kr. sidste år) mod benchmark 7.430 kr./lejemål. Den er steget med 678 kr./lejemål fra sidste år.

Arbejdskapitalen:

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 3.511 kr./lejemål (3.032 kr. sidste år) mod benchmark på 2.476 kr. Den er steget med 537 kr. siden sidste år og der kan ikke længere opkræves bidrag til den.

Der er i beretningen på side 1-2 redegjort for den forventede udvikling i dispositionsfonden og arbejdskapitalen. På skemaet på side 2 i beretningen 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.

Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget ligger over benchmark – 5.073 kr. mod benchmark 4.259 kr. (4.495 kr. sidste år). Der er en stigning på 578 kr. siden sidste år, hvilket er pænt over pris- og lønudviklingen.

Jan Vorgaard begrundet det med, at administrationselskabet Domea er pålagt moms, og derfor kan det ikke sammenlignes med dem, der ikke betaler moms.

4. Effektivisering

Der er kun en afdeling i boligorganisationen, og den ligger under regionens effektivitets pct., og er faldet siden sidste år. Den er gul og ligger på 78%, hvor regionens er på 81,6%, og Kommuneprocenten er på 79,3%.

Jan Vorgaard oplyser, at organisationen er tilpasset, og der er sket nedregulering af timer af ejendomsmesteren, sammenlægning af afdelinger, etablering af affalds øer, strøbesparende tiltag, samt at Domea.dk arbejder med at indføre et nyt indkøbssystem, som skal reducere materialeomkostningerne.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

5. Vedligeholdelsesplaner

Ekstern granskning er ikke iværksat endnu, men Domea har selv iværksat bygningsgennemgange for at forberede til granskning.

6. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.



Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk