

# Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

## **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Egedal Boligselskab og Egedal Kommune**

Den 18. december 2023

Sagsnr.: 23/10043

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 mandag den 20. november kl. 13.00-14.00.

### **Mødedeltagere**

Per Hussted Sørensen, formanden i boligselskabet  
Steen Karlsson, kundechef, KAB  
Cigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Egedal Kommune

### **Årsregnskab**

Af revisionspåtegning for perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2022 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.

Arbejdskapitalen er faldet i dette årsregnskabsperiode, og skyldes underskud pga. kursregulering. Dog overholder arbejdskapitalen minimumskravet i boligselskabet.

Revisionen anbefaler, at der for Smørum Gårdhusene hæves henlæggelserne til tab ved lejeledighed og fraflytninger, og boligselskabet har fokus herpå.

For afdeling Kløveren er der underskud, som skyldes prisstigning på renovation samt korrektion vedrørende negativ ydelsesstøtte fra tidligere år.

### **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 Egedal Boligselskab er 88,8%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Alle afdelinger på nær Seniorfællesskab Dyvelåsen har farve gul. Seniorfællesskab Dyvelåsen har farven grøn, og Amalieparken har ikke fået tildelt en farve, fordi der er udfordringer med at indberette tallene i Landsbyggefondens system. Boligselskabet er ved at finde ud af, hvor det tekniske problem opstår. Derfor er dokumentationspakken tilsendt på mail, og ikke indhentet i portalen almenstyingsdialog.dk.

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 KAB har introduceret en indkøbsportal, hvor man sparer 30-40% på indkøbte VSS-ydelser og hårde hvide varer. Planen er, at det skal udvides til at omfatte al køb. Snarligt bliver der introduceret til en ny portal, Bygningsservice, som handler om at optimere driften og vedligeholdelse af ejendomme ved fx "klumpe" noget af vedligeholdelsesarbejdet sammen, så det bedre kan betale sig, og udføre arbejdet rettidigt.

KAB har fokus på ledelseskurser og trivsel blandt medarbejderne for at fastholde dem.

### **Status for afdelingerne**

Amalieparken er nyetableret, og ibrugtaget oktober 2020.

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen er en velfungerende afdeling, hvor både årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser lægger langt over benchmark.

Irishaven, Kløveren har ingen kritiske nøgletal.

I Smørum Gårdhusene er der fokus på helhedsplanen.

### **Boligselskabets fokuspunkter**

Boligselskabet har det seneste år haft fokus på den nyetablerede afdeling, Amalieparken, og Smørum Gårdhusene. Boligselskabet har nedsat en fokusgruppe til helhedsplanen vedr. Smørum Gårdhusene. Skema B er behandlet, og de første er genhuset et andet sted. Boligerne forventes at stå indflytningsklar i år 2026, hvor skema C forventes at blive behandlet i kommunal regi. Der er forsinkelser grundet pladsmangel for de store maskiner, og fjernvarmerør skal efterses.

For både afdelingerne Irishaven og Skibstedgård har der været udfordringer med MgO-plader, og som skal udskiftes med hjælp fra Byggeskadefonden. Man er i gang med at udskifte pladerne.

### **Beboerdemokratiet**

Der er afdelingsbestyrelse i alle afdelinger, og en fin tilslutning fra beboerne til afdelingsmøderne. Boligselskabet oplever, at det er svært at motivere folk til at engagere sig mere i afdelingerne. Formanden foreslår, at man måske skulle holde flere møder i afdelingsbestyrelsen men med kortere dagsorden. Afdelingsbestyrelsen fastsætter selv antallet af møder, dog skal der muligvis ske en vedtægtsændring for afdelingen.

### **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.

Grundet ny afdeling Amalieparken og udlejningsstop i Smørum Gårdhusene er det pt. ikke mulighed for at indgå en øgede anvisningsaftale. Derudover tænker boligselskabet, at huslejeniveauet kan blive en udfordring.

### **Evaluerings af mål og resultater**

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

### **Evt.**

Der var intet til dette punkt.