

Redegørelse for styringsdialog 2023 med Domea Låsby

Tidspunkt: 26. maj 2023 kl. 12.30 til 13.30
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

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

Resumé:

De forskellige punkter på dagsordenen blev drøftet. Domea Låsby ønsker stadig at bygge nye boliger i Låsby.

Domea Låsby's 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 Domea Låsby og Skanderborg Kommune.

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?

2. Afdelingens forhold

- Afdelingens overskud
- Udfordringer eller behov for indsatser?

Dato
30. maj 2023

Din reference
Lotte Holmer Fisker
Tlf: +4587947596
Mobil: 23492889

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

- Afdelingens henlæggelser
- Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder?

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 (1/10 2021 til 30/9 2022), årsberetning, revisionsprotokollat mv. Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Boligorganisationen

Domea Låsby består af 1 afdeling med i alt 62 familieboliger.

Forslag til fremtidigt samarbejde:

Domea Låsby ønsker stadig mulighed for at bygge 20-25 familieboliger i Låsby, og være en aktiv del af byfornyelsen. Dette ønske blev også drøftet på Styringsdialogen i 2022. Jan Vorgaard vil orientere kommunens Økonomi- og Erhvervsudvalg om planerne på den boligpolitiske konference den 1. juni 2023.

Strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici:

Boligorganisationens strategi er primært en udvidelse af boligantallet, da en øget boligmasse vil optimere driften.

Der er ingen planer p.t. om at sammenlægge afdelingen med andre Domea afdelinger.

Særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift:

Selskabet er tilpasset, efter nedregulering af timer af ejendomsmesteren, sammenlægning af afdelinger, etablering af affaldsøer, strømbesparende tiltag samt indgået aftale med Domea.dk om et nyt indkøbssystem, som skal reducere materialeomkostningerne. Dette blev også drøftet ved sidste styringsdialog.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

2. Afdelingens forhold

Afdelingens overskud:

Afdelingen har et stort overskud på 336.853 kr. (212.175 kr. sidste år og 233.690 kr. forrige år), men det opsamlede resultat er faldet til 285.036 kr. (594.036 sidste år og 843.034 kr. forrige år).

Overskuddet skyldes primært, at finansieringen af forbedringsarbejder ikke var hjemtaget på balancetidspunktet. Desuden er der indtægtsført overskydende B-ordning. Overskuddet er så anvendt til afskrivning på arbejderne. Det ser således ud til at man overholder reglen om at over- og underskud skal afvikles over 3 år.

Udfordringer eller behov for indsatser:

Ved styringsdialogen i 2022 blev det nævnt, at opvarmning med naturgas var en udfordring. Det er endnu ikke afklaret, om der kommer fjernvarme til Låsby, da der skal være 70 % tilslutning.

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.

Henlæggelserne er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelige til at dække de kommende års udgifter.

Fraflytnings/udlejningsvanskeligheder:

Afdelingen har generelt ikke vanskeligt ved at leje boligerne ud. Kun en enkelt lejlighed er ledig p.t. Der har dog været en del fraflytninger (mest pga. dødsfald), hvilket har gjort, at besparelserne ikke er blevet så store som planlagt.

3. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemåsenhed ⓘ	4.813,18	4.677,80	5.072,45
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. lejemåsenhed ⓘ	5.746,26	8.160,96	6.317,40
Arbejdskapital, kr. pr. lejemåsenhed ⓘ	2.809,18	2.600,70	3.510,56

Dispositionsfonden og arbejdskapital:

Dispositionsfonden ligger på et lidt under benchmark. Den er på 5.746 kr./lejemål (6.317 kr. sidste år) mod benchmark 8.161 kr./lejemål. Den er faldet med 571 kr./lejemål fra sidste år, formentlig begrundet i afskrivning. Fonden er under minimum og der skal fortsat opkræves pligtmæssigt bidrag.

Arbejdskapitalen er fortsat akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 2.809kr./lejemål (3.511 kr. sidste år) mod benchmark på 2.601 kr. Den er faldet med 700 kr. siden sidste år, primært pga. afskrivning. Den er over minimum, og der kan ikke opkræves bidrag til den.

Der er i bestyrelsens årsberetning på side 1-2 redegjort for den forventede udvikling i dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt forrentningen, og dermed også afskrivningen. 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.

Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget ligger nu tæt på benchmark – 4.814 kr. mod 4.678 kr. (5.072 kr. sidste år) Det er et fald på 189 kr., hvor det steg forrige år. Det giver ikke anledning til kommentarer.

4. Effektivitet:

Der er kun en afdeling i boligorganisationen som ligger under regionens effektivitets pct., og er faldet siden sidste år. Den er gul og ligger på 78%, hvor regionens er på 81,9%. Kommune pct. er på 80,1%. Afdelingens placering er uændret i f.h.t. forrige periode og skal bl.a. ses i sammenhæng med, at det er en boligorganisation med kun den ene afdeling. Afdelingen har også flere byggeafsnit.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

5. Vedligeholdelsesplaner:

Der har været udført ekstern granskning, men rapporten er endnu ikke kommet.

Af revisionsprotokollatet fremgår, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. september 2022 vurderes - i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen - at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes. Det fremgår videre, at den forelagte DV-plan ikke er gennemarbejdet i hele den lovpligtige 30-årige periode, idet boligorganisationen afventer den eksterne granskning.

6. Eventuelt:

Intet til eventuelt.