



Redegørelse for styringsdialog 2024 med Lejerbo Skanderborg

Tidspunkt: 10. juni 2024 kl. 13.30 – 15.00

Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Bendix Jensen (Forretningsfører Lejerbo)
- Peter Rasmussen (formand for organisationsbestyrelsen, Lejerbo Skanderborg)
- Henriette Lund Momme (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.

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 og handlingsplan

Lejerbo Skanderborgs regnskab for 2022/2023 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse.

Der er i styringsdialog 2024 vurderet behov for, at Lejerbo Skanderborg udarbejder en handlingsplan for afdeling 799 Rønnebærvænget. Planen skal blandt andet indeholde en beskrivelse af, hvordan henlæggelserne skal øges, samt hvordan

Dato

11. juni 2024

Din reference

Lotte Holmer Fisker

Tlf: +4587947596

underskuddet skal afvikles. Desuden bør skemaet for røde afdelinger i afdelingsrapporten uddybes i forhold til effektiviseringsiltag fremadrettet. Planen skal forelægges for Skanderborg Kommune senest om 6 måneder.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

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

- Handlingsplan for afd. 799 Rønnebærvænget
- Dispositionsfond og arbejdskapital
- Henlæggelser
- Afdelingernes underskud/overskud

3. Vedligeholdelsesplaner

- Afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplaner sammenholdt med den eksterne screening

4. Eventuelt

1. Boligorganisationen

Lejerbo Skanderborg består af 3 afdelinger beliggende i Skovby og Stjær. Afdeling 433 (Kirsebærvænget) indeholder 39 familieboliger og 17 ældreboliger, afdeling 799 (Rønnebærvænget) indeholder 25 familieboliger, og afdeling 663 (Stjær) består af 5 ældreboliger.

Boligorganisationen oplyser i styringsrapporten, at de ønsker at drøfte muligheden for nybyggeri med kommunen. Det oplyses også, at Lejerbo Skanderborgs størrelse og alder udfordrer organisationens mulighed for en bedre kapitalisering. Mulige løsninger kan være tilvækst i organisationens størrelse og/eller strategisk samarbejde/sammenlægning.

Bendix Jensen oplyser på mødet, at de ikke har konkrete planer for nybyggeri, men at de er meget interesserede, hvis kommunen ønsker at bygge nyt i området. Henriette Lund Momme oplyser, at kommunen arbejder på en helhedsplan for området i Galten.

2. Effektivitet, økonomi og drift

Effektivitet

Der er kun tre afdelinger i boligorganisationen. Placeringerne er i forhold til de forrige perioder fortsat, at to er placeret i gul kategori (har effektiviseringspotentiale) og en i rød kategori (stort effektiviseringspotentiale). Regionens effektivitets gennemsnit er på 80,4%, og de to af afdelingerne ligger

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

uændret på 74 % og 78 %, mens afdeling 799 Rønnebærvænget er faldet fra 59% til 56%.

Afd. 799 Rønnebærvænget har i mere end 3 år ligget i rød kategori, og der kræves derfor igen en handlingsplan i afdelingsdokumentationen. Der er dog ikke i denne nogen uddybende redegørelse udover afkrydsning i enkelte af rubrikkerne. Der er således intet nævnt om effektiviseringstiltag i det forgangne år, barrierer for effektivisering og fremadrettet potentiale for effektiviseringer.

Økonomi og drift

Dispositionsfonden ligger fortsat på et lavt niveau i f.h.t. benchmark. Den er på 1.966 kr./lejemål (2.264 kr. i forrige periode) mod benchmark 7.546 kr./lejemål. Den er faldet med 298 kr./lejemål fra sidste år. Der opkræves pligtmæssige bidrag.

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 4.277 kr./lejemål (4.500 kr. i forrige periode) mod benchmark på 2.425 kr. Den er faldet med 223 kr. siden sidste år, og er over grænsen for opkrævning af bidrag fra afdelingerne.

Der er i beretningen samt i en særskilt redegørelse redegjort for den forventede udvikling i såvel dispositionsfonden som arbejdskapitalen. Udviklingen i dispositionsfonden er selvfølgelig præget af, at der ikke indgår udamortiseringsydelse men alene pligtmæssige bidrag. Indtægten i fonden stiger først for alvor i 2029/30, hvor der påbegyndes indbetaling af udamortiseringsydelse.

Henlæggelser

Revisor fremhæver under sin konklusion, at der ikke er tilstrækkeligt henlagte midler i 799 Rønnebærvænget, og at der blandt andet derfor er en væsentlig usikkerhed/tvivl om afdelingens fortsatte drift. Afdelingens egenkapital er negativ, og der er usikkerhed om boligorganisationen fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen, eller om der kan opnås den nødvendige likviditet på anden måde.

Bendix Jensen oplyser på mødet, at henlæggelserne på næste års budget er sat op med 95.000 kr., hvilket er en stigning på 30 %.

Afdelinger med underskud/overskud

Afdeling 663 Møllevejen, Stær har et mindre overskud på 35.000 kr. (13.000 kr. sidste år) og et opsamlet resultat på 73.618 kr. (52.224 kr. sidste år).

Afdeling 799 Rønnebærvænget har igen i år et underskud på 304.101 kr. (- 180.643 kr. sidste år) og nu et opsamlet resultat/underskud på - 565.000 kr. (- 300.000 kr. sidste år).

Afdeling 433 Kirsebærvænget har en underskud på 23.000 kr. mod et overskud på 34.000 kr. i sidste periode, og et opsamlet resultat på 66.000 kr. mod 174.000 kr. sidste år.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det præciseres, at der skal sikres balance og at overskud og underskud skal afvikles over 3 år, idet det dog kan konstateres, at afd. 433 afvikler.

3. Vedligeholdelsesplaner

Landsbyggefonden har fået foretaget ekstern granskning af alle almene boligorganisationers drifts- og vedligeholdelsesplaner (PPV- planer). Af granskningsrapporterne fremgår følgende vedrørende afdelingerne:

Afdeling 433 Kirsebærvænget:

Den samlede konklusion indeholder kun en bemærkning om mindre lunger i belægningen. Der er ikke registreret behov for nyanskaffelser.

Gransker har vurderet et behov for vedligeholdelsesaktiviteter, der overstiger afdelingens afsatte beløb til vedligeholdelse med 59 %.

Gransker har desuden vurderet, at der er et behov for nyanskaffelser på ca. 37 mio. kr. Dette er Lejerbo uenig i, og det stemmer heller ikke umiddelbart overens med den samlede konklusion, hvorefter der ved besigtigelsen ikke er registreret behov for nyanskaffelser.

Afdeling 799 Rønnebærvænget:

Den samlede konklusion er, at bygningen fremstår i god stand, hvorfor der ikke er fundet væsentlige vedligeholdelsesarbejder, og ej heller registreret behov for nyanskaffelser.

Granskers vurdering af behovet for vedligeholdelsesaktiviteter overstiger dog afdelingens afsatte beløb i PPV med 52 %.

Afdeling 663, Stjær:

Den samlede konklusion er, at asfalten er meget slidt og bør vedligeholdes snarest. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret behov for nyanskaffelser.

Granskers vurdering af behovet for vedligeholdelsesaktiviteter overstiger afdelingens afsatte beløb i PPV med 49 %.

Desuden vurderer gransker, at der er et behov for nyanskaffelser på lidt over 2 mio. kr.

4. Eventuelt

Intet til eventuelt.