

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Den 19. december 2024

Sagsnr.: 24/10906

Dok. nr.: 5

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Postfunktionærernes Andels-Boligforening 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 21. oktober kl. 09.00-10.00.

Mødedeltagere

Karsten Nørgaard Friis, driftchef, FA09,
Lars Nørgaard, afdelingschef, FA09,
Kai Dinesen, Bestyrelsesmedlem, Postfunktionærernes Andels-Boligforening
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 ikke kommet ønsker til dagsordenen.

Dagsorden

1. Gennemgang af årsregnskab
2. Status for afdelingerne
 - a. Afdeling De Grønne Porte
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
 - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
6. Boligselskabets fokuspunkter
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 overskud på 3.250.309 kr. i alt.

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

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

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling De Grønne Porte

Afdelingen har 101 familieboliger til en husleje mellem 7000 og 12000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Det fremgår af fremsendte materialepakke, at der har været en huslejestigning på 0,99 % i 2023.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, som er på 0 kr. Boligselskabet bemærker, at dette skyldes at afdelingen er ny, og der bør være et benchmarket tal til styringsdialogmødet næste år. Derudover bemærker boligselskabet, at det er planen, at der skal ske en gradvis optrapning af henlæggelser.

Afdelingen har et overskud på 548.793 kr., som ifølge fremsendte materialepakke skyldes, at der har været færre udgifter til renovering og udebelysning end forventet i budgettet. Samtidig har afdelingen fået renter af mellemregningen med Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB). Derudover skal der ikke indbetales til PAB's dispositionsfond, hvilket var indregnet i budgettet. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Egedal Kommune bemærker, at fraflytningsprocenten er på 18,81 %, hvilket er en del over benchmark på 10,34 %. Boligselskabet oplyser, at det skyldes, at der har være mange beboer, som har haft et midlertidigt behov for en bolig, herunder pga. renoveringsbehov af anden bolig.

Revisionen bemærker ift. ejendommens anskaffelsessum, at ejendommen er underfinansieret grundet afventende lånoptagelse i forhold til den i skema C godkendte finansiering. Forholdet afventer kommunens godkendelse af afsætningsregnskabet.

Egedal Kommune bemærker, at der er givet fristforlængelse til berigtigelse af de afsatte midler til den 1. december 2024. Boligselskabet oplyser hertil, at de er i gang med de sidste udbedringer, herunder udbedring af mørke gulve. Der er syn i november måned 2024, hvorfor boligselskabet på nuværende tidspunkt forventer at overholde fristen for berigtigelse af de afsatte midler.

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 tvillingefafdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 81,1 %, mens den for Postfunktionærernes Andels-Boligforening er på 84,3 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdelingen De Grønne Porte har ikke fået en farve, da det er en ny afdeling. Hermed forventes afdelingen at få tildelt en farve til næste års dialogmøde.

Der er generelt altid et effektiviseringspotentiale. Ifølge den fremsendte materialepakke oplyses det, at selskabet har arbejdet løbende med effektivisering i form af driftssammenlægninger. Herunder arbejdes der fortsat på yderligere driftssamarbejder mellem de mindre spredte afdelinger, så en samlet effektivisering og driftsoptimering opnås. Der er især fokus på den almindelige vedligeholdelse, lønomkostninger samt energiforbedringer og struktureret tilbudsindhentning og udbud på tværs af boligafdelingerne for at opnå den samlede besparelse.

Herudover oplyser boligselskabet, at der arbejdes med elektronisk opgavestyring, hvor beboere kan melde fejl elektronisk ind. Ejerforening driver udearealerne, og priserne herfor kan derfor presses i bund.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Det fremgår af den fremsendte materialepakke, at der har været afholdt kurser for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Kurserne er "Ny i afdelingsbestyrelsen", "Klagesager og GDPR" samt "Budget og Regnskab". Der er arbejdet med god almen ledelse i organisationsbestyrelsen, hvor der er nedsat 5 udvalg, herunder "Honorarudvalg", "Boligsocialt udvalg" og "Byggeudvalg".

Boligselskabet bemærker endvidere, at der er en god sammensætning af både yngre og ældre beboere i bestyrelsen, og der er generelt stor interesse for beboerdemokratiet. Selskabet gør meget for at styrke beboerdemokratiet, herunder i form af kurser for nye bestyrelsesmedlemmer. Kurserne er meget velbesøgte.

Derfor opfordrer Egedal Kommune til, at selskabet motiverer deres beboere til at stille op til grundejerforeningen (DAB), som snart skal etableres.

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 har tilbudt 2 boliger til en husleje under 7.000 kr. pr. måned over en 4-årig periode.

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

Ifølge dokumentationspakken er der 0 % kommunal anvisning af boligerne. Egedal Kommune henviser til, at det pt. er aftalt med boligselskabet, at det ikke giver mening at arbejde med kommunalanvisning, da boligerne generelt er for

dyre. Boligselskabet bekræfter dette, da de ikke besidder boliger, som har en husleje under 7.000 kr. pr. måned. Dog er de meget interesseret i at kigge på en ny rammeaftale/organisationsaftale om udlejning af familieboligerne. De vil gå i dialog herom med deres udlejningschef.

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter

Det fremgår af den fremsendte materialepakke, at boligselskabet ønsker at fortsætte med nybyggeri og ønsker en drøftelse med kommunen herom.

Boligselskabet nævner, at der er udfordringer med overgang til Føtex, hvor der på nuværende tidspunkt er en dialog i gang med kommunen om etablering af et fodgængerfelt med henblik på at skabe sikkerhed for beboerne.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Ingen bemærkninger.