| Den 27. oktober 2021 |
| --- |

|  |  |
| --- | --- |
| Notat |  |
| Vedrørende: | Styringsdialogmøde med Stenløse-Ølstykke Boligforening |

**Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Stenløse-Ølstykke Boligforening 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 4. november 2021 kl. 14.30-15.30.

**Mødedeltagere**

Nina Møller, formanden for selskabet

Brian Øllegaard, næstformand

Torben Thingstrup, næstformand

Steen Karlsson, kundechef, KAB

Cigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Egedal Kommune

**Årsregnskab**

Af revisionspåtegning for perioden 1. januar 2020-31. december 2020 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.

Boligorganisationen har fokus på, at henlæggelsesniveauet svarer til 3 års forbrug af planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Der er sket en forøgelse af indbetaling til arbejdskapitalen og dispositionsfonden fra år 2019 til 2020.

Administrativbidraget er faldet siden sidste regnskabsperiode, men ligger stadig over benchmark. Administrationsbidraget fastlægges på den måde, at der er et grundbeløb, og så er der mulighed for tilkøb af forskellige ydelser, som lægges oveni grundbeløbet. Fx vil en udgift en udarbejdelse af forbrugsregnskaber lægges oveni administrationsgrundbeløbet.

Det opsamlede resultat lægges over i arbejdskapitalen og anvendes til vedligeholdelse.

Der skal foretages en ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne, og Landsbyggefonden er først kommet med en melding om, at SØB først er udtaget til 2023. Boligselskabet mener, at det er der for længe til, så boligselskabet vil selv indhente ekstern konsulent til at gennemgå planerne.

**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 forStenløse-Ølstykke Boligforening er 78,5%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Boligforeningens afdelinger inddeles i farverne således, at 3 afdelinger har farven rød, 14 afdelinger har farven gul og 3 afdelinger har farven grøn.

På spørgsmålet om, hvad boligselskabet vil gøre for at effektivere driften på de røde afdelinger – også i lyset af ny aftale om, at der frem til år 2026 skal spares yderligere i den almene sektor – oplyser boligselskabet, at de ikke mener, at effektivitetstallene fra Landsbyggefonden viser et retvisende billede af afdelingen.

Landsbyggefondens tal tager udgangspunkt i 7 konti, og KAB mener, at der mangler en omregner af kontiene. Eksempelvis har afdeling 19 farven grøn, dog har boligforeningen indskudt millioner ind for at afdelingen netop kunne køre rundt.

I dokumentationspakken anfører boligforeningen, at rækkehuse er markant dyre at renholde ift. etageboligbyggeri. Det er udenoms arealerne og renholdelse af fællesområderne, som gør, at det er dyrere.

**Status for afdelingerne**

*Afdeling 8, Stengården*:Boligorganisationen har valgt ikke at arbejde videre med intelligente tage, idet Landsbyggefonden ændrede boligorganisationens medfinansiering fra 13,5 mio. kr. til 33,9 mio. kr.

Indberetning af skema B skulle have været sket i april 2021, og Egedal Kommune har gentagne gange henvendt sig til KAB for at høre status på skema B. Landsbyggefonden har også forsøgt at kontakte KAB ad flere omgange, men desværre er KAB ikke vendt tilbage. Dette er kommunen utilfreds med, og beder boligselskabet v/KAB om at sende en skrivelse herom således, der kan forelægges en orienteringssag om bortfald af tilsagn om renovering til Byrådet.

*Afdeling 7, Stengården*: Badeværelser er i dårlige stand, og der blev på et afdelingsmøde februar 2019 godkendt finansiering til udskiftning ag badeværelser. Badeværelserne forventes at blive udskiftet slutning af 2021.

*Afdeling 5 og 6, Boelholm*: På et ekstraordinært møde i hver af afdelingerne er det blevet besluttet at finansiere nye badeværelser. Udskiftning forventes sket i 2023.

*Afdeling 24, Teglværksparken*: Efter anvendelse af call-in bestemmelsen forventes udskiftning af tag gennemført i 2021. Første følgemøde startes op den 4. november 2022, og beboerne skal senere informeres om, hvad status er, og hvornår arbejdet forventes udført.

*Afdeling 1, 2 og 3, Stenløsebo, Vestervang og Halkær*: Afdelingerne skal gøres tidssvarende, idet el-insstallationer og kloakker er gamle. Der vil blive anvendt midler fra dispositionsfonden.

*Afdeling Fortehusene*: Der forventes udskiftning af vinduer samt ekstra nedløb i løbet af 2022. De har taget lån af dispositionsfonden og afdelingen har anvendt egne henlæggelser. Der vil derfor ikke være en huslejestigning.

**Boligselskabets fokuspunkter**

I forbindelse med, at boligselskabet gerne vil være en del af ”Vild med vilje” er det en tung økonomisk byrde for boligselskabet, såfremt der til ansøgning om dispensation fra lokalplanen skal laves mål og tegninger. Spørgsmål om, hvorvidt processen kan gøres lettere er videresendt til kommunens plan-afdeling.

**Beboerdemokratiet**

I afdeling 12, 13, 19 og 24 er der ikke afdelingsbestyrelsen, så organisationsbestyrelsen træder ind i stedet.

Tilslutning til afdelingsmøderne er der ikke mange. Der er forsøgt at trække flere beboere, men der ses ikke en større tilslutning.

**Udlejning**

Ifølge dokumentationspakken fordeler udlejningen af familieboliger således, at 41,25% af boligerne går til dem på en venteliste, 8,75% er kommunal anvisning og 50% af de ledige boliger går til folk på den fleksible udlejningsaftale. På spørgsmål om, hvorfor kommunens andel er så lidt, svarer Boligselskabet, at kommunen takker nej til de anviste boliger, fordi de er for dyre.

I styringsrapporten for afdeling Stenløse-Syd er der en rød markering vedr. fraflytning. Udfordringen er, at det er 3-værelses boliger med en høj husleje, og indskuddet er også højt. Lejerne skal desuden selv medbringe hårde hvidvare.

**Evaluering af mål og resultater**

Der var ikke indgået en aftale sidste år.

**Næste års styringsdialogmøde**

Boligselskabet har mange møder i maj/juni og i august/september skal der afholdes afdelingsmøder og udarbejde budgetter. Derfor er det ikke muligt at holde dialogmøde inden sommerferie.

**Evt.**

Der var ikke noget til dette punkt.