

Redegørelse for styringsdialog 2022 med Lejerbo Skanderborg

Dato: 9. november 2022
Tid: Kl. 13.30 – 14.30
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Bendix Jensen (Forretningsfører Lejerbo Skanderborg)
- Peter Rasmussen (formand for organisationsbestyrelsen Lejerbo Skanderborg)
- 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.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2021, årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Resumé:

Dagsordenens punkter blev drøftet.

Lejerbo Skanderborgs 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.

Dato
10. november 2022

Din reference
Lotte Holmer Fisker

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Boligorganisationen (punkterne er ikke udfyldt i styringsrapporten)

- 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 omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering og nybyggeri?
- Har boligorganisationen haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?
- Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati?
- Den kommunale anvisningsret: Hvordan administrerer boligorganisationen henvisning af ledige boliger til kommunen?

2. Afdelingernes forhold

- Afdelingernes overskud / underskud
- Udfordringer eller behov for indsatser?
- Afdelingernes henlæggelser
- Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder?

3. Økonomi og drift

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag
- Sidste års revisionsbemærkning om tillægsydelse

4. Effektivisering

- Boligorganisationen bør redegøre nærmere for hvordan man ser situationen, herunder afdelingernes svage placering i f.h.t. regionens effektivitetsprocent. Boligorganisationen bedes også redegøre for, hvordan man vil effektivisere og hvad man mere konkret forventer sig af tiltag. Særligt bør der redegøres for situationen for afd. 799-0.

5. Vedligeholdelsesplaner

- Status

6. Eventuelt

1. Boligorganisationen

Herunder drøftedes, at punkterne vedr. boligorganisationen ikke er udfyldt i styringsrapporten. Bendix Jensen oplyste, at rapporten er udfyldt af den tidligere forretningsfører, så det er uvist, hvorfor punkterne ikke er udfyldt.

Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?

Vedrørende ønsker til fremtidigt samarbejde spørger Peter Rasmussen ind til, hvorfor Lejerbo ikke er blevet udvalgt til at deltage i udbudsrunder om at bygge seniorboliger i Hørning. Det

aftales, at Henriette Lund Momme (Skanderborg Kommune) efterfølgende vil svare på dette, da det er hende, der har kendskab til processen. Herudover oplyser Bendix Jensen, at Lejerbo Skanderborg ønsker at bygge flere boliger, blandt andet i Skanderborg, for at gøre organisationen mere robust.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati?

Peter Rasmussen oplyser, at beboerdemokratiet i afdelingen er velfungerende. Der er en samlet afdelingsbestyrelse for de 3 afdelinger, da det er svært at få folk til at melde sig til bestyrelsesarbejdet.

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

Af styringsrapporten fremgår, at de ledige boliger i organisationen er lejet ud via venteliste samt annoncering. Lejerbo Skanderborg har 64 familieboliger, og der er i 2020 og 2022 (frem til september) ikke tilbudt nogen boliger til kommunens anvisning. Af årsberetningen for Lejerbo Skanderborg fremgår, at der i regnskabsåret 2020/2021 har været 5 fraflytninger fra familieboligerne.

Bendix Jensen vil tage spørgsmålet med tilbage til de medarbejdere, der sidder med anvisning, samt sørge for, at den nye samarbejdsaftale om anvisningsret bliver implementeret.

2. Afdelingernes forhold

Afdelingernes overskud/underskud:

Afdeling 663-0 Møllevejen, Stær har et mindre overskud på 16.017 kr. (3.159 kr. sidste år), men et opsamlet resultat på 49.953 kr. (48.936 kr. sidste år).

Afdeling 433 -0 Kirsebærvænget, Skovby har et overskud på 32.009 kr. og efter afskrivning af dette et opsamlet resultat på 120.795 kr.

Afdeling 799-0 Rønnebærvænget, Skovby har igen i år et underskud på 53.109 kr. (18.180 kr. sidste år) og nu et opsamlet resultat på -152.763 kr. (-140.654 kr. sidste år).

Det præciseres, at der skal sikres balance, og at overskud og underskud skal afvikles over 3 år.

Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser:

Bendix Jensen oplyser, at der er gasfyr i alle boligerne. I sidste uge traf afdelingen derfor beslutning om, at der skal omlægges til fjernvarme. P.t. ser det ud til, at tilslutning til fjernvarme kan ske fra marts 2024.

Finansieringen af projektet påregnes at give en huslejeforhøjelse på knap 8 % (sker ved ekstern finansiering over 20 år).

Boligorganisationen vil fremsende en ansøgning om kommunens godkendelse af låneoptaget.

Afdelingernes henlæggelser:

Afdelingernes henlæggelser er generelt gode, hvilket også fremgår af revisionsrapporten.

Dog er henlæggelserne for afdeling 799-0 Rønnebærvænget lave i f.h.t. benchmark, både hvad gælder de årlige samt de opsavede henlæggelser. Afdelingen har også en lav effektivitet, hvilket de lave henlæggelser også skal ses i sammenhæng med.

Af årsberetningen fremgår, at der for afd. 799 i regnskabsåret 2020/2021 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Bendix Jensen oplyser, at der er lagt en 25 % stigning ind på henlæggelser for de kommende år.

Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder:

Afd. 799 Rønnebærvænget har en fraflytningsprocent 16,0 mod benchmark 10, 53.






Afd. 663 Stjær har gule tal ift. fraflytning. Det drejer sig om ældreboligerne, hvor fraflytningsprocenten er 40,0 mod benchmark 20,83.

Fraflytningsprocenten hænger sammen med, at afdelingerne er meget små (afd. 663 består af 5 ældreboliger).

Der er ingen udlejningsvanskeligheder.

3. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal:

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed 	4.860,00	4.259,03	4.858,00
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 	2.087,98	7.430,37	2.640,31
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed 	4.244,57	2.476,42	3.760,80

Benchmark værdi senest opdateret 16-08-2022

Dispositionsfonden:

Dispositionsfonden ligger fortsat på et lavt niveau i f.h.t. benchmark. Den er på 2.088 kr. pr. lejemål (2.640 kr. i 2021) mod benchmark 7.430 kr. pr. lejemål. Den er faldet med 652 kr. pr. lejemål fra sidste år, og der opkræves pligtmæssige bidrag.

Der er i beretningen redegjort for den forventede udvikling i såvel dispositionsfonden som arbejdskapitalen. Udviklingen i dispositionsfonden er præget af, at der ikke indgår udamortiseringsydelse, men alene pligtmæssige bidrag.

Arbejdskapital:

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 4.245 kr. pr. lejemål (3.761 kr. i 2021) mod benchmark på 2.476 kr. Den er steget med 484 kr. siden sidste år.

Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget ligger acceptabelt i f.h.t. benchmark – 4.860 kr. mod 4.259 kr. Det er uændret siden sidste år.

Sidste års revisionsbemærkning om tillægsydelse:

Revisor påpegede **sidste år** i revisionsrapporten et kritisabelt forhold, som efter deres opfattelse var i modstrid med det generelle modregningsforbud i årsregnskabsloven, som også fremgår af vejledningen om drift af almene boliger. Derfor havde revisor modificeret deres revisionspåtegning vedrørende dette forhold. Man har således i regnskabet modregnet de tillægsydelse der opkræves fra afdelingerne modregnes i stedet for at blive henholdsvis udgiftsført på konto 512 (forretningsførelse) og indtægtsført på konto 601 (administrationsbidrag). Konsekvensen af modregningen er i øvrigt, at

administrationsbidraget de facto er for lavt i regnskabet i f.h.t. sammenlignelige organisationer.

Det nævnes ikke i år, men revisor nævner at tillægssydelsers nu medtages under andre udgifter og indtægter.

4. Effektivisering

Der er kun tre afdelinger i boligorganisationen. De to er placeret i gul kategori ((afdelinger med effektiviseringspotentiale) og en i rød ((stort effektiviseringspotentiale). Det er en forbedring i f.h.t. 2021, hvor alle var placeret i rød kategori. Regionens pct. er på 81,6%, og de tre afdelinger ligger på 74, 78 og 59%.

Afd. 799-0 Rønnebærvænget har i 3 år ligget i rød kategori, og der kræves derfor en handlingsplan i afdelingsdokumentationen. Der er ikke nogen fyldestgørende redegørelse udover afkrydsning i enkelte af rubrikkerne. Eneste kommentar er ”Robotklipper.” Det aftales, at Bendix Jensen fremsender den manglende handlingsplan for afdelingen.

Det nævnes igen i år i beretningen, at for at sikre en ensartet, faglig, høj kvalitet og effektivitet i driften, er der udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle relevante områder.

I 2021 pegede revisor på, at der ikke forelå egentlige forretningsgangsbeskrivelser til sikring af hensigtsmæssige og betryggende indkøb. Ligeledes forelå der ikke en af bestyrelsen vedtaget indkøbspolitik. Den bemærkning er ikke med i år, og problemet må derfor være løst.

Bendix Jensen nævner, at organisationen har haft fokus på indkøbspolitikken, og har lige udbudt opgaven med malerarbejde ved fraflytning. Opgaven er i udbud hvert 4. år. Desuden hænger den lave effektivitet sammen med, at viceværtsfunktionen varetages af medarbejdere, der kommer kørende fra Herning.

5. Vedligeholdelsesplaner

Der er endnu ikke udført ekstern granskning i boligorganisationen.

Lejerbo Skanderborg kører med 30-årige vedligeholdelsesplaner.

6. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.