

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sandbjerghuse og Egedal Kommune

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sandbjerghuse og Egedal Kommune

Den 20. november 2023

Sagsnr.: 23/10050

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 4. december 2023 kl. 10.00.

Mødedeltagere

Mohamed Al Muhandes, Boligkontoret Danmark
Cigdem Koyuncu, Egedal Kommune

Formandskabet havde ikke mulighed for at deltage til mødet.

Årsregnskab

Af revisionspåtegning for perioden 1. januar 2022-31. december 2022 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 anbefaler, at arbejdskapitalen styrkes. Boligselskabet har fokus på styrke arbejdskapitalen.

Boligselskabets egne målsætninger for egenkapital og egen trækingsret er ikke opnået. Forretningsfører oplyser, at bestyrelsen i boligselskabet vil drøfte disse emner og udarbejde handleplaner for, hvilke tiltag der skal iværksættes for at komme i mål med boligselskabets egne målsætninger.

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. I effektivitetsmålingen sammenlignes afdelingen med andre afdelinger (såkaldte tvillingafdelinger). Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingefdeling sker ud fra udvalgte driftskonti.

Afdeling Sandbjerghusene har farven gul. For afdeling Kærtoften vises der ikke en farve i dokumentationspakken. Forretningsfører kunne ikke oplyse, hvorfor Kærtoften ikke har fået en farve, og ville undersøge det nærmere. Farven gul indikerer, at der er effektivitetspotentiale, og forretningsfører anbefaler, at boligselskabet ansætter en ejendomsfunktionær, som kan hjælpe organisationen med at udføre en del arbejde selv, så der bliver en besparelse ved ikke at købe hjælp udefra.

Status for afdelingerne

For begge afdelinger gælder der det, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er under benchmark.

Afdeling 1: Parkeringspladsen anvendes både af kommunens ansatte og af beboerne i afdelingen. Parkeringen skal asfalteres, og forretningsfører anbefaler, at der etableres et samarbejde om dette.

Afdeling Sandbjerghusene har behov for at udskifte taget, og man arbejder med at øge henlæggelserne. Huslejen er 1.095kr. pr. kvm., og der skal ses på, hvordan projektet og finansieringen kommer til at være.

For afdeling Kærtoften har det ikke været muligt at opnå et tilfredsstillende resultat, og man vil fra år 2022 henlægge noget mere. Et lån på 50.800 kr. udløber, og boligselskabet vurderer, at man vil nå benchmark. Boligerne husleje lyder på 1.159 kr. pr. kvm, og derfor holder boligselskabet lidt inde med forhøjelse af husleje, da boligerne skal kunne udlejes. Ifølge dokumentationspakken er fraflytningsprocenten kritisk, og forretningsfører oplyser, at der kun er 3 boliger i denne afdeling, og når 1 flytter, så "bonger" det ud.

I afdeling Sandbjerghusene har afdelingsbestyrelsen ikke godkendt budgettet for 2024. Forretningsfører oplyser, at der er udført rottebekæmpelse. Skadedyrbekæmperen har i samme ombæring pillet ved rør, som tilsyneladende tilhører andre end boligselskabet. Dette har udløst en større regning end forventet. Denne ekstra regning påvirker budgettet for regnskabsperioden 2023, og boligselskabet vil ikke betale den del af det udførte arbejde, som ikke tilhører boligselskabet, og derfor er budgettet for år 2023 ikke godkendt af afdelingsbestyrelsen. Derudover handler tvisten om nogle 114 konti i budgettet.

Kommunen har oplyst, at vi har modtaget en sag om budgettvist, og der vil blive kigget på det i det nye år.

Beboerdemokratiet

Der er kommet nye kræfter til bestyrelsen, og forretningsfører oplever, at beboerne er interesserede og kommer til møderne.

Evt.

Der var ikke noget til dette punkt.