



Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab og Egedal Kommune

Den 28 september 2022

Sagsnummer
22/12063

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 torsdag den 28. september 2022 kl. 14.15-15.00.

Mødedeltagere

Heidi Carl, formand i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab
Jørgen Lyak, næstformand i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab
Sara Pezzolato Ipsen, afdelingsleder i DAB
Charlotte Pettersson, bestyrelseskonsulent i DAB
Diana Panzeri Jakobsen, juridisk konsulent, Egedal Kommune
Jim Hermansen, projektleder, 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. Selskabet kommer ud med underskud på 12.557 kr., som hovedsageligt skyldes den negative rente.

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.

Effektivitet

Driftsbekendtgørelsen indebærer bl.a. at boligorganisationen skal gennemføre løbende kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. I dokumentationspakkerne er der målinger for effektivitetspotenti-

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

ale. Effektivitetsmålingen sker ved at sammenlignes afdelingen med andre afdelinger (såkaldte tvillingafdelinger). Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingefdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektivitetsgennemsnittet for regionen på 81,0 %. Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab effektivitetstal ligger på 84,7 %. Generelt er det et rigtig fint og højt tal. Sidste år lå effektivitetstallet på 88,8 %. Adspurgt hvad det lavere tal skyldes, oplyses det, at det formodentlig skyldes at boligselskabet er gået fra to til tre funktionærer.

Effektiviteten fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Rød = afdelingen har stort effektivitetspotentiale

Gul = afdelingen har effektivitetspotentiale

Grøn = afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Hindbærvangen har farven grøn, mens afdeling Kærhavegård har farven gul og afdelingens effektivitetstal ligger på 79 %. Adspurgt hvad dette fald skyldes, oplyses det, at det måske skyldes at der er ekstra udgifter eks. video overvågning i forhold til indbrud.

Boligorganisationen arbejder løbende på at gøre driften mere effektiv, f.eks. ved løbende at have vurdering af arbejdsopgaverne og fælles indkøbsportal med Ølstykke almennyttige Boligselskab.

Status for afdelingerne

Der ønskes særligt en drøftelse i forhold til afdeling Kærhavegård.

Afdeling Kærhavegård:

Det fremgår, at afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse pr. bolig ligger under benchmark. Adspurgt hvad dette skyldes oplyses det, at afdelingen lægger højt i den gennemsnitlige husleje pr. kvartal, og for at afdelingen ikke skal få en for stor husleje stigning, er der reguleret på henlæggelsesniveauet.

Afdeling Hindbærvangen:

Afdelingen er velfungerende og henlæggelserne til vedligeholdelse er over benchmark. Afdelingen har godkendt et projekt med udskiftning af naturgas til fjernvarme, og det forventes at arbejdet kan igangsættes i 2023. Den dertilhørende huslejestigning vil blive igangsat, når projektet er færdigt.

Boligselskabets fokuspunkter

Afdelingen har i flere omgange oplevet, at kommunen anviser familier med børn til afdelingens ældreboliger, hvilket er påtalt over for kommunen på sidst afholdte styringsdialogmøde i 2021. Der har ikke været nogle tilfælde siden. Kommunen anerkender, at der er sket med anvisningen en enkelt gang og Kommunen har givet en skriftlig undskyldning. Kommunen forklarede dog i den forbindelse, at nogle borgere, som godkendes til en almen ældrebolig, kan have hjemmeboende børn. Udgangspunktet er dog, at der er anvisningsregler og visiteringskriterier til ældreboliger, og det er den berettigede personkreds,

som skal flytte ind. I almenboliglovens § 54, stk. 1, er der mulighed for, at ældreboliger kan udlejes til andre end den berettigede personkreds.

Egedal Kommune vil dog bestræbe sig på at anvise den berettigede personkreds til ældreboligerne, som hovedreglen også tilsiger.

Boligorganisationen oplyser, at man har ét tilfælde med et yngre par som bor i ældrebolig med to børn. Til dette oplyses, at man ikke kan smide en familie ud blot fordi der er to børn i boligen.

Beboerdemokratiet

Det oplyses, at afdelingsbestyrelserne er velfungerende, og der er en udmærket tilslutning af beboerne til afdelingsmøderne.

Udlejning

Det oplyses, at der ikke er nogle udlejningsproblemer, og at ingen boliger er i tomgang. Det halter lidt med de 20 ungdomsboliger i Hindbærvangen. Der er lavet et tiltag i CIU (centralindstillingsudvalget), som er i gang med at blive afprøvet.

Evaluering af mål og resultater

Til sidste års møde blev der ikke indgået nogen aftaler.

Næste års styringsdialogmøde

Samme tidspunkt som i år passer bedst i forhold til regnskabets godkendelse. Skal helst ligge på samme tidspunkt som Ølstykke almennyttige Boligselskab.

Eventuelt

Der var ikke noget til dette punkt.