

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab og Egedal Kommune

Den 7. december 2023

Sagsnr.: 23/100047

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 onsdag den 13. december kl. 11.00-12.00.

Mødedeltagere

Heidi Carl, formand, Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab
Charlotte Petterson, bestyrelseskonsulent, DAB
Sara Ipsen, afdelingsleder, DAB
Cigdem Koyuncu, Egedal Kommune

Årsregnskab

Af revisionspåtegning for perioden 1. januar 2022-31. december 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.

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse for afdeling Kærhavegård ligger under benchmark, mens årets henlæggelser til vedligeholdelse er tæt på benchmarktallene. Vurderingen af, hvor meget der skal henlægges til vedligeholdelse, afhænger af huslejen. Er huslejen høj, vil der ikke blive henlagt meget, men afdelingen har fokus herpå.

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

Status for afdelingerne

Afdeling Hindbærvangen: Afdelingen havde besluttet at overgå fra gasfyr til fjernvarme, men da projektet kostede mere end forventet grundet de stigende priser, er projektet sat på hold. Dog arbejdes der fortsat med at få fjernvarme som varmekilde.

Afdeling Kærhavegård: Der arbejdes på at etablere faste p-pladser til beboerne.

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 80,6 % mens den for Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab er 85,5%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Afdeling Kærhavegård har farven gul. Boligselskabet oplyser, at der kigges på arbejdsgange og driftsoptimering. Henlæggelserne er små, og der laves det der skal gøres, men det er svært, når huslejen er høj. Der er samdrift mellem de to afdelinger for at effektivere noget mere. Der er ansat to ejendomsfunktionærer til afdelingerne, og de sidste par år har der været øgede udgifter til lønninger pga. barsel og sygdom blandt de ansatte.

Afdeling Hindbærvangen har farven grøn.

Boligselskabets fokuspunkter

Affaldssortering: Boligselskabet er i fuld gang med at etablere affaldsstationer, men der er leveret for få beholdere. Derudover mangler der mærkater på beholderne, som vil gøre det lettere for beboerne af smide affald i de rigtige beholdere. Boligselskabet oplyser, at processen med at etablere affaldsstationer, få afleveret de rigtige beholdere mv. har været langvarig.

Boligselskabet spørger, om kommunen vil tilslutte sig en app, som hedder "Perfect waste". Det er en app som gør det nemmere for beboerne orienterer sig om sorteringen af affald.

Boligselskabet havde en lang række spørgsmål, som vil blive sendt til Cigdem Koyuncu, som derefter vil blive videresendt til det rette fagcenter med henblik på besvarelse af boligselskabets spørgsmål.

Pr. 1 januar 2024 får Egedal Kommune deres "eget" husleje- og beboerklagenævn. Førhen blev nævnene varetaget af Frederikssund Kommune,

hvor formanden i boligselskabet sad som suppleant i beboerklagenævnet. Formanden i boligselskabet retter en kritik af Egedal Kommune, da Ledøje-Smørum almennyttigt Boligselskab ikke er blevet hørt i forbindelse med sammensætningen af medlemmerne af beboerklagenævnet. Dette undrer formanden, da hun netop varetager det hverv i Frederikssund Kommune for netop Egedal Kommune.

Beboerdemokratiet

Boligselskabet oplever, at der i afdelingerne er engagerede beboer, og velfungerende afdelinger, og beboerne, og de to udpegede fra Byrådet får stor ros for deres deltagelse og interesse for det almene.

Udlejning

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.

Boligselskabet ønsker et skriv fra kommunen herom, så bestyrelsen i boligorganisationen kan drøfte dette til deres møde den 4. juni 2024. Den billigste bolig på 2.rum står til ca. 6500kr., og muligvis kan der laves en aftale om ungdomsboligerne.

Næste års dialogmøde

Selskabet har ønske om at holde næste års styringsdialogmøde til oktober. Kommunen bestræber sig på at holde alle dialogmøderne senest midt november.

Til fælles styringsdialogmøde er der ønske om mere dialog med andre boligorganisationer og workshops, hvor der drøftes fælles emner, fx affald, beboerdemokrati m.v.