

## **Redegørelse for styringsdialog 2024 med Domea Østjylland**

Tidspunkt: 23. maj 2024 kl. 13.00 til 14.30

Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere: Lars Todbjerg-Hansen (Kundechef Domea)  
Henrik Walentin Johansen (driftsleder Domea)  
Line Steffensen Damgaard (Skanderborg Kommune)  
Mia Bie Jørgensen (Skanderborg Kommune)  
Torsten Bie Andersen (Skanderborg Kommune)  
Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

### **Baggrund**

Skanderborg Kommune skal årligt gennemføre den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer, som har hjemsted i kommunen, og kan også vælge at afholde styringsdialog med boligorganisationer, som har afdelinger i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog, som vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Domea Østjylland har hjemsted i Horsens Kommune, men har 3 afdelinger i Skanderborg Kommune. Denne styringsdialog drejer sig om disse afdelinger.

Boligorganisationens afdelinger i Skanderborg udgør det tidligere "Skanderborg Ældreboligselskab", som nu er fusioneret med Domea Østjylland:

Afd. 6083: 66 ældreboliger og 1 erhvervslejemål (Hovedbygningen på Baunegården).

#### **Dato**

4. juni 2024

#### **Din reference**

Lotte Holmer Fisker  
Tlf: +4587947596

Afdelingen er beliggende på 3 forskellige adresser, som er Rytterparken i Stilling (24 boliger), Bjerggårdsvej i Tebstrup (29 boliger) og P.B. Lundsvej i Skanderborg (13 boliger).

Afd. 6082: Serviceareal på adressen Bjerggårdsvej 5, Tebstrup (Baunegården).

Afd. 6081: Serviceareal på adressen P.B. Lundsvej 1B, kl., Skanderborg

## Konklusion og handlingsplan

For afdelingerne beliggende i Skanderborg Kommune skal henlæggelserne styrkes og underskuddet afvikles.

I forhold til den eksterne granskning for boligafdelingen er det kritisk, at den viser store afvigelser fra drifts- og vedligeholdelsesplanen (PPV), og at der i PPV ikke er taget højde for nyanskaffelser.

Domea Østjylland anmodes derfor om at udarbejde en handlingsplan for opretning af afdeling 6083's vedligeholdelse og økonomi. Planen for vedligeholdelse bør omfatte henholdsvis den almindelige løbende vedligeholdelse, revision af PPV, en plan for styrkelse af henlæggelserne samt afvikling af opsamlet underskud.

Planen skal forelægges for Skanderborg Kommune senest om 6 måneder.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

### Dagsorden:

1. Driftsresultat
  - Underskud
  - Effektivitet
2. Henlæggelser og vedligeholdelsesplaner
3. Ekstern screening
4. Skanderborg Kommunes vurdering af vedligeholdelsesstanden
5. Huslejeniveau
6. Eventuelt

### 1. Driftsresultat, herunder underskud og effektivitet

Her fokuseres på afd. 6083, som er boligafdelingen. Afdelingen har et underskud på 155.151 kr., og en underskudssaldo på 554.917 kr. Det oplyses, at underskuddet skyldes udgifter til vand, el og særlige aktiviteter, ligesom der har været en korrektion til tidligere år vedr. vandforbruget.

Afdelingen har en lav effektivitet på 76%, og sammenlignet med tilsvarende afdelinger (fremsøgt i Landsbyggefondens tvillingeværktøj) ligger afdelingen lavt.

Byrådssekretariatet og HR  
Juridisk afdeling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

DOMEA har peget på, at afdelingens økonomi vil blive styrket hvad gælder henlæggelser, tab ved lejeledighed og fraflytninger, og at det opsamlede underskud i de kommende år vil blive afviklet.

Lars Todbjerg oplyser, at underskuddet forventeligt er fjernet i det nye regnskabsår.

## **2. Henlæggelser og vedligeholdelsesplaner**

Afdeling 6083's henlæggelser til drift og vedligeholdelse er meget lave både årligt og akkumuleret. De årlige henlæggelser er på 70,64 kr./m<sup>2</sup> mod benchmark på 171,32 kr./m<sup>2</sup>. Akkumuleret udgør henlæggelserne 91,41 kr./m<sup>2</sup> svarende til 6.862,52 kr./bolig - mod benchmark på 651,41 kr./m<sup>2</sup> svarende til 44.120,08 kr./bolig.

Domea har udarbejdet et likviditetsbudget for langtidsplanen og efter dette skulle der være tilstrækkelig likviditet til at gennemføre de efter PPV (afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplaner) planlagte arbejder for de enkelte år, men man peger dog på, at der er behov for at styrke afdelingens økonomi til at styrke henlæggelserne, tab ved lejeledighed, fraflytninger og afvikling af opsamlet underskud.

Lars Todbjerg oplyser på mødet, at henlæggelserne skal øges, evt. via optagelse af kreditforeningslån. Afdelingen skal som minimum op på 40.000 kr. pr. bolig i opsparede henlæggelser.

Det skal bemærkes, at Horsens Kommune den 25. marts 2015 har givet boligorganisationen dispensation fra forpligtelsen til at dække afdelingernes tab ved fraflytninger – afdeling 6083 er efter Domeas oplysninger efter fusionen omfattet af denne dispensation. Der er enighed om på mødet, at det er Skanderborg Kommune, der skal tage stilling til en eventuel dispensation for så vidt angår afdelingerne i kommunen, da disse ikke var fusioneret med Domea Østjylland på tidspunktet for dispensationen. Domea Østjylland vil ansøge Skanderborg Kommune herom.

## **3. Ekstern screening**

Landsbygefonden har iværksat ekstern screening af alle almene boligorganisationers drifts- og vedligeholdelsesplaner. Af den eksterne granskningsrapport fremgår det, at for Rytterparken 1-28 skal en del bygningsdele forventes udskiftet inden for en periode af 5-10 år. Det påpeges, at der skal påregnes snarlig udførelse af kloak-TV, alge rens på belægninger, tage og facader og udskiftning af termostatventiler. For Bjerggårdsvej 3B-3G skal ovenlys algebehandles og smøres.

Derudover skal der for boligerne på Rytterparken 1-28 påregnes nyanskaffelse af vandinstallation, brugsvandsvekslere samt sanitet, ligesom ventilationen trænger til udskiftning og der bør udføres frisklufttilførsel i ydervæggene.

Granskningen viser betydelige afvigelser mellem afdelingens interne drifts- og vedligeholdelsesplaner (PPV) og resultatet af granskningen. Alle vedligeholdelsesaktiviteter afviger betydeligt. PPV viser samlet et behov på 1.720.000 kr., medens granskningen konklusion er et behov på 12.065.000 kr. – en afvigelse på 86%. Nyanskaffelser er slet ikke indeholdt i PPV og gransker vurderer et behov på 46.228.000 kr.

På mødet drøftes, at den manglende vedligeholdelse kommer til at gå ud over huslejen. Bygningsmassen er af ældre dato og meget nedslidt.

I Tebstrup er Domea udfordret af, at der ikke er fjernvarme tilgængeligt, samt at bygningerne indeholder mange tekniske anlæg som f.eks. elevator, ventilation, automatisk brandanlæg osv., som er dyrt at vedligeholde.

Byrådssekretariatet og HR  
Juridisk afdeling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

I forhold til nyanskaffelser oplyser Henrik Walentin, at der arbejdes med nye vedligeholdelsesplaner, hvor nyanskaffelser samt løbende vedligehold også er med.

#### **4. Skanderborg Kommunes vurdering af vedligeholdelsesstanden**

En medarbejder fra Skanderborg Kommunes bygningsafdeling har foretaget en gennemgang af den udvendige stand af bygningerne på Baunegården (Tebstrup), samt at de indvendige fællesarealer.

Notatet herfra indeholder et stort billedmateriale og peger på en del udvendige vedligeholdelsesarbejder, der burde være taget hånd om tidligere. PPV har ikke været inddraget i screeningen.

Nogle af forholdene vil være en del af PPV, men der er også en del af de registrerede forhold der tyder på svigt i den daglige vedligeholdelse, f.eks. nedløbsrør der ikke er tilsluttet, nedfaldne snerør, løse inddækninger m.m.

Line Steffensen Damgaard, leder af Baunegården, oplyser desuden på mødet, at der er skimmelsvamp i stueplan, og der er faldet loftplader ned på grund af fugtproblemer. Hun oplyser også, at når det regner, er det nødvendigt at stille spande op på gangen. Det trækker ind af vinduerne, og det er meget koldt i vinterhalvåret.

Det aftales på mødet, at driftsleder Henrik Walentin vil komme ud på Baunegården og gennemgå de mangler i forhold til den almindelige vedligeholdelse, som Line Steffensen Damgaard påpeger. Der vil herefter blive taget stilling til udbedring af manglerne.

#### **5. Huslejeniveau**

Huslejen i afdeling 6083 udgør pr. 1. januar 2022 893 kr./m<sup>2</sup>/år, og stiger med 2,39% svarende til 20,97 kr./m<sup>2</sup>/år. Aktuelt udgør huslejen 925 kr./m<sup>2</sup>/år. Sammenlignet med tilsvarende afdelinger er huslejeniveauet ikke højt.

På Baunegården er huslejen for beboerne dog høj, hvilket til dels skyldes store fællesarealer, som betales over huslejen. Desuden oplyser Domea, at servicearealerne (som kommunen betaler for), er større, end hvad de er opgjort til, hvilket også bevirker en større husleje for beboerne.

Line Steffensen Damgaard oplyser herudover, at beboerne får store efterregninger på varme pga. utætheder. En af beboerne har f.eks. fået en efterregning på 24.000 kr.

Det aftales på mødet, at der arbejdes videre med at få opgjort servicearealerne korrekt, så fællesarealerne dermed mindskes. Desuden er fordelingen af fællesarealerne øjensynlig forkert, da 6 af boligerne ikke betaler til disse. Dette skal formentlig også rettes.

#### **6. Eventuelt**

Der var intet til eventuelt.

Byrådssekretariatet og HR  
Juridisk afdeling  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)