

# Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Den 16. december 2024

Sagsnr.: 24/10901

Dok. nr.: 9

## **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab 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 torsdag den 10. oktober kl. 14.00-14.45.

### **Mødedeltagere**

Heidi Carl, formand, Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab,  
Jørgen Lyak, næstformand, Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab,  
Charlotte Petterson, bestyrelseskonsulent, DAB,  
Jesper Hyldal, afdelingschef, DAB,  
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 Hindbærvangen
  - b. Afdeling Kærhavegård
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
  - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab
  - a. Belægning ved Hindbærvangen
  - b. Affaldssortering og graffiti
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 forsvarligt, 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 overskud på 80.475 kr. i alt.

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

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

### Ad. 2. Status for afdelingerne

#### Ad. 2.a. Afdeling Hindbærvangen

Afdelingen har 100 familieboliger og 20 ungdomsboliger, en huslejestigning på 1,89 % i 2023. Husleje ligger på mellem 2.700 kr. og 10.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark. Men afdelingen har et underskud på 245.683 kr. i 2023. Kommunen bemærkede, at der skal være fokus på at få afviklet underskuddet over en 3-årig periode.

Boligselskabet bemærkede, at der allerede er fokus herpå og begrundede underskuddet med sygdom, barsel samt nedgang i personale, som er håndteret ved udliciteringer. Budgetudfordringen er derfor håndteret.

Det blev drøftet, at underskuddet også skyldes fraflytningerne fra ungdomsboligerne i afdelingen, som ligger lidt over benchmark. 91.101 kr. af underskuddet skyldes disse fraflytninger. Det blev ligeledes bemærket af begge parter, at dette er helt naturligt, når der er tale om denne målgruppe. Boligselskabet oplyste, at de var begyndt at leje ungdomsboliger ud gennem CIU, hvilket har hjulpet meget på udlejningsudfordringerne.

Der er brugt 368.700 kr. til etablering af ny affaldssortering, som er færdig, og 112.500 kr. til udskiftning af gasfyr. Projektet fra gasfyr til fjernvarme er stadig på hold, da det ville medføre en markant huslejestigning. Dog bemærkede boligselskabet, at der er lagt flere penge til side til udskiftning af gasfyr.

Ligeledes fremviste boligselskabet dokumentation for en huslejestigning i 2024 på 1,99 % i afdelingen og kommende forventede stigninger i 2025, som skal afhjælpe underskuddet samt renoveringsarbejderne.

Revisionen har i materialet bemærket, at afdelingen har fået fritagelse for indbetalinger til Landsbyggefondens dispositionsfond. Boligselskabet oplyser, at afdelingen har fritagelse for betaling af den andel, som kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering. Fritagelsen er begrænset til, at den ikke må overstige prioritetsydelse på realkreditlån til projekt med renovering af afdelingens tage.

#### Ad. 2.b. Afdeling Kærhavegård

Afdelingen har 50 familieboliger, 10 ældreboliger og 10 ungdomsboliger, en huslejestigning på 3,05 % i 2023. Husleje ligger på mellem 2.700 kr. og 10.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse.

Afdelingen har et overskud på 284.287 kr. i 2023, men årets henlæggelser og samlet opsparede midler ligger begge under benchmark, hvilket kommunen bemærkede. Revisionen har også bemærket, at der fremover skal være sikkerhed for henlagte midler. Endvidere er der brugt delvis henlagte midler til at dække et underskud.

Boligselskabet fremviste dokumentation for en huslejestigning i 2024 på 1,46 % i afdelingen og kommende forventede stigninger i 2025, som skal skabe sikkerhed for henlagte midler samt øge de årlige henlæggelser og opsparede midler.

Fraflytning er noget over benchmark på ungdomsboliger og lav på de andre boligtyper, hvilket blev bemærket som naturligt for denne målgruppe.

#### **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 "tvilling-afdelinger". Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingafdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 81,1 %, mens den for Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab er på 79,8 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Begge afdelinger har farven gul. Der vurderes dermed at være et effektiviseringspotentiale.

Selskabet bemærker, at de løbende arbejder med effektivisering i begge afdelinger, men der er også fokus på at øge henlæggelser. Endvidere er selskabet lille, hvilket gør dem sårbare.

Der er arbejdet med at samle driften, indhentning af bedre tilbud og priser, samle udbud, indkøbsaftaler samt e-syn ved fraflytning for at sikre de bedste og billigste priser. Boligselskabet har endvidere forsøgt at slå sig sammen med Ølstykke almennyttige Boligselskab (ØaB), hvormed de vil blive mere økonomisk stærke og mindre sårbare, men ØaB har ikke været interesseret heri endnu.

#### **Ad. 4. Beboerdemokratiet**

Det fremgår af materialet, at boligselskabet vurderer sig selv herpå i ulige år, hvert andet år, hermed ikke i år.

Dog tilføjede boligselskabet på mødet, at de er meget tilfredse med fremmødet til bestyrelsesmøderne, stemning herpå samt de to politiske udpegede medlemmer af bestyrelsen.

#### **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 den gældende organisationsaftale skal kommunen have tilbudt 4 boliger til en husleje under 7.000 kr. pr. md. over en 4 årig periode.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbudt fremover, så kommunen foreslår på den baggrund en ændring heraf i en ny rammeaftale/ organisationsaftale. Egedal Kommune vil derfor indkalde til en drøftelse herom til januar 2025.

Boligselskabet har umiddelbart ikke et ønske om ændring af den gældende aftale men vil gerne indgå i drøftelserne heraf.

Ifølge dokumentationspakken er der 12,5 % kommunal anvisning af boligerne. Boligselskabet oplyser hertil, at de tilbyder de boliger, som de skal ifølge reglerne og aftaler. Det blev aftalt, at kommunen følger op på baggrunden for procentsatsen med Landsbyggefonden.

#### **Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab**

##### Ad. 6.a. Belægning ved Hindbærvangen

Boligselskabet oplyser, at skraldebilerne ødelægger belægning på parkeringspladsen og beder om kommunens hjælp.

Kommunen oplyser, at skraldebilerne skal have adgang, og boligselskabet har ansvaret herfor. Boligselskabet vil søge yderligere information om tidligere beslutninger og materiale vedr. etablering af parkeringspladsen.

##### Ad. 6.b. Affaldssortering og graffiti

Boligselskabet bemærker, at skiltning/piktogrammerne på containere ikke er tilpasset de ældre beboeres behov. Derudover efterspørges et bedre samarbejde med affaldskontoret.

Det blev aftalt, at Anne Schou sætter et møde op mellem affaldskontoret og boligselskabet med henblik på drøftelse og håndtering af boligselskabets udfordringer.

#### **Ad. 7. Næste års dialogmøde**

Ingen bemærkninger til næste års møde.

#### **Eventuelt.**

Selskabet har godkendt udlejning på skæve datoer, hvilket giver en mere fleksibel udlejning og bedre forvaltning af både selskabets og den enkelte beboers økonomi.

Der er i afdelingen Kærhavegård blevet etableret nummereret parkeringspladser, så der er en parkeringsplads til hver bolig.