

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sandbjerghuse og Egedal Kommune

Den 16. januar 2025

Sagsnr.: 24/12263

Dok. nr.: 15

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 torsdag den 5. december kl. 9.00-11.00.

Mødedeltagere

Christina Iversen, chefkonsulent, Boligkontoret Danmark,
Søren Bengtson, formand, Boligselskabet Sandbjerghuse,
Johnny Sørensen, bestyrelsesmedlem, Boligselskabet Sandbjerghuse,
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 kommet følgende ønsker til dagsordenen.

Dagsorden

1. Gennemgang af årsregnskab
2. Status for afdelingerne
 - a. Afdeling 1, Sandbjerghuse
 - b. Afdeling 2, Kærtoften/Søsumvej
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
 - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
6. Boligselskabets fokuspunkter – emner indmeldt af Boligselskabet Sandbjerghuse
 - a. Kommende tagrenovering
 - b. 2 timers parkering på Møllevangen 15
7. 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 boligselskabet et lille underskud på 4.249 kr. Boligselskabet oplyser, at de forsøger at ramme en balance på 0 kr.

Egedal Kommune bemærker, at det fremgår af dokumentationspakken, at dispositionsfond ligger lidt over benchmark, og arbejdskapitalen ligger under. Boligselskabet bemærker hertil, at der snart skal ske indbetalinger hertil igen grundet kommende forventninger om udskiftning af tag, døre og vinduer, samtidig med at der skal sikres en højere likviditet i selskabet. En sådan udskiftning forventes at medføre væsentlige huslejestigninger.

Revisor nævner i revisionsrapporten, at følgende er markeret med rødt trafiklys: Boligorganisationens årsresultat og arbejdskapitalen, hvilket indikerer, at området kræver opmærksomhed.

Boligselskabet bemærker, at der også er egenkontrol i boligselskabet, som det blev aftalt, at administrator fremsender til Egedal Kommune. Heri nævnes, at det er målet at afdelingerne øger henlæggelser pga. kommende renoveringer.

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

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling 1, Sandbjergghuse

Afdelingen har 52 familieboliger og 7 ungdomsboliger (boligselskaber oplyser, at de nu er markeret som akutboliger med 100% kommunale anvisning). Der er en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 3.500 kr. – 11.000 kr. I 2023 har afdelingen haft en huslejestigning på 5,15 %. Afdelingen har for 2023 et overskud på 166.758 kr.

Fraflytningsprocenten er på 8,47 % for familieboligerne lidt over benchmark på 10,34 %. For ungdomsboligerne er der ikke anført noget i materialepakken vedr. fraflytning.

De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at blive rettet op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Boligselskabet nævner i dokumentationspakken, at der generelt er en udfordring med vedligeholdelsesniveauet, og den er markeret som "ikke tilfredsstillende". Det nævnes endvidere, at afdelingen skal have skiftet tagene, vinduer og døre. Især tagene kan ikke vente længere, idet der er øgede risiko for alvorlige vandskader, som der ikke er forsikringsdækning på. Kommunen ejer en del af den ene bygning.

Egedal Kommune spørger indtil, om der er lavet en faglig vurdering heraf. Boligselskabet oplyser, at der blev udarbejdet en rapport for 6 år siden, men der er besluttet i afdelingen, at der skal laves en ny, da den seneste rapport er forældet. Derudover er der ikke enighed om indholdet heri.

Egedal Kommune bemærkede yderligere, at man i boligselskabet burde have været på forkant med henlæggelser de sidste 6 år – hvor der har være en faglig vurdering af ejendommen - for at undgå de kommende store huslejestigninger. Uanset historikken kan man allerede nu lægge flere penge til side samt arbejde på at blive mere effektive for at imødegå højere husleje.

Egedal Kommune bemærker, at afdelingen er lille og af den grund sårbar ift. finansiering af kommende renoveringsarbejder. Boligselskabet nævner, at de vil overveje fusion for at afhjælpe dette.

Egedal Kommune spørger til status på sag fra sidste årsmøde vedr. rottebekæmpelse, hvor afdelingen ikke fik godkendt budgettet for 2023. Boligselskabet oplyser, at det er en forsikrings sag, hvor Boligselskabet Venbo er inddraget – grundet samarbejdet.

Ad. 2.b. Afdeling 2, Kærtøften/Søsumvej

Afdelingen har 3 familieboliger (boligselskabet oplyser, at det er huse, som ikke er placeret ved siden af hinanden – men i henholdsvis Ganløse og Stenløse) og afdelingen har ikke en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 8.000 kr. – 11.000 kr. I 2023 har afdelingen haft en huslejestigning på 4,69 %. Afdelingen har for 2023 et overskud på 1.553 kr.

Fraflytningsprocenten på 0 %, hvilket i dokumentationspakken begrundelse med at afdelingen alene har 3 boliger.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er væsentlig over benchmark og markeret "mindre tilfredsstillende", og det nævnes i dokumentationspakken, at henlæggelsesniveauet stiger hvert år. Egedal Kommune spørger ind til en begrundelse herfor. Boligselskabet oplyser, at dette skyldes forventning om en kommende tagudskiftning om 10 år.

Boligselskaber oplyser, at de har overvejelser omkring salg af disse 3 familieboliger. Processen vedrørende salg af almene boliger blev drøftet.

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 Boligselskabet Sandbjerg huse er på 94,7 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdeling 1, Sandbjerg huse, har farven gul med 89 % og afdeling 2, Kærtøften/Søsumvej har farven grøn med 100 %. Der er hermed et lille effektiviseringspotentiale.

Egedal Kommune bemærker, at boligselskabet er en lille organisation, og det kan give udfordringer ift. effektivisering.

Selskabet nævner i ikke noget i dokumentationspakken herom men oplyser, at de har forsøgt at driftsoptimere ved at oprette et driftsfælleskab med Venbo. De arbejder på at udvide dette samarbejde til også at omfatte flyttesager, forsikrings sager og ejendomsservice. De ønsker at ansætte en ejendomsadministrator i samarbejde med Venbo, således at man får en fast mand i stedet for nuværende løsning med Egedal Ejendomsservice, som sender forskellige folk ud til at håndtere opgaverne. Endvidere arbejdes der på fælles rammeaftaler, indkøbsportal ift. tagudbud. Endelig arbejdes der på at lave et

samlet udbud med ca. 40 små boligselskaber ift. forsikringer, da det er svært at få forsikringstilbud til små boligselskaber.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Selskabet nævner i ikke noget i dokumentationspakken herom.

Egedal Kommune spørger indtil, hvordan beboerdemokratiet er i selskabet. Boligselskabet bemærker hertil, at de har svært ved få beboerne til at engagere sig til bestyrelsen samt til sociale aktiviteter. Der tilbydes kurser med henblik på at styrke bestyrelsesmedlemmernes kompetencer.

Ad. 5. Udlejning

Ad. 5.a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløse reformen

Der er kommet en hjemløse reform pr. 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 organisationsaftale, da den nugældende rammeaftale udløber den 31. januar 2025. Der er ikke en individuel organisationsaftale mellem Boligselskabet Sandbjerghuse og kommunen.

Ifølge dokumentationspakken er der 33,33 % kommunal anvisning af boligerne i 2023. Boligselskabet oplyser, at for de 7 ungdomsboliger (akutboliger) er 100 % kommunalanvisning.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbudt fremover, så kommunen foreslår på den baggrund en ændring i en ny rammeaftale/etablering af en organisationsaftale.

Boligselskabet bemærker, at de er meget interesseret i at kigge på en ny rammeaftale/organisationsaftale om udlejning af familieboligerne.

Egedal Kommune vil derfor indkalde til en drøftelse herom til januar 2025.

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter – emner indmeldt af Boligselskabet Sandbjerghuse

Ad. 6.a. Kommende tagrenovering

Den kommende tagrenovering blev drøftet under afdelingerne, og parterne aftalte, at dialogen heromkring vil blive drøftet løbende og separat. Det blev aftalt, at første skridt er, at boligselskabet genovervejer løsningen med at lægge et nyt tag ovenpå det gamle, hvilket er en meget billigere løsning.

Ad. 6.b. 2 timers parkering på Møllevangen 15

Boligselskabet oplyser, at der opleves udfordringer med benyttelsen af parkeringspladsen for beboere samt kommunens borgere, som benytter tilbuddene i kælderens, grundet andre personer udefra ligeledes anvender parkeringspladserne.

Det blev drøftet, om der kan laves begrænset parkering, som skal håndhæves af et vagtselskab. Egedal Kommune tilbød at drøfte forslaget med relevante parter herom.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Boligselskabet ønskede, at næste års dialogmøde placeres i september.

Eventuelt

I materialepakken fremgår ligeledes, at der ønskes en drøftelse af oprettelsen af ejerforeningen Møllevangen 15. Ifølge materialet skulle kommunen have fået et aftaleudkast, som der ikke er reageret på. Grundet udskiftning i parter både i Egedal Kommune og hos den forretningsførende selv, så blev det aftalt, at boligselskabet dykkede ned i sagen igen ift. behov samt genfremsendte eventuelt tidligere aftaleudkast.

Afslutningsvis oplyser Egedal Kommune, at flere boligselskaber har ønsket at drøfte renovationsudgifter, hvorfor der efter afholdelsen af alle styringsdialogmøder vil blive indkaldt til et særskilt møde med de relevante parter herom. Boligselskabet var interesseret i at deltage heri.