

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Den 13. januar 2025

Sagsnr.: 24/14080

Dok. nr.: 2

Redegørelse for styringsdialogmøde Boligselskabet Sjælland 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, 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 mandag den 11. november kl. 9.00-10.00.

Mødedeltagere

Marianne Ahrens, Udlejningschef, Boligselskabet Sjælland,
Louise Von Müllen, Chef for Strategisk Forretningudv., Boligselskabet Sjælland,
Anders Heding Laursen, Økonomichef, Boligselskabet Sjælland,
Mette B. Andersen, Driftschef, Boligselskabet Sjælland og
Anne Schou, Egedal Kommune.

Afbud: 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 47, Skelbækparken
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
 - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
6. Boligselskabets fokuspunkter – emner indmeldt af Boligselskabet Sjælland
 - a. Byudvikling – "Boliger i balance"
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.

Egedal Kommune bemærker, at det fremgår to skyldige omkostninger til igangværende projekter af revisionsrapporten. Boligselskabet bemærker, at projektet "EG-bolig" til 2,5 mio. kr. er afsluttet, og afregning er sket. Projektet med udvikling af firewall til 1,1 mio. kr. er ved at blive gennemført og forventes afsluttet i 2024.

Det fremgår af dokumentationspakken, at boligselskabet samlet set har et overskud på 1.245.275 kr. i alt. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, som er stigende og ligger over benchmark. Der er et underskud på den fællesdrift på 985.000 kr., som er opkrævet i afdelingerne. Revisor bemærker, at der generelt skal være fokus på flere henlæggelser i afdelingerne.

Boligselskabet bemærker, at de har fokus herpå, samt at de har 27 helhedsplaner, som er beregnet over de næste 30 år, hvorfor boligselskabet ikke er bekymret over denne bemærkning.

Egedal Kommune bemærker desuden, at dispositionsfonden er faldet og den disponible del er negativ og ligger langt under benchmark. Revisor bemærker også, at boligselskabet skal opkræve bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden.

Boligselskabet bemærker hertil, at det hænger sammen med helhedsplanerne, og afdelingerne har brugt af dispositionsfonden hertil. Derudover har Landsbyggefonden udbetalt støtte til renoveringer. Boligselskabet bemærker, at der er en forventning om, at dispositionsfonden ved årsskiftet igen er positiv.

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling 47, Skelbækparken

Afdelingen har 60 familieboliger til en husleje på mellem 6.500-10.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger lidt under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Der er en fraflytningsprocent på 13,33 %, hvilket kun er lidt over benchmark.

Afdelingen har et overskud på 513.107 kr. samt en huslejestigning i afdelingen på 3,6 % i 2023.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til afdelingen.

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 81,6 %, mens den for Boligselskabet Sjælland er på 84,3 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdeling 47, Skelbækparken er i gul med 82 %.

Der er hermed et effektiviseringspotentiale.

Boligselskabet oplyser, at afdelingen gør meget for at effektivisere, herunder hjælper naboerne hinanden, så der spares på håndværkerudgifter. Boligselskabet tænker i samdrift, stordriftsfordele og rammeaftaler.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Boligselskabet oplyser, at de har en meget velfungerende afdelingsbestyrelse, hvor fællesskabet er rigtig godt, herunder tages der initiativ til f.eks. fællesspisning.

Ad. 5. Udlejning

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

Der er kommet en hjemløserreform pr. 1. oktober 2023, som betyder, at hjemløse fremover hurtigt skal videre fra herberg og i egen bolig, hvorfra hjælpen skal udgå. 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 vedtaget en individuel organisationsaftale for Boligselskabet Sjælland.

Ifølge dokumentationspakken er der 25 % kommunal anvisning af boligerne, hvilket stemmer overens med lovgivningen.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbud fremover, så foreslår på den baggrund en organisationsaftale med boligselskabet. Egedal Kommune vil derfor indkalde til en drøftelse herom til januar 2025.

Boligselskabet er meget interesseret i at kigge på en ny rammeaftale samt indgå en organisationsaftale om udlejning af familieboligerne.

Boligselskabet anbefaler, at kommunen går i dialog med BL for at opnå støtte i processen. Boligselskabet har erfaring med, at det virker godt med at nedsætte en samarbejdsgruppe, så der udarbejdes en rammeaftale, hvor alle boligselskaber bidrager i solidaritet.

Dog nævnte boligselskabet, at de er i rød kategori, og derfor alene skal levere en bolig om året og har leveret to i 2023.

Endelig blev det aftalt, at Marianne Ahrens sender kontaktoplysninger på en god samarbejdspartner i BL samt rammeaftaler indgået med andre kommuner til inspiration til Egedal Kommune.

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

Ad. 6.a Byudvikling – "Boliger i balance"

Boligselskabet nævner, at de meget gerne vil inkluderes i det kommende planer om byudvikling.

Boligselskabet fortalte om deres ideer og planer om kommende byggeprojekter, særligt med fokus på bofællesskaber til alle målgrupper. Boligselskabet nævnte

særligt seniorfællesskaber, som er med til at skabe et sundt seniorliv.
Boligselskabet oplever en lav fraflytningsprocent i bofællesskaber.

Boligselskabet har ansat en til at professionalisere byggeprocessen og vil gerne være med til mere. Boligselskabet stiller sig selv til rådighed ift. sparring (herunder særligt Louise Von Müllen) og vil gerne i dialogen med politikerne.

Boligselskabet foreslår, at der kigges på eksisterende muligheder, hvor anvendelse af gamle skoler og hospitaler gentænkes. Boligselskabet har god erfaring med at arbejde sammen med private bygherrer samt at skabe blandet byggeri med godt fællesskab frem for byggerier alene med almene boliger.

Egedal Kommune oplyste, at en kommende dialog med kommunens plankontor samt kommunalpolitikere kan være en mulighed – det vil blive undersøgt i det nye år.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Intet at bemærke.

Eventuelt

Egedal kommune orienterede om, at der med flere andre boligselskaber er drøftet renovationsudgifter, hvilket også blev drøftet med boligselskabet i 2020. Egedal Kommune vil efter afholdelsen af styringsdialogmøderne indkalde til et orienteringsmøde, hvor boligselskaberne kan komme med deres spørgsmål til relevante parter. Boligselskabet er også interesseret i at deltage i et kommende møde herom.

Boligselskabet oplyser, at der i andre kommuner efter styringsdialogmødet kommer et fælles møde mellem boligselskaberne og politikerne vedrørende aktuelle emner fra styringsdialogmøder og udviklingsplaner, som boligselskaberne kan byde ind på. Desuden har boligselskabet eksempler på, at politikere eller relevante udvalg kommer ud og kigger på de almene boliger – boligselskabet stiller gerne op hertil.

Egedal Kommune takker for de gode ideer og oplyser, at de tages op til overvejelse i den kommende tid.

Endelig er begge parter glade for, at styringsdialogen er genoptaget.