

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet VENBO og Egedal Kommune

Den 10. januar 2024

I medfør af lov om almene boliger m.v. § 164 skal Egedal Kommune føre tilsyn med de almene boligorganisationer, som har hjemsted i kommunen. Kommunen skal sørge for at 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 23. november 2023 kl. 10.00-11.00.

Mødedeltagere

Niels Kjærsgård, formand
Stine Steffensen, souschef Boligkontoret Danmark
Cigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Egedal Kommune

Årsregnskab

Af revisionspåtegning for perioden 1. april-22. marts 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.

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.

Revisor vurderer, at henlæggelserne til konto 405 (tab ved fraflytning) i afdeling 1, 2 og 9 er utilstrækkelig, og bør øges.

Revisor har ud fra trafiklys givet boligselskabet rødt lys ved egenkontrol af:

- Arbejdskapitalen
- Dispositionsfonden
- Effektivitetstiltag
- Tab ved fraflytning
- Henlæggelser til konto 402

Boligselskabets bestyrelse vil i den kommende tid lave handleplaner for ovenstående nævnte områder.

Lønudgifterne bliver der ikke kigget på, da det er bevidst fra boligselskabet, idet ejendomsfunktionærerne leverer en service på stort og småt, som beboerne føler sig trygge ved.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der ikke skal henlægges til arbejdskapitalen. Indbetaling til arbejdskapital er frivillig, og ikke lovpligtigt.

Organisationsbestyrelsen har drøftet størrelsen af dispositionsfonden og følger de lovgivningsmæssige krav til årlige henlæggelser og uden ekstraordinære henlæggelser.

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 tvilling-afdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 81,1 % mens den for Boligselskabet for Venbo er 82,5%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Alle afdelinger på nær afdeling 9 har farven gul. Afdeling 9 har farven grøn.

Afdeling 9 er medlem i en ejerforening. Udgifter som Vand, forsikringer, el forbrug, og delvist renholdelse afholdes af EF og fordeles herefter ud på EF-medlemmerne. Udgifterne føres på kto. 119 diverse udgifter. Afdelingen det eneste etagebyggeri, som Venbo har og derved billigere at drifte.

På spørgsmålet om, hvad boligselskabet vil gøre for at effektivere driften – også i lyset af ny aftale om, at der frem til år 2026 skal spares yderligere i den almene sektor – oplyser boligselskabet, at der er fokus på forhandling af håndværkerpriser, og fokus på indhentning af tilbud på de store opgaver. Derudover løser ejendomsfunktionærerne selv en del opgaver for at holde udgifterne nede, fx udskiftning af toilet, reparation af maskiner, flisearbejde m.v.

Status for afdelingerne

Afdeling 2: Boligselskabet oplever, at det ofte er ældre beboer som anvises hertil, men der er store haver som skal vedligeholdes. Dette medfører udgift til renholdelse/lønudgift til ejendomsfunktionærerne, hvilket medfører en udgift for afdelingen. Dette går også ud over det sociale fællesskab, der er i afdelingen.

Der er fokus på at hæve de opsparede henlæggelser.

Afdeling 3: Der er fokus på at hæve de opsparede henlæggelser.

Afdeling 5: Der er gennemført renoveringsarbejde, hvorfor årets henlæggelser til vedligeholdelse og de opsparede henlæggelser ikke ligger over benchmark. Boligselskabet har fokus på at øge dette.

Boligselskabets fokuspunkter

Boligselskabet og kommunen har kigget på muligheden for at opføre 4 "skæve boliger" ved afdeling Skelhøj. Dog er det vurderet fra kommunens side, at der ikke er behov for boligerne. Kommunen har indvilliget i at afholde dokumenterede og rimelige udgifter i forbindelse med boligselskabets arbejde med projektet.

Formanden udtrykker bekymring for afdeling Solkrogen, som er en del af Damgårdsparken, ift. hvad der skal ske, når lejekontrakterne for de ukrainske flygtninge er udløbet. Kommunen kunne oplyse, at der bliver kigget på forskellige muligheder, (og boligselskabet ville sende et forslag om, at afdelingen kunne bruges til genoptræning). Boligselskabet foreslår, at der i kommunens overvejelser kunne indgå vurderinger af muligheder for at benytte boligerne til genoptræning.

Ved Damgårdsparken er der stillet 2 container op, som bruges til omklædningsfaciliteter til kommunens ansatte. Der er kommet påbud om, at de skal fjernes. Indtil videre har boligselskabet accepteret, at de kan blive stående. Boligselskabet Venbo er kommet med forslag om, at man kan bygge en bygning til brug for de faciliteter, som personalet har brug for.

Kommunens ansatte bruger mange af parkeringspladserne ved Damgårdsparken, hvilket skaber en udfordring for beboerne og de pårørende. Formanden henstiller til, at man bruger den gamle biograf's parkering, som ligger lige overfor. Kommunen ville videresende disse henvendelser til det rette center i kommunen.

I forbindelse med Rugvænget skriver boligselskabet i styringsrapporten, at kommunen har lavet en garanti på 110.000 kr. for Venbos friholdelse af omkostninger. Kommunen bemærkning hertil er, at der alene gives en underskudsgaranti op til 110.000kr. til finansiering af de administrative omkostninger, der ikke kan dækkes af salgsprovenuet. Det er en sag, som skal tages med CAS i kommunen.

Boligselskabet oplyser, at kommunen har anvendt de 4 boliger ved Rugvænget uden om boligselskabet på denne måde, at boligselskabet har givet tilladelse til, at der kan flytte beboer ind, men formaliteterne omkring lejeindgåelse og indflytter- og udflyttersyn er ikke sket. Boligselskabet har heller ikke længere adgang til boligerne, da låsene er skiftet ud. Derudover er der stillet en ekstra

formaterede: Skriftfarve: Tekst 1

dør og andre ting op. Boligselskabet finder ikke dette i orden, og kommunen ville videresende dette til det rette center.

For afdeling Skelhøj ønsker boligselskabet oprettelse af et formelt samarbejdsorgan mellem personalet og Venbo bl.a. om de beboere, som har brug for hjælp og social støtte. Til mødet udleverede formanden en korrespondance mellem boligselskabet Venbo og kommunen om en konkret beboersag og om skrivelser fra Egedal kommune om Venbos personales beboerkontakt m.v.

Når en beboer er anvist fra kommunen til en bolig, så kan man ikke flytte dem, da lejerne er beskyttet af almenlejelovens regler. Boligselskabet ønsker et samarbejde med kommunens ansatte og boligselskabets personale, hvor der eksempelvis kvartalsvis holdes driftmøder.

Beboerdemokratiet

Der er afdelingsbestyrelse i alle afdelinger, og en fin tilslutning fra beboerne til afdelingsmøderne.

Hjemløserreform

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.

Formanden kunne ikke se, hvordan boligselskabet skulle indgå en øgede anvisningsaftale.

Evaluering af mål og resultater

Til sidste års møde, blev der ikke indgået nogen aftaler.

Evt.

Der var ikke noget til punktet.