

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Rosenvænget og Egedal Kommune

Den 6. december 2023

Sagsnr.: 23/10044

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.

Frederikssund Kommune er den tilsynsførende myndighed for Boligselskabet Rosenvænget. Dog er der tradition for, at der afholdes et dialogmøde med boligselskabet i Egedal Kommune, fordi boligselskabets to afdelinger er i Egedal Kommune.

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt torsdag den 11. december kl. 11.00-12.00.

Mødedeltagere

Søren Thormann, formanden i boligselskabet

Kim Brokmann, kundechef i boligselskabet

Cigdem Koyuncu, Egedal Kommune

Årsregnskab

Af revisionspåtegning for perioden 1. oktober 2021-30. september 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.

Boligselskabets midler har blandt andet udlånt til afdeling 824, Æblelunden. Der er ikke udarbejdet gældsbreve til alle udlånninger, hvilket revisoren har bemærket overfor boligselskabet og dennes forretningsfører. Forretningsfører undersøger, hvor mange gældsbreve der er tale om, og om der er lavet gældsbreve på samtlige lån. Efter mødet har boligselskabet oplyst at der ikke længere udestår en gæld. Gælden fra 0824 Æblelunden er indfriet i 2023.

Overtræk i fællesforvaltningen på i alt i afdeling 805 og 834 på i alt 489.000 kr. indfries inden for den nærmeste fremtid.

For afdeling Æblelunden anbefaler revisor, at der er fokus på de likvide midler, da der er ingen frie midler pr. 30. september 2022. Afdeling Æblelunden har fået bevilliget en slags "kassekredit" op til 850.000 kr. fra boligselskabet. Størrelsen på kassekreditten er endnu ikke afklaret, før årsskiftet 2023/24. En udfordring for de likvide midler i 2023 har været forbrugsregnskaber hvor lejerne generelt i aconto ikke har betalt nok. Disse efterbetalinger skulle for de fleste være tilbagebetalt inden nytår og dermed kender vi likviditets behovet.

For afdeling Rådhuslunden er der sket en styrkelse af de likvide midler, og boligselskabet har givet en støtteerklæring den 7. december 2021, som betyder, at boligselskabet giver støtte i det omfang det måtte være nødvendigt de kommende 2 år. Afdelingen har modtaget ca. 1,6 mio. kr. i driftsstøtte, som forhåbentligt i fremtiden vil betyde en balance mellem husleje og driftsudgifterne for afdelingen.

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 afdeling Rådhuslunden 57% og for afdeling Æblelunden ligger på 68%. Begge afdelinger har altså farven rød.

For boligselskabet er det ikke vigtigt, hvilke konti der kan effektiviseres. Boligselskabet kigger på det hele, da slutproduktet er det vigtigste for dem, dvs. om huslejen kan holdes nede. På spørgsmål om, hvad boligselskabet gør for at effektivere afdelingerne oplyses det, at der pt. er igangværende forhandlinger med domea.dk. om administrationsbidraget. Derudover kigges der på, om boligselskabets ejendomsfunktionærer kan udføre det meste arbejde selv i stedet for købe det udefra. Der er desuden investeret i en robotklipper.

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse for begge afdelinger i Egedal Kommune ligger langt under benchmark. Der er fokus på at øge henlæggelserne. Men det er også vigtigt at påpege at der er tale om relative nye afdelinger. Det er boligselskabet opfattelse at der kun skal spares op til de dele af en hus som ikke falder ud når man vender det på hovedet og har man alt det med i 30 års planen så skal der ikke være flere henlæggelser end dette.

Status for afdelingerne

Boligselskabet Rosenvænget, Ballerup Boligselskab og Halsnæs Ny Boligselskab er fusioneret sammen til en ny organisation, som hedder Vores Bolig. Dette er sket pr. 1. oktober 2022.

Sammenlægningen betyder, at der er næsten 3000 lejemaal, og boligselskabets opfattelse er, at et stort boligselskab har de bedste muligheder for en effektiv drift og kan følge med i alle de tiltag og regler der kommer udefra men også for fokus på de bløde værdier.

Derudover anser boligselskabet udviklingspotentiale på flere områder som skal styrkes, fx affaldssortering og forebyggelse af kriminalitet samt sammenlægning af afdelinger.

Bestyrelserne i afdelingerne Rådhuslunden og Æblelunden har fået forelagt et forslag om, at de to afdelinger fusioneres. Der arbejdes videre med denne ide, og de økonomiske konsekvenser skal belyses, før beboerne endelig kan godkende sammenlægningen.

Beboerdemokratiet

Der har været fokus på organisationsbestyrelsens sammenlægning i forbindelse med fusionen af de forskellige boligselskaber. Der opleves, at det er sværere at få folk til at engagere sig til afdelingsbestyrelsen, og der er derfor planlagt seminar for organisationsbestyrelsen omkring det frivillige arbejde og hvordan selskabet ser sig selv i fremtiden.

Udlejning

Ifølge dokumentationspakken fremgår det, at der i afdeling Æblelunden er sket 8 fraflytninger, og i afdelingen Rådhuslunden har der været 19 fraflytninger. Alle de ledige boliger er gået til folk på ventelisten. Boligselskabet oplyser, at det skyldes, at kommunen takker nej til de anviste boliger.

Derfor ser boligselskabet heller ikke en mulighed for at en øget anvisningsaftale, da huslejen er høj.

Evaluering af mål og resultater

Der var ikke indgået en aftale sidste år.

Evt.

Der var ikke noget til dette punkt.