

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde Boligforeningen AAB og Egedal Kommune

Den 21. januar 2025

Sagsnr.: 24/11253

Dok. nr.: 6

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, og med boligorganisationens afdelinger, som er beliggende i kommunen.

Kommunen skal holde et årligt dialogmøde og offentliggøre en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt tirsdag den 10. december kl. 10.00-11.00.

Mødedeltagere

Marianne Heick, afdelingsrådgiver, Boligforeningen AAB,
Anne Schou, Egedal Kommune og
Jim Hermansen, Egedal Kommune.

Materiale

Boligorganisationen skal forud for det årlige dialogmøde udarbejde og indsende en rapport om sin virksomhed til kommunen, som danner grundlaget for dialogmøderne.

Herudover er der ikke kommet ønsker til dagsordenen.

Dagsorden

1. Gennemgang af årsregnskab
2. Status for afdelingerne
 - a. Afdeling 90, Stenløse Syd
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
 - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
6. Næste års dialogmøde

Redegørelse

Ad. 1. Gennemgang af årsregnskab

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

Af revisionspåtegning for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023 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.

Samlet har Boligforeningen AAB et driftsoverskud på 2.387.000 kr. for regnskabsåret 2023.

Egedal Kommune bemærker, at både dispositionsfond og arbejdskapital ligger over benchmark og overholder minimumskravet. Hermed er der et solidt grundlag for at gennemføre renoveringer.

Revisor bemærker, at der i følgende afdelinger er underfinansiering af den oprindelige anskaffelsessum i afdeling 46, 90, 105, 107, 109 og 117. Ledelsen har oplyst, at finansieringen bliver bragt endeligt på plads i 2024. Egedal Kommune spørger til en status herpå. Boligforeningen AAB oplyser, at de tilstræber at få det på plads snarest muligt.

Revisor bemærker, at flere afdelingsbestyrelser har forholdsmæssigt høje udgifter til blandt andet sommerfester og julefrokoster i forhold til tidligere år. Revisor anbefaler i den sammenhæng, at administrationen løbende foretager opfølgning på omkostningerne ved arrangementer i forhold til det budgetterede. Boligforeningen AAB bemærker, at afdelingen ikke i budgettet for 2024 har budgetteret med fester og sammenkomster i foreningen. For så vidt angår 2023 er der budgetteret med 9000 kr. til sammenkomster og fester/blomster og gaver, men der er intet forbrugt.

Revisor bemærker, at for afdeling 90, 98, 105 og 117 er henlæggelserne på konto 402 "Istandsættelse ved fraflytning" pr. den 31. december 2023 tillagt kommende års budgetterede henlæggelser ikke vurderet tilstrækkelige til at kunne dække kommende års udgifter baseret på de seneste 3 års omkostninger. Egedal Kommune spørger ind til status for henlæggelser. Boligforeningen AAB bemærker, at normalistsandsættelsen afsættes ud fra et gennemsnit fra tidligere år, hvilket kan variere fra år til år. Der vil til næste budgetaflægning blive vurderet, om henlæggelsen er tilstrækkelig eller om den skal forøges.

Revisor bemærker, at der kommer et lønsystem i 2024. Egedal Kommune spørger til status herpå. Boligforeningen AAB bemærker, at der ikke er kommet et nyt lønsystem i 2024.

Egedal Kommune bemærker i årsberetning nævnes der en helhedsplan og spørger indtil, om afdeling 90 er med i denne helhedsplan. Boligforeningen AAB bemærker, at afdeling 90 ikke har en helhedsplan.

Egedal Kommune har påset årsregnskabet for boligorganisationen, og har ingen yderligere bemærkninger hertil.

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling 90, Stenløse Syd

Afdelingen har 62 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 9.500 kr. – 11.000 kr. I 2023 har afdelingen haft en huslejestigning

på 2,66 % (2024: 4,3 %) Fraflytningsprocenten på 14,52 % er lidt over benchmark på 10,34 %. Afdelingen har for 2023 et overskud på 154.853 kr.

Boligforeningen AAB skriver i dokumentationspakken, at revner i puds på facadebatts har udviklet sig og er visse steder problematiske.

Vedligeholdelsestilstanden markeres som "mindre tilfredsstillende". Egedal Kommune spørger indtil, hvad status er herpå.

Boligforeningen AAB mener, at der er tale om en byggeskade men afventer en tilbagemelding fra Byggeskadefonden herom. Kommunens tekniske afdeling er orienteret.

Både årets henlæggelser og de samlede henlæggelser er væsentligt over benchmark, så der er midler til renovering.

Ad. 3. 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 "tvillingeafdelinger". Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingeafdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 81,1 % mens den for Boligforeningen AAB er 75 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdelingen 90, Stenløse Syd har farven gul med en effektiviseringsprocent på 74 %. Der er hermed et effektiviseringspotentiale.

Det fremgår af dokumentationspakken, at driften arbejdes der med udbud af rengøringsydelser, samdriftsprojekter og udbud af istandsættelse af flytteboliger.

Egedal Kommune bemærker, at administrationsgebyret er højere end benchmark. Boligforeningen AAB mener ikke, at dette er sænket i budget 2025.

I dokumentationspakken fremgår, at der er et ønske om, at Boligforeningen AAB vækster i snit 1% om året. Boligforeningen AAB tilføjer, at de hermed er meget interesseret i at bygge flere boliger, hvis kommunen ser et behov herfor.

Boligforeningen AAB bemærker, at det kan være svært at effektivisere på grund af placeringen af afdelingen ift. de andre afdelinger i Boligforeningen AAB.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

I dokumentationspakken skriver Boligforeningen AAB, at afdelingen har en afdelingsbestyrelse. Boligforeningen AAB laver onboarding af nye bestyrelsesmedlemmer, man har en masse aktiviteter, herunder fælles arrangementer.

Boligforeningen AAB oplyser, at afdelingsbestyrelsen er parlamentarisk, ikke administrativ. Dermed er der en driftsleder, som håndterer de administrative bestyrelsesopgaver, der normalt håndteres af en administrativ bestyrelse. Der er ro i afdelingen, og de afholder afdelingsmøder.

Det ses i årsberetningen, at der er en stigning i antal deltagere i repræsentantskabet. Der opleves en interesse i at gøre en forskel for egne boligforhold.

Ad. 5. Udlejning

Ad. 5.a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenform

Der er kommet en hjemløserreform pr. den 1. oktober 2023, som betyder, at hjemløse fremover hurtigt skal videre fra herberg og i egen bolig, hvorfra

hjælpen skal gives. Kommunen anser boligselskaberne som en vigtig samarbejdspartner til løsning af boligsociale udfordringer, da kommunens adgang til billige boliger, som målgruppen kan betale, er en forudsætning for at lykkes med hjemløseindsatsen.

Ny rammeaftale og organisationsaftale

Egedal Kommune tager initiativ til en kommende dialog om en ny rammeaftale og organisationsaftaler, da den nugældende rammeaftale udløber den 31. januar 2025. Ifølge organisationsaftalen skal kommunen har tilbudt 2 boliger til en husleje under 7.000 kr. over en 4 årig periode.

Ifølge dokumentationspakken er der 0 % kommunal anvisning af boligerne i 2023.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbudt fremover og foreslår på den baggrund en ændring i en ny rammeaftale/organisationsaftale.

Boligselskabet bemærker, at de er de meget interesseret i at kigge på en ny rammeaftale/organisationsaftale om udlejning af familieboligerne, men deres huslejeniveau kan blive en udfordring, da de ikke har boliger til en husleje under 7.000 kr.

Egedal Kommune vil derfor indkalde til en drøftelse herom til januar 2025. Boligforeningen AAB henviser til chefen for Udlejning og Kundeservice Rikke Thy (RTH@aab.dk), som kontaktperson for den kommende dialog herom.

Ad. 6. Næste års dialogmøde

Det blev aftalt, at næste år inviteres driftschefen med til styringsdialogmødet, og invitationen sendes til Boligforeningen AAB's hovedmail.

Eventuelt

Egedal Kommune oplyser, at det indtil videre har været et generelt emne om udgifterne til renovation på flere styringsdialogmøder, hvorfor kommunen vil tage initiativ til en drøftelse heraf af i kommunen og et særskilt møde med de relevante parter herom. Boligforeningen AAB udtrykte ønske om at modtage en invitation til dette. Invitationen sendes til Boligforeningen AAB's hovedmail.