

## Styringsdialogmøde mellem Egedal 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. Kommunen er forpligtet til at afholde et årligt dialogmøde og offentliggøre en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Den 09.06.2022

Sagsnummer:  
22/

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt torsdag den 9. juni 2022 kl. 14.00-15.00.

Udarbejdet af:  
JJC4DJ

### **Mødedeltagere**

Per Hussted Sørensen, bestyrelsesformand, Egedal Boligselskab  
Steen Carlsson, kundechef, KAB  
Diana Panzeri Jakobsen, juridisk konsulent, Egedal Kommune  
Jim Hermansen, projektleder, Egedal Kommune

### **Årsregnskab**

Det fremgår af revisionspåtegningen for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021, at der ikke er nogle 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.

Kommunen har fået årsregnskabet til kritisk gennemgang og skal i den forbindelse påse, at boligorganisationens, herunder afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, jf. driftsbekendtgørelsens § 116.

Administrationsbidraget ligger ifølge styringsrapporten over benchmark og også en del over sidste års værdi. Til dette kunne der ikke oplyses, hvad dette skyldtes.

Ifølge revisionsprotokollatet er der ligeledes en stigning i både arbejdskapitalen og dispositionsfonden fra år 2019/2000 til 2020/2021.

Arbejdskapitalen ligger langt over benchmark. Til dette oplyses, at der tidligere har været overskud på renter, men nu da renterne er steget modregnes underskuddet i arbejdskapitalen, hvorfor det er positivt, at tallet er højere end benchmark.

### **Effektivitetstal**

Driftsbekendtgørelsen indebærer bl.a. at boligorganisationen skal gennemføre løbende kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Ifølge styringsrapporten er der fortsat et effektiv-

tetspotentiale. I effektivitetsmålingen sammenlignes afdelingen med andre afdelinger (såkaldte tvillingafdelinger). Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingafdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektivitetsgennemsnittet for regionen på 80,0 %. Egedal Boligselskabs effektivitetstal ligger på 85,2 %. Effektiviteten fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Tre af afdelingerne har farven gul (Kløveren, Irishaven og Smørum Gårdhuse), mens to af afdelingerne har farven grøn (Skibstedgård og Seniorbofællesskabet Dyvelåsen). Til sammenligning fra sidste år er én afdeling gået fra grøn til gul.

På spørgsmålet om, hvad boligselskabet vil gøre for yderligere at effektivisere driften på de gule afdelinger - også set i lyset af ny aftale om, at der frem til 2026 skal spares yderligere i den almene sektor - oplyser boligselskabet, at der er fokus på at effektivisere yderligere. I denne forbindelse oplyses i øvrigt, at KAB-fællesskabet fra 2014 til 2020 gennemsnitligt har sparet 12 % i forhold til målsætningen.

### **Status for afdelingerne**

Særlig opmærksomhed på afdelingerne Smørum Gårdhuse, Irishaven og Kløveren.

#### ***Smørum Gårdhuse:***

Skema C er lige blevet godkendt af Byrådet.

Det fremgår, at årets henlæggelser til vedligeholdelse er langt over benchmark. Til dette oplyses, at det er højere end normalen, fordi der er mange renoveringsprojekter i gang, f.eks. er en krybekælder ramt af skimmelsvamp. Der er også renoveringsarbejder, der ikke bliver gennemført, fordi bygningerne skal renoveres i den nærmeste fremtid.

Det fremgår ligeledes, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er langt over benchmark. Til dette oplyses, at tallet er højt på grund af ovennævnte renovering og vedligeholdelsesarbejder, der ikke bliver gennemført.

Ifølge oplysningsskema for afdelingen fremgår det, at vurderingen af afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende. Adspurgt, om der foreligger en handlingsplan, og om vedligeholdelsestilstanden vil have konsekvenser for afdelingen fremadrettet, oplyses det, at der lige har været afholdt afdelingsmøde i forhold til helhedsplanen, og at vedligeholdelsestilstanden ikke vurderes at have konsekvenser for afdelingen fremadrettet.

Ifølge dokumentationspakken er huslejen i afdelingen steget med 2 %. Til dette oplyses, at der er et underskud på ca. en halv million, fordi der aktuelt er store renteudgifter.

#### ***Irishaven:***

Det fremgår, at der er problemer med MgO plader, som udskiftes med hjælp fra Byggeskadefonden. Til dette oplyses, at der været en sag vedrørende MgO plader, som har været i nogle år. Til dette oplyses, at der blev afleveret en rapport fra Østergård Rådgivning til sagens aktører medio november 2021. Rapporten omhandler destruktive undersøgelser, som fandt sted den 29. september 2021 for Skibstedgård og den 5. oktober 2021 for Irishaven. Der er indkaldt til skønsforretning i september 2022 ved Østergård Rådgivning og repræsentanter fra entreprenøren. På mødet vil eventuelle spørgsmål vedrørende undersøgelsen afklares. Herefter forventes det, at Østergård Rådgivning vil indkalde til en genbesigtelse af begge afdelinger. Der er en afklaring i gang hvad angår skyldsspørgsmålet, og der kan ikke gives noget konkret estimat på, hvornår skyldsspørgsmålet vil blive afgjort. Hvis ovenstående afklares som det forventes, burde der være en afklaring i løbet af foråret 2023, hvorefter projektet forhåbentlig kan påbegyndes.

Det fremgår, at årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger lidt over benchmark. Til dette oplyses, at der er behov for midler til vedligehold.

Det fremgår, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse forsat ligger væsentligt under benchmark. Det bemærkes, at det blev oplyst til sidste års styringsdialogmøde, at det forventedes, at Irishaven ville komme op på niveau i det nye regnskabsår. Adspurgt hvorfor Irishaven fortsat ikke er kommet på niveau oplyses det, at der fortsat arbejdes hen mod et rimeligt henlæggelsesniveau.

#### ***Skibstedgård:***

Det fremgår, at der er problemer med MgO plader, som udskiftes med hjælp fra Byggeskadefonden. Til dette oplyses, at der været en sag vedrørende MgO plader, som har været i nogle år. Til dette oplyses, at der blev afleveret en rapport fra Østergård Rådgivning til sagens aktører medio november 2021. Rapporten omhandler destruktive undersøgelser, som fandt sted den 29. september 2021 for Skibstedgård og den 5. oktober 2021 for Irishaven. Der er indkaldt til skønsforretning i september 2022 ved Østergård Rådgivning og repræsentanter fra entreprenøren. På mødet vil eventuelle spørgsmål vedrørende undersøgelsen afklares. Herefter forventes det, at Østergård Rådgivning vil indkalde til en genbesigtelse af begge afdelinger. Der er en afklaring i gang hvad angår skyldsspørgsmålet, og der kan ikke gives noget konkret estimat på, hvornår skyldsspørgsmålet vil blive afgjort. Hvis ovenstående afklares som det forventes, burde der være en afklaring i løbet af foråret 2023, hvorefter projektet forhåbentlig kan påbegyndes.

Det fremgår, at årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark. Til dette oplyses det, at afdelingen står for meget af vedligeholdelsen selv, idet afdelingen er karakteriseret som Almen +.

Det fremgår, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse fortsat ligger under benchmark. Til dette oplyser boligselskabet, at der fortsat arbejdes hen mod at rimeligt henlæggelsesniveau.

***Kløveren:***

Det fremgår, at de opsparede henlæggelser vil vedligehold ligger væsentligt over benchmark. Det oplyses, at man i denne afdeling ligger på 180 kr. pr m<sup>2</sup> i henlæggelser til vedligehold, hvilket rent faktisk er det niveau, som man ønsker at have.

***Amalieparken:***

I Bossinf hedder afdelingen fortsat Egedal Stationsby. Det oplyses, at Landsbyggefonden har oplyst, at det første fulde driftsregnskab skal foreligge for at ændre navnet, d.v.s., at navnet kan ændres fra næste regnskabsår.

***Seniorbofællesskabet Dyvelåsen:***

Ifølge oplysningsskema for afdelingen fremgår det, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er langt over benchmark. Det oplyses, at 180 kr. pr m<sup>2</sup> i henlæggelser til vedligehold, er det niveau, som man ønsker at have i alle afdelinger.

**Boligselskabets fokuspunkter**

Effektivisering i forhold til digitalisering.

**Beboerdemokratiet**

Det oplyses, at afdelingsbestyrelserne er velfungerende, og der er en udmærket tilslutning af beboerne til afdelingsmøderne.

**Udlejning**

Det oplyses, at der ikke er nogle udlejningsproblemer, og at ingen boliger er i tomgang.

**Evaluerings af mål og resultater**

Til sidste års møde blev der ikke indgået nogen aftaler.

**Næste års styringsdialogmøde**

Da regnskabsperioden slutter i juni, er det ligeledes muligt at afholde styringsdialogmøde i juni næste år.

**Eventuelt**

Ifølge styringsrapporten har der været en sag ved beboerklagenævnet vedrørende forbrugsregnskaber. Det oplyses, at der ikke er kendskab til sagen, og at beboere normalt ikke får medhold i sådanne sager.