

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde Egedal Boligselskab og Egedal Kommune

Den 16. januar 2025

Sagsnr.: 24/13769

Dok. nr.: 5

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 3. december kl. 9.00-10.00.

Mødedeltagere

Steen Carlsson, Kundechef, KAB,
Ida Hørlyk Cordtz, formand, Egedal Boligselskab,
Peter Simonsen, næstformand, Egedal Boligselskab,
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 Smørum Gårdhuse
 - b. Seniorbofællesskabet Dyvelåsen
 - c. Afdeling Kløveren
 - d. Afdeling Irishaven
 - e. Afdeling Skibstedsgård
 - f. Afdeling Amalieparken
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
 - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
6. Boligselskabets fokuspunkter – emner indmeldt af Egedal Boligselskab
 - a. Udgifterne til renovation
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. juli 2022 – 30. juni 2023 af den 8. november 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 driftsunderskud på 42.404 kr. for regnskabsåret 2022/23.

Egedal Kommune bemærker, at både dispositionsfond og arbejdskapital ligger over benchmark. Dispositionsfonden er stigende, ligesom likviditeten er. Arbejdskapitalen er faldet i denne årsregnskabsperiode (og den tidligere regnskabsperiode) og skyldes underskud pga. kursregulering. Dog overholder arbejdskapitalen minimumskravet i boligselskabet. Boligselskabet bemærker, at der forventes et overskud i den kommende periode.

Revisor bemærker (ligesom tidligere regnskabsperiode) på s. 569, at det anbefales at hæve henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytninger i de fremtidige budgetter for Smørum Gårdhuse – saldo pr. 30. juni 2023 er på 13.000 kr.

Boligselskabet bemærker, at helhedsplanen er årsagen til, at dette regnskab er lidt anderledes, men der er fokus herpå.

Revisor bemærker, at ved sammenlægning af to afdelinger er der optaget en skyldig gældspost på 71.000 kr. til ejendomsskatter. Revisor bemærker, at der skal ske en udligning heraf, og forretningsfører oplyser, at der vil ske en sådan udligning.

Boligselskabet bemærker, at de vil følge op her på og mener, at det vedrører Seniorbofællesskabet Dyvelåsen.

Forretningsfører bemærker i revisorprotokollat af den 8. november 2023, at Egedal Kommune ikke har godkendt regnskabet for 2021/2022. Egedal Kommune bemærker, at der er afholdt styringsdialogmødet for 2023, hvor dette regnskab er gennemgået den 20. november 2023. Der ligger en redegørelse for dette møde med datomarkering 18. december 2023 på kommunens hjemmeside.

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

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling Smørum Gårdhuse

Afdelingen har 137 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 4.500 kr. – 9.000 kr. I 2022/23 har afdelingen haft en huslejestigning på 1,78 %. Fraflytningsprocenten er fint under benchmark. Afdelingen har for 2022/23 et overskud på 242.399 kr.

Boligselskabet skriver i dokumentationspakken, at der er særlige udfordringer med denne afdeling, og der ønskes en drøftelse af igangværende helhedsplan for Smørum Gårdhuse. Vedligeholdelsestilstanden markeres som "mindre tilfredsstillende", hvilket afspejler, at der er en helhedsplan i gang.

Årets henlæggelser er over benchmark, og de samlede henlæggelser er væsentligt over benchmark og markeret med rød ift. kritiske nøgletal. Boligselskabet skriver i dokumentationspakken, at der arbejdes på at nedbringe de samlede henlæggelser ifm. helhedsplanen. Boligselskabet oplyser, at dette er sket.

Boligselskabet oplyser i deres beretning, at projektet er forsinket grundet levering af fjernvarmerør. I boligselskabets beretning nævnes det, at forventet afslutning er i primo 2025. Egedal Kommune spørger indtil, om det fortsat er forventningen (Skema B sagen blev behandlet i 2022). Boligselskabet oplyser, at projektet efterfølgende er blevet yderligere forsinket og nu forventes afsluttet i april 2026. (Skema C)

Ad. 2.b. Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Afdelingen har 40 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 7.500 kr. – 10.500 kr. I 2022/23 har afdelingen haft en huslejstigning på 0 %.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og afdelingen har for 2022/23 et overskud på 1.244.286 kr. Fraflytningsprocenten er under benchmark.

Boligselskabet skriver i dokumentationspakken, at afdelingen er meget veldrævet, og der ønskes at opføre flere seniorbofællesskaber. Boligselskabet oplyser, at der fortsat er et ønske herom, da der er få lignende boliger i kommunen, og boligselskabet mener, at der er efterspørgsel herefter.

Ad. 2.c. Afdeling Kløveren

Afdelingen har 12 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 7.000 kr. – 10.000 kr. I 2022/23 har afdelingen haft en huslejstigning på 1,75 %. Fraflytningsprocenten på 0 %.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og afdelingen har for 2022/23 et underskud på 36.292 kr. Der var ligeledes et underskud i det tidligere årsregnskab ifølge referatet fra styringsdialogmødet 2023.

Egedal Kommune har ingen bemærkninger til denne afdeling.

Ad. 2.d. Afdeling Irishaven

Afdelingen har 13 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 7.000 kr. – 9.500 kr. I 2022/23 har afdelingen haft en huslejstigning på 1,75 %.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og afdelingen har for 2022/23 et overskud på 350.951 kr. Fraflytningsprocenten på 0 %.

Det fremgår af boligselskabets beretning, at MGO-plader skal udskiftes i afdelingen Irishaven – senere Skibstedsgård. Første møde med advokatfirma skulle være afholdt i primo 2024.

Egedal Kommune spurgt ind til status herfor. Boligselskabet oplyser, at pladerne er skiftet og skyldes en byggeskade. Byggeskadefonden skal betale 95 % og boligselskabet 5 %.

Ad. 2.e. Afdeling Skibstedsgård

Afdelingen har 15 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 6.000 kr. – 9.500 kr. I 2022/23 har afdelingen haft en huslejstigning på 2,93 %.

Årets henlæggelser ligger lige på benchmark, og de samlede opsparede midler ligger pænt over benchmark. Det bemærkes dog i dokumentationsmaterialet, at afdelingen er forholdsvis ny, og der arbejdes på at hæve henlæggelsesniveauet.

Egedal Kommune spørger indtil, om dette er nødvendigt, nu da både årets henlæggelser og de samlede opsparede midler ligger over benchmark. Boligselskabet vil gerne have en buffer og stiller spørgsmål til benchmarktallene generelt og oplyser at en buffer i opsparing er nødvendig. Afdelingen har for 2022/23 et overskud på 529.908 kr. Fraflytningsprocenten er lidt over benchmark.

Ligesom for Irishaven, så fremgår det af boligselskabets beretning, at MGO-plader skal udskiftes i afdelingen, og første møde med advokatfirma skulle være afholdt i primo 2024. Egedal Kommune spurgt ind til status herfor. Boligselskabet oplyser, at pladerne er skiftet og skyldes en byggeskade. Byggeskadefonden skal betale 95 % og boligselskabet 5 %.

Ad. 2.f. Afdeling Amalieparken

Afdelingen har 58 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 5.000 kr. – 10.500 kr. I 2022/23 har afdelingen haft en huslejestigning på 0 %. Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser ligger under benchmark, hvilket er naturligt, når afdelingen er ny (ibrugtaget i 2020). Afdelingen har for 2022/23 et overskud på 202.589 kr. Fraflytningsprocenten er 0 %.

Egedal Kommune bemærker, at der for denne afdeling bør arbejdes på at hæve henlæggelsesniveauet. Boligselskabet oplyser, at det også er planen.

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 Egedal Boligselskab er på 85,1 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdelingerne Skibstedgård og seniorbofællesskabet Dyvelåsen har farven grøn, afdelingerne Irishaven, Smørum Gårdhuse og kløveren har farven gul og Amalieparken har ikke fået en farve. Der er hermed et effektiviseringspotentiale.

Det fremgår af dokumentationspakken, at der har været udfordringer med at indmelde tal i Landsbyggefondens system vedr. Amalieparken, hvilket også fremgår at styringsdialogmødet for 2023. Boligselskabet oplyser, at udfordringerne skulle være løst.

Selskabet nævner i dokumentationspakken, at de har en indkøbspolitik, som forventes at medføre besparelser på medarbejderressourcer, der i stedet kan bruges på at udføre andre opgaver.

Boligselskabet oplyser, at de forsøger at effektivisere med et opgaveregisteringssystem, hvor der sker en central styring over opgaver.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Egedal Kommune spørger indtil, hvorledes beboerdemokratiet er i boligselskabet samt bemærker, at alle afdelinger har en afdelingsbestyrelse. Boligselskabet bemærker hertil, at der er et godt samarbejde, men de oplever dog udfordringer med, at nogen bestyrelsesmedlemmer ikke er bevidste om deres ansvar.

Egedal Kommune spørger indtil, om boligselskabet har overvejet uddannelse af bestyrelsesmedlemmerne.

Boligselskab oplyser, at de tidligere har benyttet kurser i regnskabs- og budgetforståelse. Boligselskabet nævner, at de vil overveje, om det fremover skal være et krav for bestyrelsesmedlemmerne.

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 organisationsaftaler, da den nugældende rammeaftale udløber den 31. januar 2025. Ifølge organisationsaftalen skal kommunen har tilbudt 4 boliger til en husleje under 7.000 kr. over en 4 årig periode.

Ifølge dokumentationspakken er der 7,14 % kommunal anvisning af boligerne i 2022/23.

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

Boligselskabet bemærker, at de er 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. Boligselskabet henviser til Finn Larsen som forhandler i den kommende proces.

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

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter- emner indmeldt af Egedal Boligselskab

Ad. 6. Udgifterne til renovation

Boligselskabet ønsker en drøftelse med kommunen vedrørende priserne på renovation.

Egedal Kommune oplyser, at det indtil videre har været et generelt emne på flere styringsdialogmøder, hvorfor kommunen vil tage initiativ til en drøftelse heraf i et særskilt møde med de relevante parter.

Boligselskabet nævner, at de ønsker en drøftelse af økonomien, herunder hvorledes udgifterne er fordelt.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Boligselskabet ønsker, at der fremover afholdes styringsdialogmøde i maj måned. Boligselskabet ligger materialet op i tide, så det næste styringsdialogmøde kan afholde i maj 2025.

Eventuelt

Intet at bemærke.