

Redegørelse for styringsdialog 2024 med Domea Låsby

Tidspunkt: 7. juni 2024 kl. 10.00 til 11.30

Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Jan Vargaard (kundechef Domea Låsby)
- Pia Hvilsted (formand for organisationsbestyrelsen, Domea Låsby)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

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, som offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaet for afdelingen, årsregnskab (1/10 2022 til 30/9 2023), årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Regnskab

Domea Låsby's regnskab for 2022/2023 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse.

Der er ikke i styringsdialog 2024 vurderet behov for særlige aftaler mellem Domea Låsby og Skanderborg Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dato

7. juni 2024

Din reference

Lotte Holmer Fisker

Tlf: +4587947596

Dagsorden

1. Boligorganisationen

- Forslag til fremtidigt samarbejde, strategiske overvejelser om egne muligheder og særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift

2. Effektivitet, økonomi og drift

3. Vedligeholdelsesplaner

- Afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplaner sammenholdt med den eksterne screening

4. Eventuelt

1. Boligorganisationen

Domea Låsby består af 1 afdeling med 62 familieboliger.

Organisationen ønsker stadig at opføre nye almene boliger i Låsby i form af tæt/lavt byggeri med 20-25 boliger. Boligorganisationen er i dialog med en grundejer om et grundstykke, men grundejer er ikke helt afklaret om, hvad han vil med grunden.

Muligvis bliver det byggeri efter den delegerede bygherremodel, hvor privat byggeri kombineres med almene boliger.

Hvis det ikke lykkes at indgå aftale med den pågældende grundejer, er der andre relevante muligheder i byen.

De strategiske overvejelser omkring egne muligheder, udfordringer og risici går ud på et ønske om at udvide boligmassen, da en øget boligmasse vil optimere driften.

Jan Vorgaard oplyser, at der er overvejelser om en sammenlægning med Domea Ans-Silkeborg, da det er en afdeling, der er sammenlignelig med den i Låsby. Hvis planerne føres ud i livet, skal der være tale om 1 boligorganisation, men stadig med 2 afdelinger.

En anden mulighed vil være, at sammenlægge Domea Låsby med de andre afdelinger af Domea, der er beliggende i Skanderborg Kommune. Så vil det komme ind under Domea Østjylland.

I forhold til effektivisering af administration og drift er det hele blevet gennemgået indenfor de sidste par år. Det næste bliver, at Domea har tilsluttet sig en ny indkøbsforening, så indkøb forhåbentlig bliver billigere.

Vedrørende beboerdemokratiet oplyser Pia Hvilsted, at der er en afdelingsbestyrelse, men det bliver sværere at få nogen til at melde sig til den.

2. Effektivitet, økonomi og drift

Effektivitet:

Der er kun 1 afdeling i boligorganisationen, som ligger over regionens effektivitets pct. Den er dog fortsat gul og ligger på 86,7%, hvor regionens er på 80,4%. Afdelingens placering er

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

væsentligt forbedret i forhold til forrige periode, hvor den var på 79%. Den nærmer sig den grønne kategori.

Jan Vargaard oplyser, at han har været opsøgende i forhold til, om Domea Låsby kan lære noget af de andre boligorganisationer, som man sammenlignes med. Han har været på besøg ved flere. Han mener dog, at det blandt andet er forskellig metode til kontering, der er grund til forskellen. Desuden er der flere andre, som ikke har så mange grønne områder.

Økonomi og drift:

Dispositionsfonden ligger lidt under benchmark. Den er på 5.232 kr./lejemål (5.746 kr. sidste år) mod benchmark 7.544 kr./lejemål (faldet fra 8.161 kr.). Den er faldet med 514 kr./lejemål fra sidste år, hvilket er begrundet i fraflytninger. Fonden er under minimum, og der skal fortsat opkræves pligtmæssigt bidrag.

Arbejdskapitalen er fortsat akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 2.780 kr./lejemål (2.809 kr. sidste år) mod benchmark på 2.425 kr. Den er stort set uændret siden sidste år. Den er under minimum og der kan opkræves bidrag til den.

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

Organisationen har et overskud i året på 989 kr. (10.851 kr. sidste år) hvilket ikke giver anledning til kommentarer.

Administrationsbidraget ligger tæt på benchmark – 4.994 kr./4.569 kr. (4.814 kr. sidste år) Det er en stigning på 180 kr., hvor den faldt med 189 forrige år. Det giver ikke anledning til væsentlige kommentarer.

Henlæggelser:

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

Revisor påpeger dog på i sin rapport, at Drifts- og vedligeholdelsesplanen kun udviser tilstrækkelige henlæggelser for de kommende 3-4 år, hvorfor der er risiko for at driftsregnskaber kan blive ekstraordinært belastet. Derfor bør der være fokus på at sikre tilstrækkelige henlæggelser.

3. Vedligeholdelsesplaner

Afdelingens egne vedligeholdelsesplaner drøftes i sammenhæng med den eksterne granskning, som Landsbyggefonden har foretaget for alle almene boligorganisationer.

Ifølge granskningsrapporten fremstår bygningerne generelt i god stand. Det er dog registreret, at Mejerigårdens opsamlingsanlægs levetid er udløbet, og at vinduerne flere steder er delvis nedbrudte. Ved Blochgården nævnes, at der er

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

områder hvor belægningen er gledet fra hinanden og er meget ujævn, og beklædning på altaner er skallet af nogen steder.

Gransker vurderer, at vinduer bør udskiftes indenfor en periode på 5 år, og at tagrender og nedløbsrør på Mejerigården bør udskiftes.

Jan Vorgaard oplyser, at de er gået i gang med at udskifte vinduerne, og dette tages af henlæggelserne.

Af granskningsrapporten fremgår, at der er en afvigelse på 29 % imellem granskers vurdering af behovet for vedligeholdelsesaktiviteter og afdelingernes egne drifts- og vedligeholdelsesplaner. Desuden er nyanskaffelser ikke med i drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Jan Vorgaard oplyser, at boligorganisationen ikke har adskilt almindelig vedligeholdelse og nyanskaffelser i planerne, men at det vil ske fremadrettet. Han er ikke enig i alle de vurderinger, gransker har foretaget af behovet. Blandt andet mener gransker, at elforsyningsanlægget skal udskiftes, hvilket Jan Vorgaard ikke er enig i. Han vil undersøge det nærmere og indhente andre vurderinger.

4. Eventuelt

Jan Vorgaard oplyser, at Domea har været initiativtager til Landsbyggefondens nye system "Alment kompas". Det handler om at måle boligorganisationernes bæredygtighed. Hvis en boligorganisation skal låne penge til renoveringer, bliver man målt på, hvor gode tallene er med hensyn til bæredygtighed.