

Redegørelse for styringsdialog 2023 med Midtjysk Boligselskab

Tidspunkt: 2. oktober 2023 kl. 10.30 til 11.30

Sted: Skanderborg Fælled 1

Deltagere:

- Kim Johansen, Boligkontoret Danmark
- Bjarne Almind Johansen, Midtjysk Boligselskab
- Henrik Rosenlund Knudsen, 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.

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

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Regnskab

Midtjysk Boligselskabs regnskab 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Dagsorden

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Effektivitet
2. Økonomi og drift

Dato
24. oktober 2023

Din reference
Lotte Holmer Fisker

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

3. Vedligeholdelsesplaner
4. Afdelingernes forhold (udfordringer, henlæggelser, vedligeholdelsesstand)
5. Boligorganisationens generelle forhold
6. Nybyggeri og renoveringer (Boligorganisationens status på igangværende sager, herunder ønsker til nye projekter)
7. Eventuelt

1. Effektivitet

Set for boligorganisationen samlet ligger organisationens effektivitet lige omkring regionens pct., hvilket er udmærket og er som de seneste år. Der er fortsat en stor spredning med hovedparten af afdelingerne i gult omkring organisations- og regionsprocenterne – flere af dem dog i den nedre ende. Der er uændret 14 afdelinger i grønt, 7 (3 i 2022) i rødt og 52 (57 i 2022) i gult. Det hører med i billedet, at der har været 2 afdelingssammenlægninger, begge i Silkeborg.

Afdelingerne hjemmehørende i Skanderborg Kommune ligger med 4 i grønt, 15 i gult og 1 i rød (afd. 77 Skanderborg).

Der er fortsat et betydeligt effektiviseringspotentiale i boligorganisationen og altså også i afdelingerne i Skanderborg. Bredt betragtet er organisationen som helhed rimeligt placeret, men der er fokus på fortsat effektivisering.

Der er 3 afdelinger, der i 3 år i træk har ligget i rødt, og derfor skal der udarbejdes handlingsplan (indgår i afdelingsrapporterne). Dog er ingen afdelingerne hjemmehørende i Skanderborg.

2. Økonomi og drift

Dispositionsfond:

Dispositionsfonden ligger fortsat på et udmærket niveau i f.h.t. benchmark. Den er på 6.428 kr./lejemål (7.298 kr. i 2022) mod benchmark 7.198 kr./lejemål. Fonden udgør i alt 39.867.684 kr., hvoraf 14.617.760 kr. er disponible.

Der er fortsat sket en konsolidering af dispositionsfonden samtidigt med, at den anvendes aktivt. I revisionsrapporten er der henvist til boligorganisationens prognose for fonden. Prognosen viser at ved udgangen af 2032 vil fonden alt andet lige udgøre 91 mio. kr., hvoraf den disponible del vil udgøre 61,8 mio. kr. Revisor nævner at den for alle år vil være over minimum.

Der er tidligere år nævnt, at der ikke er taget højde for helhedsplanen for afd. 39, hvor der i 2024 og senere forventes at være et træk på fonden. Afd. 39 er heller ikke indeholdt i den aktuelle prognose, idet der ikke kan indregnes noget, før byggeregnskabet er færdigt.

Arbejdskapital:

Arbejdskapitalen er akkumuleret god i f.h.t. benchmark – 3.664 kr./lejemål mod benchmark på 2.601 kr. Den har været stort set uændret de seneste år.

Resultat:

Organisationen har et overskud i 2022 på ca. 466 t.kr. (mod 388 t.kr. i 2021), hvilket tyder på en ansvarlig drift af boligorganisationen.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget ligger fortsat omkring benchmark – 4.381 kr./4.678 kr. (4.468 kr. i 2021). Det er et fald på 87 kr. siden sidste år.

3. Vedligeholdelsesplaner

Der er pr. 1. januar 2024 et lovgivningsmæssigt krav om 30-års planer, men allerede i budgetterne for 2023 er disse udarbejdet.

Der er udført ekstern granskning fra Landsbyggefonden, men resultatet er ikke modtaget endnu. Der forventes en runde 2 i 2025.

På grund af de højere henlæggelser og deraf følgende stigninger i huslejen, er der 2 afdelinger, der ikke har vedtaget budgettet for 2024, så der kommer 2 sager til kommunens godkendelse.

4. Afdelingernes forhold

Afdelinger med overskud og underskud:

Revisor peger i revisionsrapporten på, at der ikke er afdelinger med over- eller underskud 3 år i træk, men til gengæld er der 5 afdelinger der har stort akkumuleret underskud (mere end 10% af huslejeindtægterne). Der er således risiko for at driftsbekendtgørelse ikke overholdes.

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.

Bjarne Almind oplyser, at der vil ske sammenlægning af flere afdelinger, hvilket der vil blive fremlagt en plan for til januar/februar 2024. I Skanderborg Kommune er det planen, at afdelingerne 7 og 43 skal sammenlægges (begge beliggende i Vrold). Afd. 7 består af 8 familieboliger, og afd. 43 består af 33 familieboliger.

Afdelinger med udfordringer:

Der peges i styringsrapporten på 5 afdelinger med udfordringer, men ingen hjemmehørende i Skanderborg Kommune.

Fraflytninger:

Der er 11 afdelinger med kritiske nøgletal for så vidt angår fraflytning, hvoraf 1 er beliggende i Skanderborg Kommune (afd. 80 Virring). Afdelingen i Skanderborg består af kun 8 boliger, hvilket er årsagen til den høje fraflytningsprocent.

Tilsynet i Skanderborg har gjort tilsynet i beliggenhedskommunerne opmærksom på ovenstående problemstillinger, og de er alle i dialog med boligorganisationen om dette.

5. Boligorganisationens generelle forhold

Forslag til fremtidigt samarbejde/drøftelser med kommunen:

Midtjysk Boligselskab ønsker fortsat at bygge 20 almene boliger i Stjær, men har endnu ikke indgået aftale om køb af grund. Projektet har ligget stille, men udbyderen af arealet har lige henvendt sig til boligorganisationen igen, og det er vedtaget på møde i organisationsbestyrelsen at arbejde videre med projektet.

Endvidere ønsker boligorganisationen at bygge nye boliger i Hørning, som ligger tæt på de eksisterende, så der kan driftes økonomisk ansvarligt. De oplever, at der er stor efterspørgsel på boliger i Hørning.

Byrådssekretariatet og HR
Juridisk afdeling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

6. Nybyggeri og renoveringer

Totalrenoveringen af afd. 39 Poul la Cours Vej er afsluttet for så vidt angår der indvendige (lejemålene). Der mangler nogle af arbejderne vedr. udearealerne. Beboerne får huslejestigninger pr. 1. marts 2024, og budgettet er vedtaget på afdelingsmødet.

7. Eventuelt

Afd. 39 og afd. 65:

Afdelingsbestyrelsen i afd. 39 har trukket sig på sidste afdelingsmøde, og der meldte sig desværre ikke nogen til at overtage. Der er derfor ingen afdelingsbestyrelse p.t. Midtjysk Boligselskab påtænker en sammenlægning af afdelingen med afd. 65, da begge ligger på Poul la Cours Vej.

Afd. 77:

Afdelingen består af 40 familieboliger og 8 ældreboliger. Ifølge Landsbyggefonden er de 8 ældreboliger pr. 1. januar 2023 midlertidigt udlejet som familieboliger, hvilket Skanderborg Kommune ikke umiddelbart har kendskab til. Kim Johansen vil undersøge dette og vende tilbage.

Ny forretningsfører:

Boligkontoret Danmark har pr. 1. januar 2024 ansat en ny forretningsfører for Midtjysk Boligselskab.