

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Den 19. december 2024

Sagsnr.: 24/11839

Dok. nr.: 2

Redegørelse for styringsdialogmøde DUAB 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 tirsdag den 22. oktober kl. 09.00-10.00.

Mødedeltagere

Michelle Andersen, ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S,
Fritz Michael Neumeyer Hansen, regnskabsmedarbejder, UBSBOLIG A/S
Anne Leth, næstformand, DUAB – Bækkegården,
Sune Vestergaard Billeskov, driftslederassistent, DUAB c/o UBSBOLIG A/S,
Anne Schou, Egedal Kommune og
Jim Hermansen, Egedal Kommune.

Afbud: Jonatan Svendsen, afdelingsformand, DUAB – Bækkegården.

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 Bækkegården
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 giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og resultat for regnskabsperioden. Årsregnskabet har ikke givet revisionen adgang til forbehold.

Samlet har boligselskabet et driftsunderskud på 96.055 kr. og ca. 1,6 mio. kr. i tab på fraflytninger. Kommunen bemærker, at dette er en udfordring for boligselskabet generelt.

Boligselskabet bemærker, at der er mange forskellige afdelinger i boligselskabet, særligt er der udlejningsudfordringer med afdelinger i Kolding og Næstved, som forsøger at udleje til anden side end personkredsen med henblik på at undgå tomgangsleje. Endvidere har man overvejelser om frasalg grundet udlejningsvanskeligheder.

Egedal Kommune bemærker, at dispositionsfond ligger lidt under på benchmark og arbejdskapital ligger lidt over benchmark.

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

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling Bækkegården

Afdelingen har 43 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 7.000 kr. og 10.000 kr. på måned. I 2023 har afdelingen haft en huslestigning på 5,25 %.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og afdelingen har for 2023 et overskud på 80.674 kr. De to foregående år havde afdelingen et underskud, som der nu er rettet op på.

Fraflytningsprocenten er lidt under benchmark, og afdelingen oplever ingen lejetab.

Det bemærkes i det fremsendte materiale, at taget står til udskiftning, og processen hermed har trukket ud. Både afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen har godkendt det kommende tagrenoveringsprojekt. Kommunen har modtaget boligselskabets ansøgning om kommunal lånegaranti til tagrenoveringsprojektet, som skal godkendes af byrådet. Det forventes, at sagen kan håndteres i byrådet i starten af 2025.

Dette renoveringsprojekt kan medføre yderligere huslestigninger, hvilket kommunen bemærkede. Boligselskabet nævnte, at de vil indkalde til nyt afdelingsmøde, når lånene er på plads, da den fremtidige husleje hermed bliver kendt.

Af den fremsendte ansøgning fremgår, at tagrenoveringsprojektet forventes at koste ca. 21. mio. kr. Egedal Kommune spurgte boligselskabet, om de var bekendt med, om der vil påløbe yderligere udgifter til f.eks. håndtering af skimmelsvamp eller lignende. Boligselskabet mente, at alle udgifter var indeholdt i de 21. mio. kr., men ville følge op med projektlederen herom. Endvidere nævnte boligselskabet, at de ville bruge af de opsparede midler.

Endelig blev det af boligselskabet nævnt, at arbejdet med konvertering af varmecentralen fra gas til fjernvarme er i gang. Det forventes at være afsluttet inden udgangen af oktober måned.

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 DUAB er på 77,9 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdelingen Bækkegården har farven gul og har en effektivitetsprocent på 87 %. Der er hermed et mindre effektiviseringspotentiale.

Selskabet nævner i dokumentationspakken, at de har afhændet urentable boliger helt eller delvist, der arbejdes på outsourcing af vaskerier og fast internetudbydere til alle afdelinger.

Boligselskabet bemærker ydermere, at der særligt er fokus på at udleje tomme ungdomsboliger til anden personkreds eller afhængende disse, herunder særligt boligerne i Næstved og Kolding. Ift. effektivisering ved fast internetudbydere, som det fremgår af materialepakken, så bemærker boligselskabet, at dette er på organisationsniveau, da der ikke er internet på Bækkegården.

Egedal Kommune spurgte ind til, hvorledes boligselskabet oplever optimering af driften, når boligselskabet ligger lidt yderligt ift. København. Boligselskabet oplyste, at de kører meget rundt i området, men at der også er lavet aftaler om driftsfællesskaber i mindre opdeltede områder, så kørslen minimeres.

Endelig spurgte Egedal Kommune til boligselskabets overvejelser ift. at være en lille afdeling og håndteringen af renoveringsudgifter, herunder udgifter til den kommende tagrenovering og heraf følgende huslejestigninger. Boligselskabet oplyste, at der umiddelbart ikke var planer om udvidelse.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Selskabet nævner i dokumentationspakken, at de løbende overvejer, hvordan man udvikler beboerdemokratiet i afdelingerne.

Boligselskabet bemærker hertil, at organisation har et projekt, hvor de arbejder med at udbrede kendskab til beboerdemokratiet, herunder hvordan man læser et budget samt erfaringsudveksler mellem afdelinger. Boligselskabet bemærker, at afdelingen Bækkegården har en velfungerende bestyrelse med meget engageret medlemmer samt beboere.

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 organisationsaftaler, da den nugældende rammeaftale udløber den 31. januar

2025. Ifølge organisationsaftalen skal kommunen have tilbudt 2 boliger til en husleje under 7.000 kr. pr. måned over en 4-årig periode. Boligselskabet har udlejet på baggrund af aftalen, selvom den ikke er underskrevet. Aftalen blev i sin tid ikke underskrevet, da man ikke kunne blive enige om en formulering om intern fortrinsret. Boligselskabet henviser til et afsnit herom fra i den generelle rammeaftale.

Ifølge dokumentationspakken er der 0 % kommunal anvisning af boligerne i 2023. Boligselskabet oplyser, at de har tilbudt kommunen én bolig til anvisning til en husleje på ca. 7.200 kr. pr. måned, som kommunen har afvist. Boligselskabet vil finde begrundelsen herfor og fremsende til kommunen. Boligselskabet bemærker, at der er kommunalt anviste beboer, som er blevet anvist i tidligere år.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbudt fremover, så foreslår på den baggrund en ændring i en ny rammeaftale/organisationsaftale. Boligselskabet bemærker, at de ikke har boliger til en husleje under 7.000 kr. og alene har én bolig, som har en husleje lige lidt over 7.000 kr. Dog er de 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. Næste års dialogmøde

Ingen bemærkninger.

Eventuelt

De Vanføres Boligselskab er ophørt, og deres aktiviteter er solgt eller overtaget af DUAB. Dog fremgår De Vanføres Boligselskab stadig som et aktivt boligselskab på almenstyringsdialog.dk, hvor der kan uploades dokumentationspakke til styringsdialogmøderne. Siden administreres af Landsbyggefonden, og der sendes fortsat rykkere til kommunen grundet ikke afholdte styringsdialogmøder.

Egedal Kommune har uden held forsøgt at kontakte Landsbyggefonden med henblik på at få selskabet slettet. Det blev af Egedal Kommune bemærket, at dette også var et tema på sidste års styringsdialogmøde, hvor det blev aftalt, at boligselskabet ville følge op herpå med Landsbyggefonden.

Det blev aftalt, at boligselskabet ville kontakte Landsbyggefonden med henblik på at få rettet op herpå, så De Vanføres Boligselskab slettes fra siden.