



Redegørelse for styringsdialog 2022 med Midtjysk Boligselskab

Dato: 24. oktober 2022
Tid: Kl. 14.00 – 15.00
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Anita Skarregaard Dideriksen (Forretningsfører Boligkontoret Danmark)
- Max Thomsen (driftschef Boligkontoret Danmark)
- Henriette Lund Momme (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

Resumé:

Dagsordenens punkter blev drøftet.

Midtjysk Boligselskabs regnskab for 2021 er taget til efterretning med de bemærkninger der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi og drift

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag
- Byggesagshonorar
- Lån til afdelingerne

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

- Boligorganisationen bedes redegøre for, hvordan man vil effektivisere og hvad man konkret forventer sig af tiltagene.

Dato
25. oktober 2022

Din reference
Lotte Holmer Fisker

4. Boligorganisationen

- Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
- Den kommunale anvisningsret: Hvordan administrerer boligorganisationen henvisning af ledige boliger til kommunen?

5. Afdelingernes forhold

- Afdelinger med overskud
- Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser
- Afdelingernes henlæggelser
- Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder

6. Nybyggeri og renoveringer

- Boligorganisationens status på igangværende sager

7. 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, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2021, årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal:

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed 	4.468,98	4.180,40	4.583,63
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum 	2,36	1,96	2,36
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum 	1,50	2,35	2,51
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed 	7.297,50	7.646,58	6.904,71
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed 	3.594,32	2.602,15	3.700,44

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Dispositionsfonden:

Dispositionsfonden ligger på et udmærket niveau i forhold til benchmark. Den er på 7.298 kr. pr. lejemål (6.905 kr. i 2021) mod benchmark 7.647 kr. pr. lejemål. Den er faldet med 193 kr. pr. lejemål fra sidste år. Fonden udgør i alt 39.155.556 kr. (38.155.556 kr. i 2021), hvoraf de 15.990.240 kr. (14.313.468 kr. i 2021) er disponible.

Der sker en konsolidering af dispositionsfonden og den anvendes aktivt. I revisionsrapporten er der lavet en fremskrivning af udviklingen i fonden. Der peges dog på, at der ikke er taget højde for helhedsplanen for afd. 39, hvor det fra 2024 og frem forventes at den trækker halvdelen.

Anita Skarregaard Dideriksen oplyser, at der i organisationens egenkontrol er taget højde for dette. Anita har efterfølgende fremsendt dokument om egenkontrol.

Arbejdskapital:

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 3.594 kr. pr. lejemål (3.700 kr. i 2021) mod benchmark på 2.602 kr. Den er stort set uændret siden sidste år.

Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget ligger lidt over benchmark – 4.468 kr. pr. lejemål (4.584 kr. i 2020) mod benchmark 4.180 kr. Det er et fald på 115 kr. siden sidste år.

Byggesagshonorarer:

Byggesagshonorarerne for nybyggeri ligger fortsat over benchmark, men er uændret siden sidste år. Afhængig af prisfastsættelsen kan det skyldes størrelsen på sagerne. Det skal ifølge Anita tages i betragtning, at boligorganisationen er pålagt moms, samt at deres bygherreforretningsførelse sikrer indarbejdelse af viden fra såvel byggefolk, drifts, energi- og miljøfolk samt byg-finansfolk.

Byggesagshonoraret for støttet renovering er dog faldet siden sidste år og ligger under benchmark.

Lån til afdelingerne:

I revisionsprotokollen for 2020 pegede revisor på, at man havde anbefalet bestyrelsen at følge nedbringelsen af lån til afdelingerne og at nedbringe dem mest muligt. De samlede lån var steget fra 3.745 t.kr. i 2019 til 20.575 t.kr. i 2020. Hovedparten af lånene var til afdelinger i drift, f.eks. til finansiering af kollektiv råderet (køkken, bad m.m.) eller andre forbedringsarbejder.

Det forhold er der rettet op på, så udlånet ved afslutningen af 2021 er nede på 2.901 t.kr.

2. Vedligeholdelsesplaner:

Der er kun udført ekstern granskning i 1 af de afdelinger, der hører under Skanderborg Kommune, nemlig afdelingen på Samsø.

I forhold til de bygningsgennemgange, som organisationen selv står for, er der gennemført en række gennemgange. Formålet er at forberede afdelingerne til den eksterne granskning og at højne

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

kvaliteten af D&V planerne, så de indeholder alle obligatoriske komponenter. De sidste gennemgange forventes udført i 1. og 2. kvartal 2023.

Anita har efterfølgende fremsendt de bygningsgennemgange for afdelinger hjemmehørende i Skanderborg Kommune, som er udført siden sidste styringsdialog.

3. Effektivisering:

Set for boligorganisationen samlet ligger organisationens effektivitet en smule under regionens pct., hvilket dog er udmærket og er nogenlunde som sidste år.

Der er dog fortsat en stor spredning med hovedparten af afdelingerne i gult omkring organisations- og regionsprocenterne.

Der er 14 (13 i 2021) grønne afdelinger (driften er blandt regionens mest effektive), 57 (58 i 2021) gule afdelinger (afdelinger med effektiviseringspotentiale), og 3 (uændret) røde afdelinger (stort effektiviseringspotentiale). Afdelingerne hjemmehørende i Skanderborg Kommune ligger jævnt spredt i feltet i gult, hvilket betyder at de har et effektiviseringspotentiale. Dog er en afdeling i Skanderborg i år rykket i grønt. Bredt betragtet er organisationen som helhed godt placeret, men skal have fokus på fortsat effektivisering.

Anita oplyser, at man i 2021 har besluttet en 5 års strategi for effektivisering af driften. Den indeholder blandt andet følgende initiativer: Minimering af kørsel, indkøb af elcykler (hvor det kan give mening i forhold til geografien), indkøbsaftaler på hårde hvidevarer, udlicitering af vinterbekæmpelse, samhandelsaftaler bl.a. på VVS.

4. Boligorganisationen:

Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?

Midtjysk Boligselskab ønsker at bygge almene boliger i Stjær, og er i forhandlinger med privat grundsælger om køb af byggegrund. Der er endnu ikke indgået en aftale om køb af grunden. Henriette Momme oplyser, at der er afsat penge til grundkapitallån, men at beløbet er rykket til 2025. Da grundkapital normalt opkræves umiddelbart inden skema C, vurderes dette uproblematisk. Beløbet er justeret svarende til de 20 boliger, der fremgår af materialet til den tidlige høring for lokalplanen. Henriette Momme har kontakttet Plan & Byudvikling med henblik på opdatering af tidshorisont, samt orienteret om ønsket om almene boliger i udstykningen.

Midtjysk har et ønske om at bygge boliger i Hørning, men kom ikke med i budrunden omkring seniorboliger. Henriette oplyser, at der på sigt er et stort boligområde på vej i Hørning og Vissing, hvor der forventes, at en del af de kommende boliger vil skulle være tæt/lavt byggeri samt måske lavere etageboliger. Udviklingen af områderne ligger dog nogle år ud i fremtiden. Generelt har Skanderborg Kommune ønske om at styre udviklingshastigheden i kommunen, da der mangler pladser i institutioner og skoler. Der er dog fra budget 2026 afsat 10 mio. kr. pr. år til almene grundkapitallån.

Den kommunale anvisningsret:

Det fremgår af styringsrapporten, at der ikke længere tilbydes boliger til kommunen for afd. 39, da området er forebyggelsesområde. Anita oplyser, at det er en fejl, da lovgivningen selvfølgelig følges på området.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Midtjysk Boligselskab har i 2021 tilbudt 8 boliger til Skanderborg Kommunes anvisning, og i 2022 (indtil 23. september) er der tilbudt 10 boliger. Anita oplyser, at det passer fint med de antal boliger, der er blevet ledige, og at lovgivningen følges med at tilbyde hver 4. ledige bolig.

Sager ved beboerklagenævnet:

Det fremgår af styringsrapporten, at der i 2021 har været 6 sager ved beboerklagenævnet, som alle er tabt. Anita oplyser, at det har omhandlet en kombination af forbrugsregnskaber og fraflytningssager.

5. Afdelingernes forhold

Afdelinger med overskud/underskud:

Revisor peger i revisionsrapporten på, at der er 2 (3 i 2020) afdelinger med kontinuerligt overskud (overskud 3 år i træk og på mere end 10% af huslejeindtægterne) og 3 (4 i 2020) afdelinger med væsentlige opsamlede underskud – underskud 3 år i træk og opsamlet underskud på mere end 10% af huslejeindtægten).

Revisor nævner, at ledelsen årsagsforklaringer ikke har givet anledning til bemærkninger.

Der er dog ingen af de i Skanderborg Kommune hjemmehørende afdelinger, der er berørt, og det ser i øvrigt ud til, at man arbejder aktivt med forholdet.

Det præciseres, at overskud og underskud skal afvikles over 3 år, for underskud dog under særlige omstændigheder op til 10 år.

Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser:

Der peges i styringsrapporten på 4 afdelinger med udfordringer, dog ingen hjemmehørende i Skanderborg Kommune. Det er i hovedsagen vedrørende helhedsplaner, enten igangværende eller på vej. Beretningen har en god omtale af sagerne på side 2-3. Der peges dog på, at der er en helhedsplan på vej for afd. 39.

Af årsberetningen fremgår, at afd. 4, 24 og 62 er udfordret. Vedr. afd. 4 er dette en fejl, der er ikke udfordringer. For så vidt angår afd. 24 har en sag tabt i beboerklagenævnet påvirket afdelingens udgifter, men dette bliver korrigeret i regnskabet. P.t. skiftes oliefyr ud med varmepumper i afdelingen.

Angående afd. 62 er vedligeholdelsesstanden dårlig, og der er behov for moderniseringer.

Afdelingernes henlæggelser:

Revisor konstaterer i sin rapport, at der i 2021 nu er overensstemmelse mellem vedligeholdelsesplanerne og henlæggelserne.

Anita oplyser, at organisationen har stort fokus på henlæggelser i alle afdelingerne, samt at bestyrelsen sammen med administrationen har lagt strategi for forøgelse af henlæggelser de næste 5-7 år, med start i budgetår 2022.

Fraflytninger/udlejningsvanskeligheder:

Af styringsrapporten fremgår, at der er 13 afdelinger med kritiske nøgletal, men kun 1 er beliggende i Skanderborg (afd. 7). Anita oplyser, at det må skyldes, at afdelingen er meget lille, da de ikke har udlejningsvanskeligheder.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

6. Nybyggeri og renoveringer

Vedrørende renovering af afd. 39 oplyses, at de sidste beboere flytter tilbage i november måned. Udearealerne er dog først færdige i 2023.

Renoveringen af afd. 65 er lige afsluttet, der mangler kun det afsluttende regnskab. Der vil herefter blive renoveret vinduer og døre i afdelingens 20 ungdomsboliger, som SHEA lejer. Projektet er godkendt på afdelingsmøde i oktober 2022.

7. Eventuelt

Beboerdemokrati:

I afd. 65 er der uenighed med afdelingsbestyrelsen om brug af afdelingens fælleshus. Denne uenighed er tilsynet bekendt med, og der skal afholdes et afklarende møde med afdelingsbestyrelsen den 2. november.

I afd. 39 har Anita påtalt overfor afdelingsbestyrelsen, at bestyrelsen bruger mange midler på bl.a. kontorhold og arrangementer, hvor få beboere deltager. Som eksempel oplyser Anita, at der i 2022 indtil nu er brugt 23.800 kr. på kontorartikler.