



Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sandbjerg huse og Egedal Kommune.

Den 19. december 2022

Sagsnr.: 22/1832

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

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt mandag den 19. december 2022 kl. 11.30 -12.30.

Mødedeltagere

Johnny Jensen, formand Boligselskabet
Stine Steffensen, Boligkontoret Danmark
Jim Hermansen, Egedal kommune
Lonnie Østergaard Jensen, Egedal Kommune

Årsregnskab

Det fremgår af revisionspåtegningen for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021, at der ikke er nogle 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, herunder afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, jf. driftsbekendtgørelsens § 116. Egedal Kommune har påset årsregnskabet og har ingen bemærkninger hertil.

Administrationsbidraget ligger højere i 2021 end i 2020, men stadig under benchmark. Boligselskabet har fokus på at øge arbejdskapitalen.

Administrationsbidraget fastlægges således, at der er en grundbasis og tilkøbte ydelser liggens oveni.

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. I effektivitetsmålingen sammenlignes afdelingen med andre afdelinger (såkaldte tvillingafdelinger). Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingafdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

På spørgsmålet om, hvad boligselskabet vil gøre for at effektivere driften – oplyser boligselskabet at de fortsat kigger på optimering af vedligeholdelse og renholdelse af udearealer.

Status for afdelingerne

Afdeling Sandbjerghuse: Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligorganisationen har fokus på at øge henlæggelserne til vedligeholdelse og kigger på en langsigtet plan.

Der er behov for udskiftning af tag inden for de kommende år. Kommunen ejer underetagen af bygningen med adresse på Møllevangen 15 -33. Kommunens del af bygningen ligger på Møllevangen 15 og her er 512m². Der er behov for et samarbejde med boligselskabet omkring udskiftning af taget. Udskiftning af taget er pt. sat på pause på grund af stigende priser, så længe at tagene ikke er udskiftet er det nødvendigt løbende at udføre reparationer af taget for at sikre at de er tætte.

Taget har ikke holdt den anslåede levetid, hvorfor boligselskabet forsøger at få driftsstøtte fra Landbyggefonden.

Afdelingen er i november 2020 overgået fra gas til fjernvarme. Beboernes aconto betalingerne tilrettes når datagrundlaget foreligger. Aconto betaling kommer til at afspejler fjernvarmens priser.

Afdeling Søsøm: Årets henlæggelser til vedligeholdelse og de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark, dette er nødvendigt for at imødekomme fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

2 af de 3 boliger i afdelingen har fået fjernvarme i stedet for gas.

Den sidste bolig ønskes også at overgå til fjernvarme men afventer at dette er muligt. Boligen ligger i Ganløse.

Boligforeningens fokuspunkter

Boligselskabet har fokus på de nye regler inden for affaldssortering og hvordan det skal håndteres. Egedal kommune oplyser, at der på det kommende fællesstyringsdialogmøde vil være en repræsentant fra Affaldsgruppen i Egedal Kommune.

Der er fortsat et behov for et samarbejde mellem boligselskabet og Egedal Kommune om at lave en ejerforening, da kommunen og Sandbjerg huse har fælles klimaskærm på en af bygningerne.

Egedal Kommune forespurgte om boligselskabet fortsat var interesseret i at købe kælderen på Møllevangen 15. Boligselskabet svarede at de kun var interesseret i kvadratmeterne såfremt de kunne inddrages som bolig. Egedal Kommune undersøger hvad der er af muligheder og vender tilbage til boligselskabet.

Beboerdemokratiet

Der er organisationsbestyrelse og en afdelingsbestyrelse som repræsenterer begge afdelinger.

Udlejning

Egedal Kommune bemærker at fraflytningsprocenten ligger fint i forhold til benchmark og Egedal kommune har ingen bemærkninger til fraflytningsprocenten.

Den nye organisationsaftale er ved mødets afholdelse endnu ikke endeligt indgået og boligselskabet ønsker fordeling, som tidligere med 100% anvisning til ungdomsboliger og ingen anvisning til familieboliger.

Boligselskabet opfordrer til at Egedal Kommune gerne må tænke over hvem de anviser til boligerne, så det giver den bedste sammensætning i forhold til de andre boliger i selskabet.

De spørger om der fra Kommunen er en kontaktperson de kan henvende sig til, når der har sproglige udfordringer med kommunikationen med de anviste borgere. Egedal kommune undersøger dette og vender tilbage til boligselskabet.

Næste års styringsdialogmøde

Regnskabsperioden følger kalenderåret, og årsregnskabet skal derfor indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommune, jf. driftsbekendtgørelsens §74.

Evt.