



Redegørelse for styringsdialog 2021 med Skanderborg Andelsboligforening

Dato: 2. november 2021
Tid: kl. 9.00 til 11.00
Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Erling Weber Jensen (Skanderborg Andelsboligforening)
- Kent Hansen (Skanderborg Andelsboligforening)
- Bente Hornbæk (Skanderborg Kommune)
- Lotte Holmer Fisker (Skanderborg Kommune)

Resumé:

Skanderborg Andelsboligforening (SAB) redegjorde for de forskellige punkter på dagsordenen, og præsenterede de igangværende projekter. SAB gav udtryk for, at samarbejdet med Skanderborg Kommune fungerer tilfredsstillende.

Skanderborg Andelsboligforenings regnskab 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 SAB og Skanderborg Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi og drift

- Dispositionsfonden
- Arbejdskapital
- Administrationsbidrag
- Forretningsgange og egenkontrol

Dato
2. november 2021

Din reference
Lotte Holmer Fisker

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

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

4. Boligorganisationen

- Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen?
- Har boligorganisationen haft indsatser vedr. effektivisering af administrationen og drift?
- Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati?

5. Afdelingernes forhold

- Afdelinger med overskud
- Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser
- Afdelingernes henlæggelser

6. Nybyggeri og renoveringer

- Boligorganisationens status på igangværende sager

7. Evt.

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 2020, årsberetning, revisionsprotokollat mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Økonomi og drift

Regnskabsnøgletal

Kategori	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	3.667,07	4.159,68	3.617,69
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	1,46	1,99	0,68
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	1,94	2,24	1,77
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	2.800,76	7.608,69	3.218,34
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	2.739,96	2.589,26	2.893,15

Dispositionsfonden: Tallet for SAB ligger på et lavt niveau i forhold til benchmark. Regnskabstallet for dispositionsfonden (kr. pr. lejemålsenhed) er 2.800,76 hvor benchmark tallet er 7.608,69. Udviklingen hænger sammen med finansieringen af helhedsplanen i afdeling 17, som indebærer, at dispositionsfondens frie midler skal finansiere driftsstøtteperioden. I den forbindelse kan den disponible del af dispositionsfonden maksimalt udgøre 50 % af minimumsbeløbet opgjort i 2012. Da denne situation er uændret i de næste 25 år, vil midlerne i dispositionsfonden ikke ændre sig.

Arbejdskapitalen: Her er regnskabstallet (kr. pr. lejemålsenhed) 2.739,96 med benchmark 2.589,26, hvilket ligger på et godt niveau.

Administrationsbidrag: Ligger meget fint i forhold til benchmark med 3.667,07 kr. mod 4.159,68 kr. Administrationsbidraget er stort set uændret set i forhold til pris- og lønudviklingen.

Forretningsgange og egenkontrol: Revisor har påpeget, at beskrivelsen af forretningsgangene bør ajourføres. SAB har derfor i juni 2021 opdateret arbejdsgangene og fået dem godkendt af hovedbestyrelsen.

2. Vedligeholdelsesplaner:

Kravene til vedligeholdelses- og fornyelsesplanernes mindsteperiode skærpes de kommende år. Der gælder følgende krav til mindsteperioder fremover:

- Pr. 1. januar 2020 skal planen omfatte mindst 20 år
- Pr. 1. januar 2022 skal planen omfatte mindst 25 år
- Pr. 1. januar 2024 skal planen omfatte mindst 30 år

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

SAB har nu udarbejdet 30-årige vedligeholdelsesplaner.

Den eksterne granskning ved Landsbyggefonden forventes for SAB udført i foråret 2022, da Skanderborg ikke er med i den første runde. SAB gennemgår selv vedligeholdelsesplanerne en gang årligt.

3. Effektivisering:

SAB har 4 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2020, 35 afdelinger med effektiviseringspotentiale (gule afdelinger), og 1 afdeling, hvor driften er blandt regionens mest effektive (grøn afdeling).

Ifølge beretningen og revisionsrapporten har boligorganisationen stort fokus på at forbedre effektiviteten og har som mål, at man senest i 2025 er placeret i det grønne felt.

For at nå målet om at være iblandt de mest effektive i regionen, er der igangsat flere initiativer i 2020, herunder

- Indkøb af flere robotplæneklippere
- Optimere timeforbrug/kvalitet vedrørende reparation og vedligeholdelsesopgaver
- Vækst i form af nybyggeri (Vesterskovvej, Søtoften, Dagmargården etape 2)
- Effektivisering af arbejdsopgaver i afdelingerne og på kontoret

4. Boligorganisationen

SAB er tilfredse med samarbejdet med Skanderborg Kommune, og har ikke forslag til nye fremtidige samarbejder eller drøftelser.

I forhold til særlige indsatser vedr. beboerdemokrati, har det været meget vanskeligt i 2020 på grund af Covid-19. Der er derfor kun gennemført de absolut nødvendige og lovpligtige tiltag. Normalt samles repræsentantskabet 2 gange årligt til temamøder, men det sidste temamøde blev aflyst på grund af få tilmeldte.

5. Afdelingernes forhold

Afdelinger med overskud:

Revisor peger i revisionsrapporten på, at 7 afdelinger kører med kontinuerligt overskud (overskud 3 år i træk og på mere end 10 % af huslejeindtægterne).

Det drøftes, at det ikke er tilladt at arbejde med planlagt overskud, og at overskud skal afvikles over 3 år. I stedet kan henlæggelserne forhøjes, hvilket SAB har indarbejdet i budgetterne for 2022.

SAB oplyser, at de fleste overskud skyldes, at afdelingerne står overfor en totalreovering, og derfor er vedligeholdelsesudgifterne på et minimum.

Vedr. Dagmargården skyldes overskuddet, at der på grund af solceller er sparet en del på den fælles el udgift, og at besparelsen er højere end forventet.

Afdelinger med udfordringer eller behov for indsatser:

SAB er ved at være igennem en omfattende reovering af de ældre boliger.

Helhedsplan i afdeling 5 Kastanievej 2 er blev godkendt af Landsbyggefonden i 2019 og har været på byrådsmøde i maj 2020,

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

hvor projektet med nedrivning til sokkel blev godkendt. SAB har endvidere fået tilsagn om at opføre en ekstra etage på bygningen med i alt 5 lejemål, så afdelingen får i alt 15 lejemål efter endt renovering.

Helhedsplanen i afdeling 7 Kastanievej 24 blev igangsat 28. september 2020, hvor 2 opgange blev rømmet, og medio april 2021 kunne der flytte beboere tilbage til de renoverede lejligheder. Projektet forløber planmæssigt, og SAB forventer, at renoveringen er afsluttet november 2021.

Helhedsplan i afdeling 19 Granhøjen 92-158 er godkendt af Landsbyggefonden og Skanderborg Kommune. Projektet indeholder en totalrenovering af bygningerne. SAB har fået tilbud fra entreprenører.

Helhedsplan i afdeling 32 er efter flere års forhandlinger med Skanderborg Kommune endt med, at bygningerne erklæres bevaringsværdige af Skanderborg Kommunes Økonomiudvalg på møde den 21. april 2021, efter en udtalelse fra Skanderborg Museum. SAB kan derfor ikke p.t. gennemføre en helhedsplan for afdelingen.

Afdeling 4, 6 og 8's helhedsplaner ligger og venter på endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden. Målet er fortsat at gøre boligerne mere tidssvarende og bringe standarden op på 2021 niveau, og dermed mere tilgængelige for de ældre/handikappede beboere.

Afdelingernes henlæggelser:

Afdelingernes henlæggelser er generelt gode, hvilket også fremgår af revisionsrapporten. Revisor nævner, at man kan se den nødvendige sammenhæng mellem PPV og henlæggelserne. Nogle af henlæggelserne er høje, men det skal ses i sammenhæng med igangværende eller kommende helhedsplaner.

SAB oplyser, at målet er at henlægge hvad der svarer til landsgennemsnittet, og man påregner, at dette er opfyldt om 7-9 år. De seneste 9 år er henlæggelserne for SAB samlet steget med 36 millioner kr.

6. Nybyggeri og renoveringer

SAB gennemgik de forskellige projekter, som enten er i gang eller planlægges.

Afd. 4 Banegårdsvej: Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til en helhedsplan for afdelingen. Skema A forventes godkendt af Skanderborg Kommune december 2021. Renoveringsbudgettet er 51 mio. kr.

Afd. 5 Kastanievej: Der er udarbejdet en helhedsplan om renovering til sokkel samt udvidelse af boligantal. Der tillægges 5 boliger, så afdelingen bliver på i alt 15 boliger. Samlet budget for renovering og nybyggeri er 21 mio. kr.

Afd. 6 Vestergade: Forberedelse til ansøgning om helhedsplan er igangsat. SAB planlægger at ansøge om udbygning af tagrummet, så der tilføjes 6 lejemål. Sagen afventer p.t. en ny lokalplan for området.

Afd. 7 Kastanievej: Byggearbejdet er i gang. Beboerne er flyttet tilbage i lejlighederne. Det samlede anlægsbudget er ca. 32 mio. kr. Der er bl.a. kommet elevatorer i 2 opgange, og tilført 12 tilgængelighedslejemål.

Afd. 8 Vestervang: Der er givet tilsagn til helhedsplan fra landsbyggefonden, og godkendelsesprocessen med afdelingen er i gang. Det samlede anlægsbudget er ca. 120 mio. kr.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Afd. 17 Chr. Koldsvej/Grundtvigsvej: Der er ansøgt om byggetilladelse til nyt orangeri, som forventes opført i foråret 2022.

Afd. 19 Granhøjen: Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til helhedsplan i form af totalreovering. Det samlede anlægsbudget er ca. 55 mio. kr. Forventet opstart er 1. februar 2022.

Afd. 32 Vestergade: SAB har været i gang med forhandlinger med kommunen om en helhedsplan for afdelingen. I april 2021 er bygningerne erklæret bevaringsværdige, og derfor kan en reovering ikke gennemføres p.t.

Afd. 37 Sygehusvej og afd. 44 Dagmargården: Beboerne i afd. 37 er flyttet ud/genhuset i oktober 2021. Ejendommen nedbrydes, og grunden inddrages til nybyggeri af Dagmargården etape 2.

Afd. 45 Tårnfalkebakken: Her har SAB opført en rundkørsel. Byggeriet afsluttes ca. 15. november 2021. Det samlede anlægsbudget er ca. 1,6 mio. kr.

Afd. 47 Søtoften: Nybyggeri med byggestart marts 2021. Det samlede anlægsbudget er 102.198.000 kr. Den forventede varighed af byggeriet er ca. 18 måneder.

Afd. 48 Vesterskovvej: Nybyggeri, hvor beboerne er flyttet ind den 1. september 2021.

7. Evt.

SAB er blevet administrator for Galten Ældreboliger og Boligselskabet Galten, som begge er selvejende institutioner. SAB vil anbefale, at de fusionerer med SAB, da det letter administrationen.