

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Vores Bolig (tidligere Boligselskabet Rosenvænget) og Egedal Kommune

Den 17. januar 2025

Sagsnr.: 24/12112

Dok. nr.: 7

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 9. december kl. 12.00-13.00.

Mødedeltagere

Kim Brokmann, direktør, Vores Bolig,
Søren Thormann, formand, Vores Bolig,
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 0824 Æblelunden
 - b. Afdeling 0834, Rådhuslunden
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. oktober 2022 - 30. september 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 1.575.914 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Revisor bemærker, at dispositionsfonden er faldet siden sidste regnskabsperiode, men overstiger maksimumsbeløbet, hvorfor betalingerne hertil er stoppet. Egedal Kommune bemærker, at dispositionsfond ligger lidt over benchmark, og arbejdskapitalen ligger under. Boligselskabet bemærker, at det er fejl i opgørelsen, og der er en dialog herom med revisor (BDO), om hvordan vi sikrer korrekt opgørelser fremover.

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

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling 0824 Æblelunden

Afdelingen har 90 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 7.500 kr. – 12.000 kr.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er væsentligt under benchmark, og afdelingen har for 2022/23 et underskud på 272.000 kr. Fraflytningsprocenten er på 12,22 % - lidt over benchmark på 10,34 %.

Revisor bemærker i revisionsrapporten, at afdeling 0824 Æblelunden skal have fokus på utilstrækkelige frie likvide midler.

I forhold til henlæggelser bemærkes det af boligselskabet i dokumentationspakken, at det er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det er dog fortsat planen, at henlæggelsen løbende øges, indtil de samlede opsparede midler udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål. Dette skal ske ved at øje huslejen, som også skal bruges til at dække underskud. Boligselskabet bemærker, at det er fejl i opgørelsen, og der er en dialog herom med revisor (BDO), om hvordan korrekt opgørelser sikres fremover. Endvidere bemærker boligselskabet, at de er uenige med forretningsfører (Domea) om deres princip med minimum kr. 40.000 pr. lejemål, hvilket der arbejdes på at ændre, da det kan være alt for lidt eller alt for meget opsparing.

Det bemærkes i det fremsendte materiale, at der er udfordringer med affaldsløsninger i samarbejde med nærliggende bebyggelser. Egedal Kommune oplyser, at der tilbydes et møde herom i 2025 - Mere herom under punktet "Eventuelt".

Ad. 2.b. Afdeling 0834, Rådhuslunden

Afdelingen har 86 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 3.500 kr. – 11.500 kr.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er væsentlig under benchmark, og afdelingen har for 2022/23 et underskud på 58.000 kr. Fraflytningsprocenten på 11,76 % er kun lidt over benchmark på 10,34 %.

Revisor bemærker i revisionsrapporten, at afdeling 0834 Rådhuslunden skal have fokus på den økonomiske situation, men at afdelingens økonomi er forbedret i 2022/23 pga. huslejestigninger og tilskud for boligorganisationen.

Det bemærkes af boligselskabet i det fremsendte materiale, at henlæggelserne er ifølge langtidsplanen utilstrækkelige til at dække det kommende års udgifter. Det er derfor planen, at henlæggelsen forsat øges i de kommende års budgetter ved huslejestigninger.

Boligselskabet bemærker, at det er fejl i opgørelsen, og der er en dialog herom med revisor (BDO), om hvordan korrekt opgørelser sikres fremover. Endvidere bemærker boligselskabet, at det er en helt ny afdeling.

Egedal Kommune spørger ind til et tilgodehavende fra fraflyttere på et beløb på 278.000 kr. Boligselskabet bekræfter dette.

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 80,9 % mens den for Vores Bolig er på 75,7 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Dog fremgår der ikke farver eller procenter for de enkelte afdelinger for denne periode. Ifølge referatet fra sidste års styringsdialogmøde 2023 var afdeling Rådhuslunden på 57 % og afdeling Æblelunden lå på 68 % for den forhenværende periode. Begge afdelinger havde altså farven rød sidste gang.

Boligselskabet oplyser, at de manglende tal formentlig skyldes fusionen den 1. oktober 2022. Det fremgår også af referatet fra sidste års styringsdialogmøde for 2023, at Boligselskabet Rosenvænget, Ballerup Boligselskab og Halsnæs Ny Boligselskab er fusioneret sammen til en ny organisation, som hedder Vores Bolig. Boligselskabet forventer, at tallene vil være tilgængelig til næste års styringsdialogmøde i 2025.

Dog bemærker Egedal Kommune, at der altid er et effektiviseringspotentiale.

Selskabet nævner i dokumentationspakken, at de hele tiden forsøger at gøre tingene bedre og billigere. Selskabet er i gang med flere sammenlægninger, da det har vist sig at være rigtig godt driftsmæssigt. Desværre har sammenlægninger været udsat pga. Domea.dk og mangel på ressourcer.

Det fremgår også af dokumentationspakken, at bestyrelserne i afdelingerne Rådhuslunden og Æblelunden har fået forelagt et forslag om, at de to afdelinger fusioneres. Der skulle arbejdes videre med denne ide, og de økonomiske konsekvenser skulle belyses, før beboerne endelig kunne godkende sammenlægningen.

Egedal Kommune spørger til en status herpå.

Boligselskabet oplyser, at det ikke har været muligt for forretningsfører Domea, at levere disse tal grundet manglende ressourcer.

Boligselskabet oplyser, at de er i gang med at forhandle en ny aftale på plads med Domea, som indebærer delt forretningsførelse. Nogle af Domeas ydelser ønsker boligselskabet, og andre udfører boligselskabet selv i forvejen. Hermed vil de med den nye aftale sparre udgifterne til Domea på opgaver, som boligselskabet selv håndterer. Aftalen forventes at træde i kraft pr. den 1. januar 2025.

Boligselskabet forsøger derudover at optimere driften på de grønne områder, hvor der tages hensyn til minimal kørsel og samtidig tages der hensyn til, om beboerne er glad for deres nuværende driftsansatte.

Boligselskabet vurderer løbende udgifterne til driften af de grønne områder ved stikprøver og kigger på mulighederne for fremover at være mere miljøbevidste ved brug af el-biler.

Af materialepakken for 2024 oplyser Vores Bolig, at de ønsker at vokse og blive større i de lokalområder, som man er repræsenteret i, herunder i Egedal kommune. Der er naturligvis altid en risiko ved nybyggeri og rent driftsmæssigt giver det mest mening at bygge tæt på eksisterende afdelinger eller store afdelinger. Det er boligselskabets opfattelse, at et stort lokalt boligselskab har de bedste muligheder for en billig drift samt mulighed for at lave bedre aftaler med kommunen i form af større fleksibilitet. Boligselskabet oplyser, at de gerne bidrager, hvis kommunen vurderer, at der er et behov. Boligselskabet oplyser, at de kan bygge selv, uden hjælp fra Domea.

Egedal Kommune spørger indtil brugen af indkøbsaftaler.

Boligselskabet oplyser, at der med den nye aftale med Domea også er indgået egne indkøbsaftaler udenom Domea.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Selskabet nævner i dokumentationspakken, at der har været fokus på organisationsbestyrelsens sammensætning i forbindelse med sammenlægning.

Formandskabet i Vores Bolig har hver 14. dag møder med driften.

Organisationsbestyrelsen har fokus på, at det bliver sværere at få beboere til at gå ind i afdelingsbestyrelserne. Der er planlagt et seminar for organisationsbestyrelsen omkring det frivillige arbejde, og hvordan selskabet ser sig selv i fremtiden.

Boligselskabet bemærker hertil, at bestyrelserne opleves som engageret, men afdelingsmøderne er ikke velbesøgte.

Afdelingen 0824 Æblelunden opleves som aktiv og inddragende. De har udfordringer med at holde husleje nede.

Afdelingen 0834 Rådhuslunden opleves som mindre aktiv, men ikke udfordret på samme måde. Her er oftest drøftelser om parkeringsforhold.

Boligselskabet arbejder med matrikelråd i samarbejde med bestyrelsen. Rådene giver input til bestyrelsen uden at være valgt og uden ansvar. Dette har skabt mere inddragelse og engagement. Disse råd bibeholdes ved sammenlægning.

Boligselskabet bemærker, at der opleves et generelt behov for at gøre møderne mere interessante som almen sektor generelt.

Ad. 5. Udlejning

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

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 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. Der er ikke en organisationsaftale mellem Vores Bolig og kommunen.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbudt fremover, så foreslår på den baggrund en ændring i en ny rammeaftale/etablering af en organisationsaftale. Boligselskabet bemærker, at de er 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.

Ifølge dokumentationspakken er der 0 % kommunal anvisning af boligerne i 2023. Men boligselskabet skulle ifølge materialepakken have 6 små boliger til en lav husleje under 7.000 kr.

Boligselskabet følger op på, hvilke 6 boliger det er, samt om de kan være aktuelle i denne sammenhæng.

Boligselskabet udtrykker bekymring ift. ændringerne af reglerne på kontanthjælpsområdet, som kan med, at flere beboere ikke kan betale deres husleje. Der var enighed mellem parterne om, at der bør være fokus herpå i den kommende tid.

Ad. 6. Næste års dialogmøde

Ingen bemærkninger.

Eventuelt

Afslutningsvis oplyser Egedal Kommune, at flere boligselskaber har ønsket at drøfte renovationsudgifter, hvorfor der efter afholdelsen af alle styringsdialogmøder vil blive indkaldt til et særskilt møde med de relevante parter herom. Boligselskabet er meget interesseret i at deltage heri.