

# Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Den 23. januar 2025

Sagsnr.: 24/12199

Dok. nr.: 6

## **Redegørelse for styringsdialogmøde Stenløse-Ølstykke 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 28. oktober 2024, kl. 13.00-14.00.

### **Mødedeltagere**

Steen Carlsson, Kundechef, KAB,  
Nina Møller, formand, Stenløse-Ølstykke Boligforening,  
Brian Øllegaard, næstformand, Stenløse-Ølstykke Boligforening,  
Torben Tingstrup, næstformand, Stenløse-Ølstykke 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 kommet følgende ønsker til dagsordenen.

### **Dagsorden**

1. Gennemgang af årsregnskab
2. Status for afdelingerne
  - a. Afdeling 1, Stenløsebo
  - b. Afdeling 2, Vestervang
  - c. Afdeling 3, Halkær I
  - d. Afdeling 20, Kelstedgård
  - e. Afdeling 7, Stengården I
  - f. Afdeling 8, Stengården II
  - g. Afdeling 10, Skibsted
  - h. Afdeling 11, Møllehøj
  - i. Afdeling 12, Halkærgård
  - j. Afdeling 13, Veksølund
  - k. Afdeling 14, Stengården II
  - l. Afdeling 16, Stengården II
  - m. Afdeling 19, Halkærgård
  - n. Afdeling 23, Fortehusene

- o. Afdeling 24, Teglværksparken
  - p. Afdeling 25, Marienlyst Park
  - q. Afdeling 26, Æblehaven – seniorboliger
  - r. Afdeling 28, Stenløse-Syd
  - s. Afdeling 5, Boelholm I
  - t. Afdeling 6, Boelholm II
3. Effektivitetstal
  4. Beboerdemokratiet
  5. Udlejning
    - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
  6. Boligselskabets fokuspunkter – emner indmeldt af Stenløse-Ølstykke Boligforening
    - 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. 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.

Revisor har i revisionsrapporten en række bemærkninger til regnskaberne for de enkelte afdelinger vedrørende udligning af konti i revisionsprotokollatet side 1355, som boligforeningen bør tage til efterretning og udføre i regnskabsåret 2024.

Boligselskabet har efterfølgende fulgt op herpå og oplyser, at dette er i gang, og boligselskabet bekræfter, at det vil blive indarbejdet i regnskabet for 2024 efter opfølgning pr. den 5. november 2024.

Samlet har boligselskabet et overskud på 1.259.271 kr. i alt. mod et underskud i 2022, og soliditetsgraden er stigende.

Egedal Kommune bemærker, at dispositionsfonden er faldet med 500.000 kr., men den ligger stabilt på lidt over benchmark, og arbejdskapitalen er stigende efter et fald i 2022 og ligger nu over benchmark.

Revisor bemærker, at bestyrelsesmedlemmer og administrativt personale har enefuldmagt til afdelingernes konti. For at imødekomme risiko for besvigelser anbefaler revisor, at der indføres A-fuldmagt således, at der kun kan disponeres over kontiene ved 2 personer i forening.

Egedal Kommune spørger ind til, om dette er drøftet med revisor grundet samme bemærkning fra revisor i regnskabet 2022 og redegørelsen fra styrelsesdialogmødet i 2023.

Boligselskabet har efterfølgende fulgt op herpå med revisor og oplyser pr. den 5. november 2024, at det er iværksat.

Egedal Kommune bemærker, at der alene opleves små tab på fraflytninger.

Derudover er der en bemanding på 12 personer i driften, det kan drøftes, om dette er godt ift. effektivitet, se mere herom nedenfor i afsnit 3 om effektivisering.

## **Ad. 2. Status for afdelingerne**

Generelt for alle afdelinger ser benchmark-tallene fine ud, så for dette års styringsdialogmøde vil vi alene fokusere på de afdelinger, hvor der er større sager, renoveringsprojekter eller kritiske tal.

### Ad. 2.a. Afdeling 1, Stenløsebo

Afdelingen har 12 familieboliger til en husleje på mellem 7.000 og 8.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 0 %. Der er et overskud i afdelingen på 28.900 kr.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

### Ad. 2.b. Afdeling 2, Vestervang

Afdelingen har 15 familieboliger til en husleje på mellem 6.000 og 6.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Der er et overskud i afdelingen på 42.879 kr.

Der er en fraflytningsprocent på 20 % mod benchmark på 10,34 %. Boligselskabet begrundes den høje fraflytningsprocent med, at når der er få boliger i afdelingen, så kan få fraflytninger rykke meget på procentandelen.

Der skal udskiftes tage og VVS-installationer, som forventes færdigt i 2025. Boligselskabet oplyser, at de går i gang hermed i 2025.

### Ad. 2.c. Afdeling 3, Halkær I

Afdelingen har 32 familieboliger til en husleje på mellem 7.000 og 9.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på kun 3,13 % mod benchmark på 10,34 %.

Der er et underskud på 226.786 kr., som skyldes renovering af køkken og bad. Der kunne ikke optages realkreditlån, så man har derfor lånt pengene i egne midler. Det er en engangsudgift, som det forventes, at der bliver rettet op på i de næste par år.

### Ad. 2.d. Afdeling 20, Kelstedgård

Afdelingen har 4 familieboliger og 16 ungdomsboliger til en husleje på mellem 3.000 og 8.000 kr., og der er ikke en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Der er en fraflytningsprocent på henholdsvis 12,5 % mod benchmark på 10,34 % for familieboligerne og 25 % mod benchmark på 37,78 % for ungdomsboligerne. Der er et overskud i afdelingen på 171.223 kr. mod tidligere år med underskud.

Afdelingen er rød ift. effektivisering i de sidste 3 år, men der er gang i en række tiltag for at ændre herpå, se afsnit 3.

### Ad. 2.e. Afdeling 7, Stengården I

Afdelingen har 137 familieboliger til en husleje på mellem 1.500 og 10.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 8,76 % mod benchmark på 10,34 %. Der er et overskud i afdelingen på 358.076 kr.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

#### Ad. 2.f. Afdeling 8, Stengården II

Afdelingen har 43 familieboliger til en husleje på mellem 2.500 og 9.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på kun 4,65 % mod benchmark på 10,34 %. Der er et underskud i afdelingen på 9.179 kr.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

#### Ad. 2.g. Afdeling 10, Skibsted

Afdelingen har 68 familieboliger til en husleje på mellem 6.000 og 10.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 14,71 %, hvilket kun er lidt over benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et overskud på 280.771 kr.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

#### Ad. 2.h. Afdeling 11, Møllehøj

Afdelingen har 42 familieboliger til en husleje på mellem 2.500 og 8.500 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 14,29 %, hvilket kun er lidt over benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et overskud på 110.397 kr.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

#### Ad. 2.i. Afdeling 12, Halkærgård

Afdelingen har 18 familieboliger til en husleje på mellem 5.500 og 7.000 kr., og der er ikke en afdelingsbestyrelse. Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 0 %. Afdelingen har et overskud på 30.068 kr.

Afdelingen er rød ift. effektivisering i de sidste 3 år, men der er gang i en række tiltag for at ændre herpå, se afsnit 3.

#### Ad. 2.j. Afdeling 13, Veksølund

Afdelingen har 76 familieboliger til en husleje på mellem 5.500 og 9.000 kr., og der er ikke en afdelingsbestyrelse. Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er under benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 3,95 %, mod benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et overskud på 309.403 kr.

Egedal kommunen bemærker, at der skal være fokus på henlæggelser for denne afdeling.

Boligselskabet kender til denne udfordring og har øget henlæggelserne over en årrække med 2 %, så der er fokus herpå.

#### Ad. 2.k. Afdeling 14, Stengården II

Afdelingen har 79 familieboliger til en husleje på mellem 2.500 og 9.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Der er en fraflytningsprocent på 5,06 % mod benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et lille underskud på 2.456 kr.

Afdelingen har fået udskiftet tag, og det er indregnet i huslejen i de næste år.

#### Ad. 2.l. Afdeling 16, Stengården II

Afdelingen har 82 familieboliger og 22 ungdomsboliger til en husleje på mellem 2.500 og 10.000 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

henholdsvis 9,76 % mod benchmark på 10,34 % for familieboligerne og 40,91 % mod benchmark på 37,78 % for ungdomsboligerne. Afdelingen har et overskud på 277.726 kr.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

#### Ad. 2.m. Afdeling 19, Halkærgård

Afdelingen har 10 ungdomsboliger til en husleje på mellem 3.700 og 5.700 kr., og der er ikke en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger over benchmark, men der er ingen henlæggelser for året 2023, hvilket begrundes med en høj husleje. Der er en fraflytningsprocent på 60 % mod benchmark på 37,78 % for ungdomsboligerne. Afdelingen har et overskud på 32.238 kr.

Det fremgår af dokumentationspakke, at afdelingen er ikke rentabel og lægger de andre afdelinger til økonomisk last. Egedal Kommune bemærker, at det er en lille afdeling, hvilket giver udfordringer ved eventuelt kommende ekstraordinære udgifter. Boligselskabet oplyser, at de kender til udfordringen, og de har overvejet salg eller sammenlægning med afdeling 12, men de tvivler på, at bestyrelsen i afdeling 12 vil godkende en sådan sammenlægning.

Der er ifølge boligselskabet udfordringer med fremmødet på møderne i afdeling 19, og det er en afdeling, som fremover forventes at kræve en del renovering.

#### Ad. 2.n. Afdeling 23, Fortehusene

Afdelingen har 10 familieboliger til en husleje på ca. 6.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 0 %. Afdelingen har et underskud på 29.286 kr.

Afdelingen er rød ift. effektivisering i de sidste 3 år, men der er gang i en række tiltag for at ændre herpå, se afsnit 3.

#### Ad. 2.o. Afdeling 24, Teglværksparken

Afdelingen har 25 familieboliger til en husleje på mellem 6.000 og 9.000 kr., og afdelingen har netop fået en afdelingsbestyrelse i 2024. De samlede opsparede midler ligger lidt under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 12 %, hvilket kun er lidt over benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et overskud på 6.928 kr.

Afdelingen er rød ift. effektivisering i de sidste 3 år, men der er gang i en række tiltag for at ændre herpå, se afsnit 3.

Afdelingen har fået udskiftet tag i 2023, hvilket har medført en huslejestigning. Bestyrelsen har godkendt skema C – sagen/regnskabet i september 2024. Egedal Kommune afventer fremsendelse af regnskabet til godkendelse i byrådet.

#### Ad. 2.p. Afdeling 25, Marienlyst Park

Afdelingen har 16 familieboliger til en husleje på mellem 6.500 og 10.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser ligger under benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 6,25 %, hvilket er under benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et underskud på 30.464 kr.

Egedal kommunen bemærker, at der skal være fokus på henlæggelser for denne afdeling. Boligselskabet oplyser, at afdelingen har fået en huslejestigning i budget for 2025 for at hæve henlæggelserne.

Afdelingen er rød ift. effektivisering i de sidste 3 år, men der er gang i en række tiltag for at ændre herpå, se afsnit 3.

#### Ad. 2.q. Afdeling 26, Æblehaven – seniorboliger

Afdelingen har 16 familieboliger til en husleje på mellem 6.500 og 9.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser ligger markant under benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 6,25 %, hvilket er under benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et underskud på 24.731 kr.

Egedal kommunen bemærker, at der skal være fokus på henlæggelser for denne afdeling. Boligselskabet oplyser, at afdelingen har fået en huslejestigning i budget for 2025 for at hæve henlæggelserne.

#### Ad. 2.r. Afdeling 28, Stenløse-Syd

Afdelingen har 65 familieboliger til en husleje på mellem 7.000 og 9.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser ligger under benchmark, og der er en fraflytningsprocent på 7,58 %, hvilket er under benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et overskud på 67.657 kr.

Egedal kommunen bemærker, at der skal være fokus på henlæggelser for denne afdeling.

#### Ad. 2.s. Afdeling 5, Boelholm I

Afdelingen har 114 familieboliger til en husleje på mellem 2.500 og 8.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Der er en fraflytningsprocent på 5,25 %, hvilket er under benchmark på 10,34 %. Afdelingen har et underskud på 370.499 kr., hvilket bemærkes kan få betydning for huslejen.

Afdelingen er i gang med at renovere badeværelser, som forventes igangsat i september 2024 og være færdigt i 2025.

Boligselskabet oplyser, at der har været fokus på at rette op på henlæggelserne i de sidste år.

#### Ad. 2.t. Afdeling 6, Boelholm II

Afdelingen har 104 familieboliger til en husleje på mellem 3.000 og 9.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Der er en fraflytningsprocent på 8,65 %, hvilket er under benchmark på 10,34 %. Overskud 132.992 kr.

Afdelingen er i gang med at renovere badeværelser, som forventes igangsat i september 2024 og være færdigt i 2025.

Boligselskabet oplyser, at der har været fokus på at rette op på henlæggelserne i de sidste år.

### **Konklusion**

Der er et forholdsvist stort underskud på 226.000 kr. og 370.000 kr. i rundetal hos afdeling 3, Halkær I samt for afdeling 5, Boelholm I. Derudover har 6 andre afdelinger et mindre underskud på under 50.000.

Generelt overvejer boligselskabet at sammenlægge afdelinger for at effektivisere. Der er planer om, at KAB's tidligere formand skal undervise bestyrelsen heri.

### **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 Stenløse-Ølstykke Boligforening er på 76,4 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Der er 7 afdelinger i rød, 10 afdelinger i gul og 3 i grøn. 5 af de røde afdelinger har været røde i 3 år - det er afdeling 20, Kelstedgård, afdeling 12, Halkærgård, afdeling 23, Fortehusene, afdeling 24, Teglværksparken og afdeling 25, Marienlyst Park.

I årsberetningen oplyser boligselskabet, at de har særligt fokus på de røde afdelinger, og de røde afdelinger, der har været røde i 3 år i træk, laves der en 4-årig effektiviseringshandleplan for.

Der er her et effektiviseringspotentiale. Ifølge den fremsendte materialepakke, oplyses det, at selskabet har udarbejdet en tjekliste ifm. fraflytning, som kontinuerligt bliver udviklet for at sikre, at udvalgte installationer og bygningsdele i boligen bliver gennemgået, umiddelbart inden nye beboere overtager boligen, herunder blandt andet vand- og varmeinstallationer, elinstallationer, døre/vinduer mv.

Derudover er der taget en tjekliste i brug ift. projekter, så de ikke bliver overset, og for at der løbende er overblik over deres status. Særligt nævnes følgende effektiviseringsforslag:

- Beboerapp til at håndtere opgaver bedre,
- Fokus på at løse håndværksopgaver selv,
- Fælles udbud,
- Fælles indkøbsportal i KAB-regi,
- Smart drift f.eks. robotter og
- Fokus på løbende vedligeholdelse.

På medarbejdermøder arbejdes der med kundeoplevelsen, så beboerne får en god oplevelse af driften og administrationen. Der er også etableret et forum for ledelsessparring for at hæve kompetence indenfor ledelse. Hermed skal trivslen og fastholdelsen af medarbejdere i boligorganisationen sikres.

Endelig er der etableret en konteringsplan for ejendomskontorerne, så kontering af udgifter i alle afdelingerne bliver ensartet. Derudover arbejder boligselskabet på, at der kan udrulles TDC fibernet i 2024.

Boligselskabet udfordrer benchmark-modellen, da man ikke kan se, hvem man sammenlignes med, og det kræver enighed om, hvorledes det konteres. Små afdelinger påvirkes mere af gebyrer og lignende, og særligt udgifterne til forsikring, renovation og energi er steget markant de sidste år. Der er hermed forhandlet en fælles forsikring, som udgiftsoptimerer generelt.

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

Det fremgår af den fremsendte materialepakke for boligorganisationen generelt, at kundechefen har siden den 1. september 2019 haft sin daglige arbejdsplads på hovedkontoret i Egedal Centret, som en del af KAB's strategi, om at komme tættere på kunden og dermed styrke den lokale ledelse. Boligselskabet er meget glade for denne ordning.

Beboerdemokratiet er velfungerende med få undtagelser i de afdelinger, som ikke har bestyrelse.

## **Ad. 5. Udlejning**

### Ad. 5.a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen

Der er kommet en hjemløserreform pr. den 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 6 boliger til en husleje på under 7.000 kr. pr. måned over en 4-årig periode.

Ifølge dokumentationspakken er der 24,14 % kommunal anvisning af boligerne.

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

Boligselskabet er meget interesseret i at kigge på en ny rammeaftale/organisationsaftale om udlejning af familieboligerne samt at få en bedre proces end tidligere.

Boligselskaber oplyser allerede nu, at der for afdelingerne Afdeling 3, Halkær I og Afdeling 13, Veksølund skal ændres farvekategori i den individuelle organisationsaftale punkt 1, så den er i overensstemmelse med den eksisterende rammeaftales punkt 2 herom. De to afdelinger har nemlig ændret procentsats af beboere udenfor arbejdsmarkedet fra 2023 til 2024, således at afdelingerne skal skifte farve fra grøn til gul. Egedal Kommune bemærker, at drøftelser og ændringer heraf vil blive en del af den kommende dialog herom.

## **Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter- emner indmeldt af Stenløse-Ølstykke Boligforening**

### 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 kommunen og overveje en generel udmelding herom.

## **Ad. 7. Næste års dialogmøde**

Boligselskabet ønsker, at styringsdialogmødet næste år placeres så sent så muligt på dagen.