| Den 7. oktober 2021 |
| --- |

|  |  |
| --- | --- |
| Notat |  |
| Vedrørende: | Styringsdialogmøde med Boligselskabet VENBO |

**Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet VENBO og Egedal Kommune**

I medfør af lov om almene boliger m.v. § 164 skal Egedal Kommune føre tilsyn med de almene boligorganisationer, som har hjemsted i kommunen. Kommunen skal sørge for at holde et årligt dialogmøde, og offentliggøre en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt torsdag den 18. november 2021 kl. 10.00-11.00.

**Mødedeltagere**

Niels Kjærsgård, formand for boligselskabet

Stine Steffersen, Boligkontoret Danmark

Cigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Egedal Kommune

**Årsregnskab**

Af revisionspåtegning for perioden 1. april 2020-31. marts 2021 er der ingen kritiske bemærkninger til driftsregnskabet. Det er revisionens opfattelse, at årsregnskabet viser et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og resultat for regnskabsperioden. Årsregnskabet har ikke givet revisionen adgang til forbehold.

Kommunen har fået årsregnskabet til kritisk gennemgang, og skal i den forbindelse påse, at boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarligt, jf. driftsbekendtgørelsens § 116.

Administrationsbidraget ligger over benchmark. Boligselskabet har valgt, at bogføringen til lønninger til driftchef er langt ind i selskabet. Derudover yder ejendomsfunktionærernes en større service, idet mange af boligerne beboes af ældre personer.

Indbetalinger til dispositionsfonden og arbejdskapitalen er under benchmark. Der bliver fortsat indbetalt til dispositionsfonden og der er fokus herpå. Der er truffet en beslutning i organisationsplan, at der ikke skal henlægges til arbejdskapitalen. Indbetaling til arbejdskapital er frivilligt, og ikke lovpligtigt. Dog er det revisors anbefaling, at man styrker arbejdskapitalen.

**Effektivitetstal**

Driftsbekendtgørelsen indebærer bl.a., at boligorganisationen skal gennemføre løbende kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. I dokumentationspakken er der målinger for effektivitetspotentiale. Effektivitetsmåling sker ved, at sammenligne afdelingen med andre ”tvilling-afdelinger”. Sammenligningen mellem afdelingen og tvilling-afdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 79,1 % mens den forBoligselskabet Venbo er 81,1%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Rød = afdelingen har stort effektivitetspotentiale

Gul = afdelingen har effektivitetspotentiale

Grøn = afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

1 afdeling har farven rød, 3 afdeling har farven gul og 2 afdelinger har farven grøn.

Til afdelingen, som har farven rød, hører der et fælleshus, som skal drives. Det er ligeledes gamle bygninger, hvor der tidligere har været rørskader.

Til næste år vil der være en besparelse på konto 114, idet der ikke længere er en sekretær. En af ejendomsfunktionærerne vil komme til at sidde mere på kontoret og lave administrative opgaver, fx e-syn.

Til næste år skal boligselskabet i udbud med forsikringerne.

**Status for afdeling**

Boligselskabet er i dialog med Egedal Kommune om opførelse af 4 boliger, som kommer til at hedde afdeling Jægerhøj. Forventes opført forår 2023.

Afdeling 1: Boligselskabet er bekymret for afdelingens fremtid. Der bliver holdt sætskilt møde med kommunen om dette.

Afdeling 2: Der er bygget private boliger, og der skal laves en ejerforening mellem de private og boligselskabet. Boligselskabet vil gerne være fri for at være med i grundejerforeningen. Ansøgningen om at blive fritaget for medlemspligtig i grundejerforening er tilsendt kommunen.

Afdeling 5: De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse og årets henlæggelse til vedligeholdelse er under benchmark. Boligselskabet fortæller, at der lige har været en renovering i afdelingen. Boligselskabet har fokus på at øge henlæggelsesniveauet.

Afdeling 6: Efter ny fordelingsnøgle mellem kommunen og afdelingen betyder det en stor huslejestigning, som implementeres i løbet af de næste 5 år. I styringsrapporten er årets henlæggelser angivet til 0, og har derfor farven rød. Der skal laves en lejekontrakt, idet kommunens personale bruger noget areal til kontor.

**Boligselskabets fokuspunkter**

Boligselskabet afventer udspil fra fjernvarme-leverandør på to af afdelingerne.

**Beboerdemokratiet**

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. I afdeling 6 er nedsat et pårørenderåd.

I afdeling 1 er der nedsat et forum, hvor afdelingsbestyrelsens beføjelser er delegeret til VenboForum. Det fungerer fint, men der opleves udfordringer med at få aktive beboer med.

**Udlejning**

Boligselskabet oplever ikke udfordringer med de anviste borgere fra kommunen.

**Evaluering af mål og resultater**

Der blev noget ikke nogen aftaler til sidste års møde.

**Næste års styringsdialogmøde**

Repræsentantskabsmøde afholdes i slutning af september måned, så derfor vil næste styringsdialogmøde først finde efter dette møde.

**Evt.**

Der var ikke noget til dette punkt.