



## Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Rosenvænget og Egedal Kommune

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.

Det bemærkes, at Frederikssund Kommune er tilsynsmyndighed for Boligselskabet Rosenvænget. Boligselskabet har imidlertid to afdelinger - Æblelunden og Rådhuslunden - i Egedal Kommune, som er tilsynsførende myndighed for de to afdelinger.

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt torsdag den 16. juni 2022 kl. 13.00-14.30.

### Mødedeltagere

Kim Brokmann, kundechef, Servicecenter Frederikssund  
Søren Thormann, næstformand, Boligselskabet Rosenvænget  
Diana Panzeri Jakobsen, juridisk konsulent, Egedal Kommune  
Jim Hermansen, projektleder, Egedal Kommune

### Årsregnskab

Det fremgår af revisionspåtegningen for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 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.

Det fremgår i revisionsprotokollatet, at der ikke i alle tilfælde er udarbejdet skriftlige gældsbreve for de interne lån. Dette er blevet bemærket over for organisationsbestyrelsen og boligorganisationens kundechef. Til dette oplyses, at gældsbreve er under udarbejdelse og formentlig vil være færdige til udløbet af regnskabsåret. Det oplyses endvidere, at boligselskabet har påpeget dette over for Domea, som er forretningsførende, og påpeget dette over for revisor.

### Egedal Rådhus

Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke

### Åbningstider

Mandag – onsdag	10.00-14.00
Torsdag	10.00-17.30
Fredag	10.00-12.00

Telefon	7259 6000
Mail	kommune@egekom.dk
Web	Egedalkommune.dk

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at overtræk i fællesforvaltningen, for bl.a. Rådhuslunden på i alt 1.888.000 kr., nedbringes og/eller indfries inden for en overskuelig fremtid. Til dette oplyses, at Rådhuslunden har haft og stadig har mange driftsomkostninger særligt til nybyggeri, men også til f.eks. et jordvarmeanlæg, der er udtjent før tid. Det overvejes i øjeblikket at konvertere til fjernvarme. Hertil kommer, at der har været mange udgifter til byggesager, som er endt med forlig. Der er fokus på, at underskuddet afvikles inden for maksimum ti år.

Det fremgår endvidere, at indbetaling til arbejdskapitalen fortsat er i den lave ende, og at saldoen fortsat betragtes som begrænset, når man tager boligorganisationens størrelse i betragtning. Arbejdskapitalen udgør pr. 30. september 2021 1.437.000 kr. svarende til 800 kr. pr. bolig, maksimumsgrundlaget er 3.160 kr. pr. bolig

Til dette oplyses, at der er fokus på, at arbejdskapitalen er i den lave ende. Det oplyses også, at Boligselskabet tidligere har haft en medarbejder, hvis løn blev finansieret via arbejdskapitalen. Der er ikke blevet iværksat særlige tiltag for at forøge arbejdskapitalen, da det er vanskeligt, men overordnet set er arbejdskapitalen dog steget. Endelig oplyses det, at boligselskabets udgifter til Domea tages fra dispositionsfonden og ikke fra arbejdskapitalen.

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at der løbende er blevet arbejdet med strategi 2018-2020 med fokus på bl.a. effektivisering af arbejds-gange og innovation. Til dette oplyses, at Rosenvænget Boligselskab fusionerer med Ballerup boligselskab og Halsnæs Ny Boligselskab pr. 1.oktober 2022. Navnet bliver offentliggjort i løbet af september.

Det fremgår, at der har været en forhandling af en ny forsikringsmægleraftale med besparelser til følge tillige med en stadig optimering og effektivisering af driften. Til dette oplyses, at der er fokus på at spare og effektivisere i den udstrækning, som det er muligt.

Det fremgår af styringsrapporten, at administrationsbidraget er over benchmark? Til dette oplyses, at boligselskabet er i dialog med Domea vedrørende administrationsbidrag og hvilke opgaver, der fremadrettet skal ligge hos Domea.

Det fremgår endvidere, at byggesagshonoraret i forhold til nybyggeri ligger højere i forhold til landsgennemsnittet? Her henviste boligselskabet til, at det var Domeas takster på byggesager.

Endelig fremgår det, at der er en del sager ved beboerklagenævnet. Det oplyses det, at der er mange sager i Æblelunden på grund af utilfredshed med gulvene ved fraflytning, hvor lejerne er blevet oplyst om, at gulvene skal være i samme stand som ved indflytning. Boligselskabet har italesat over for lejerne, at det er vigtigt, at tage billeder af gulvene, inden de flytter ind i boligerne, idet billederne kan anvendes som dokumentationen for gulvenes stand ved fraflytning.

## Status for afdelingerne

### **Afdeling Æblelunden**

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. september 2021 vurderes at være mere end tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års budgetterede forbrug.

Det fremgår imidlertid, at drifts- og vedligeholdelsesplanen (DV-planen) udviser en væsentlig henlæggelsessaldo ved udgangen af perioden, uden at der foreligger dokumentation for et efterfølgende behov for anvendelse af denne eller alternativt en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 20-års perioden. I den forbindelse er afdelingsbestyrelsen blevet henstillet til, at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2021/2022 eller alternativt sker en revision af afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan. Det oplyses, at der er blevet udarbejdet 30-årige DV-planer, hvorfor der er dokumentation, og der er således ikke enighed om, at der mangler dokumentation. Det kan imidlertid være en udfordring at gå fra 10-årige planer til 20- eller 30-årige DV-planer, fordi det er svært at tage forbehold for uforudsete udgifter.

Det fremgår, at der er et samlet underskud på driftsbudgettet på 631.000 kr. pr. 30. september 2021. Der er opmærksomhed på, at der har været underskud tre år i træk. Baggrunden herfor er bl.a., at der har været uforudsete udgifter f.eks. til et jordvarmeanlæg, som pludselig skulle udskiftes før tid. Der arbejdes på, om der skal købes et nyt jordvarmeanlæg eller om man skal overgå til fjernvarme. Adspurgt om, hvorfor huslejen ikke sættes op, hvilket i øvrigt også fremgår af Bestyrelsens årsberetning: *"At økonomien i begge afdelinger bør forbedres gennem huslejestigning"*. Til dette oplyses, at der er mange fraflyttere, og det er vanskeligt i den situation at have tilstrækkelige likvide midler.

Det fremgår af dokumentationspakken, at der er tilgodehavender hos fraflyttere på 42.000 kr. Til dette oplyses, at boligselskabet har et eksternt flyttefirma, som syner boligerne efter fraflytning, og dette koster 4-5.000 kr. pr. fraflytning. Hertil kommer høje udgifter til boligerne efter fraflytning, idet boligerne ofte bliver afleveret i dårlige stand end ved fraflytning. Kommunen oplyser, at det er vigtigt, at der er fokus på de høje tilgodehavender hos fraflytterne, og at boligselskabet gør Domea opmærksom på problemet.

Det fremgår, at der foreligger en negativ forrentning på -1,46 % p.a. Adspurgt, om boligselskabet har gjort sig nogle tanker i den forbindelse, f.eks. overvejet andre måder, hvorpå pengene kunne forrentes. Til dette oplyses, at det er en vanskelig afvejning, hvor pengene forvaltes bedst, og også vanskeligt at svare på spørgsmålet, idet det er Domea, som varetager boligselskabets formueforvaltning. Det er et spørgsmål, som passende kunne tages op i BL regi. Der vil højst sandsynligt blive set på investeringen ved fusionen af det nye boligselskab

pr. 1. oktober 2022. Kommunen oplyser, at det er vigtigt at have fokus på afdelingens opsparing.

Både de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger ganske meget under benchmark, idet der aktuelt er opsparet ca. 122 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det fremgår af boligselskabets egne kommentarer, at henlæggelserne er utilstrækkelige til at dække de kommende års udgifter, og at det anbefales, at henlæggelserne øges i det kommende års budget. Det oplyses, at man arbejder på at hæve henlæggelserne i samarbejde med Landsbyggefonden, og at Domea bestræber sig på, at tallet vil være 140 kr. pr. m<sup>2</sup> inden for de næste 10 år. Det bemærkes i øvrigt, at der har været en interesse fra de to bestyrelsesformænd om at lægge de to afdelinger (Æblelunden og Rådhuslunden) sammen til én afdeling, idet der kunne være nogle økonomiske fordele i forhold til f.eks. henlæggelsesniveauet.

Endelig fremgår det, at fraflytningsprocenten er høj i forhold til benchmark. Til dette oplyses, at det er sædvanligt, at der er en relativt stor udskiftning af lejere, de første år efter, at nybyggeri (her fra 2013) tages i brug. Tallet plejer efterfølgende at falde.

Det fremgår, at henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning ud for afdelingen er påført markeringen rød. Kriteriet for vurderingen af rød er, at henlæggelsen er mindre end årets forbrug. Det oplyses, at tallet forsøges at bliver øget løbende, men antallet af fraflytninger vil altid være usikkert.

### **Afdeling Rådhuslunden**

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at afdelingen pr. 30. september 2021 har realiseret et underskud på 736.000 kr., og at afdelingen har et samlet underskud på 1.143.000 kr. Det fremgår også, at underskuddet skal afvikles inden for maksimalt 10 år, og at der i regnskabsåret 2021/2022 er budgetteret med en afvikling på 116.000 kr. Kommunen oplyser, at det meget høje underskud ikke er tilfredsstillende, og hvilke tiltag man gør for fremadrettet at tage højde for underskuddet. Til dette oplyses, at der er stor politisk opmærksomhed på at løse udfordringen. Der er fokus på tilskud fra selskabet ligesom der er fokus på driftsmæssige besparelser.

Det fremgår, at både de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er væsentligt under benchmark, idet der aktuelt er 77,13 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det fremgår endvidere, at afdelingens henlæggelser er begrænsede, hvilket medfører, at der i de kommende år er en risiko for, at driften påvirkes af ekstraordinære og ikke budgetterede udgifter. Afdelingen har således behov for at styrke henlæggelserne generelt. Kommunen oplyser, at dette må anses at være kritisk. Til dette oplyses, at det er boligselskabets hensigt at øge henlæggelserne over de kommende år.

Det fremgår af dokumentationspakken, at der er tilgodehavender hos fraflyttere på 246.000 kr. Kommunen oplyser, at det er vigtigt, at der er fokus på de meget høje tilgodehavender hos fraflytterne, og at boligselskabet gør Domea opmærksom på problemet.

Det fremgår, at henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning ud for afdelingen er påført markeringen gul. Kriteriet for vurderingen af gul er, at henlæggelsen udgør minimum 1 gange årets forbrug. Til dette oplyses, at tallet forsøges at bliver øget løbende, men antallet af fraflytninger vil altid være usikkert.

### **Effektivitetstal**

Driftsbekendtgørelsen indebærer bl.a., at boligorganisationen skal gennemføre løbende kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Ifølge styringsrapporten er der fortsat et effektivitetspotentiale. I effektivitetsmålingen sammenlignes afdelingen med andre afdelinger (såkaldte tvillingafdelinger). Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingefdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Det fremgår af dokumentationspakken, at effektiviteten for regionen ligger på 80 %, mens den for boligselskabet ligger på 74,5%. Dette er lavere end sidste år, hvor effektiviteten for boligselskabet lå på 75,4 %.

På spørgsmålet om, hvad boligselskabet vil gøre for yderligere at effektivisere driften i afdelingerne, oplyser boligselskabet, at der er fokus på at øge effektivitetstallet. Der er bl.a. indført tidsregistrering for alle medarbejdere. Der er også fokus på at udlicitere flere opgaver, og i den forbindelse er der f.eks. blevet investeret i en robotplæneklipper.

### **Beboerdemokrati**

Afdelingerne Æblelunden og Rådhuslunden har to afdelingsbestyrelser, som er velfungerende, og mødedeltagelsen til møderne er tilfredsstillende, ligesom interessen under møderne er tilfredsstillende.

### **Næste års styringsdialogmøde**

Regnskabet skal være indsendt til kommunen senest seks måneder efter regnskabsårets afslutning, og det burde derfor være muligt også at afholde et møde i juni næste år.

### **Boligselskabets fokuspunkter**

Boligselskabet havde ikke noget til dette punkt.

### **Eventuelt**

Det fremgår fra sidste års referat fra styringsdialogmøde, at der i begge afdelinger har været fokus på nye retningslinjer vedrørende ti affaldsfraktioner m.v. Det oplyses at boligorganisationen har været i dialog med KAB vedrørende vendeplads for affaldsbiler m.v., idet KAB er i gang med at bygge ved siden af afdeling Æblelunden. I den forbindelse har der været en problematik i forhold til, hvor affaldsbilerne skulle

vende, og hvor affaldsspandene skulle stå, da der ikke er meget plads. Boligselskaberne har i den forbindelse foreslået kommunen, om der ikke var mulighed for en fælles affaldssortering. Dette har kommunen imidlertid afslået, idet det kolliderer med nedgravet jordvarmeanlæg på stedet, som betyder, at der ikke kan graves hvor som helst.

Det fremgår ligeledes fra sidste års referat, at der har været en sag mellem boligorganisationen og Domea vedrørende udtagning af jordprøver. Til dette oplyses, at sagen er afsluttet på tilfredsstillende vis.