

Notat

Vedrørende: Redegørelse for styringsdialogmøde med Stenløse-Ølstykke Boligforening

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Stenløse-Ølstykke Boligforening og Egedal Kommune

Den 16. november 2023

Sagsnr.: 23/10049

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 29. november kl. 13.00-14.00.

Mødedeltagere

Nina Møller, formanden for selskabet
Torben Tingstrup, næstformand
Steen Carlsson, kundechef, KAB
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.

For at imødekomme risiko for besvigelser anbefaler revisor, at der indføres A-fuldmagt således, at der kun kan disponeres over kontiene ved 2 personer i forening. Såfremt dette ikke ønskes, anbefales det, at ledelsen regelmæssigt gennemgår kontoudtog. Boligforening et oplyser, at der anvendes et personligt kort med en tofaktorinstans således, at formanden efter køb på kortet anvender Acubiz til at indberette køb, og derefter godkender KAB betalingen. Boligforeningen vil dog vende dette med revisoren.

Revisor har en lang række bemærkninger til regnskaberne for de enkelte afdelinger (revisionsprotokollat s. 1343), som boligforeningen bør tage til efterretning og udføre i regnskabsåret 2023.

Udvikling i indbetaling af arbejdskapitalen er faldet, hvorfor boligforeningen forklarer, at minimumskravet er overholdt, men grundet kursreguleringer påvirker det den samlede udvikling.

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 79,1 % mens den for Stenløse-Ølstykke Boligforening er 78,5%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Boligforeningens afdelinger inddeles i farverne således, at 9 afdelinger har farven rød, 9 afdelinger har farven gul og 2 afdelinger har farven grøn.

Boligforeningen mener, at benchmark-modellen ikke er helt retvisende, da modellen ikke tager højde for ibrugtagningstidspunktet og beboersammensætningen. På mødet blev der udleveret to dokumenter med boligforeningens syn på benchmarktallene samt boligforeningens egne tal på effektivitet. Eksempelvis er afdeling 19 en lille afdeling, som ikke henlægger noget, men som alligevel har farven grøn. Kommunen oplyste, det er fint, at boligforeningen selv laver deres egne effektivitetsberegninger, men kommunen følger og holder øje med de officielle farveinddelinger som indberettes til Landsbyggefonden.

For de afdelinger, der har været røde 3 år i træk udarbejdes der en 4-årig handleplan med henblik på at igangsætte tiltag for at effektivere afdelingerne. Dette arbejdes der for i afdelingerne 8, Stengården II og 12, Halkærgård.

I beretningen for Stenløse-Ølstykke Boligforening s. 13 er der en lang række initiativer, som boligforeningen kigger på for at effektivere driften, bl.a. anvendelse af smart-værktøjer, fælles udbud og smart drift (robotter), m.v. Der er indført en fælles indkøbsportal, hvor der forventes en besparelse på 25%, og på VVS-artikler forventes der en besparelse på 40%. Derudover indføres der et nyt system, Bygningsservice, som handler om at optimere driften og vedligeholdelse af ejendomme ved fx "klumpe" noget af vedligeholdelsesarbejdet sammen, så det bedre kan betale sig.

Status for afdelingerne

Generelt for alle afdelinger ser benchmark-tallene fint ud, men til dette års møde er der alene fokus på de afdelinger, hvor der er større sager, renoveringsprojekter eller kritiske tal.

Afdeling 2, Vestervang: Der arbejdes med udskiftning af VVS-installationer og nye tage. Call-in bestemmelsen er anvendt. Der forventes udskiftning engang i 2024.

Afdeling 14, Stengården II: Der skal udskiftes tag. Projektet forventes at blive færdigt efterår 2024.

Afdeling 19, Halkærgård: Der er stor udskiftning af beboer i afdeling (ungdomsboliger), hvilket medfører at fraflytningsprocenten er højere end benchmark, og som betyder en økonomisk byrde for boligforeningen. Der ønskes en dialog omkring dette i løbet af 2024.

Afdeling 5+6, Boelholm I+II: Badeværelserne i afdeling skal udskiftes grundet skimmelsvamp.

Afdeling 24 Teglværksparken: Taget er blevet udskiftet efter anvendelse af call-in-bestemmelsen.

Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er velfungerende med undtagelse i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse. Det er boligforeningens oplevelse, at det er svært at få motiveret folk til at komme til møderne.

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 de almene boligorganisationer som en vigtig samarbejdspartner til løsning af boligsociale udfordringer.

Boligforeningen opfordrer til, at der bygges mere alment i kommunen, og boligforening et vil meget gerne bygge nyt. På denne måde kan boligforeningen også hjælpe kommunen med at få flere anviste boliger til boligsociale behov.

Boligforeningen oplyser, at de meget gerne vil bygge seniorboliger.

Evaluering af mål og resultater

Der var ikke indgået en aftale sidste år.

Evt.

Der var ikke noget til dette punkt.