

Notat

Vedrørende: Referat af dialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Rosenvænget og Egedal Kommune

Den 28. september 2021

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 torsdag den 14. september 2021 kl. 10.00-11.00.

Mødedeltagere

Kim Brokmann, kundechef i boligselskabet
Cigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Egedal Kommune

Formandsskabet i boligorganisation var forhindret i at deltage.

Årsregnskab

Af revisionspåtegning for perioden 1. oktober 2019-30. september 2020 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.

Indbetaling til arbejdskapitalen er i den lave ende. Saldoen pr. 30. september 2020 var 1.139.324 svarende til 654 kr. pr. bolig, maksimalgrundlaget er 3.154 kr. pr. bolig. Arbejdskapitalen finansieres ved månedlige bidrag fra samtlige lejere, som bruges til at dække de omkostninger, som Domea bruger til at indbetale til forskellige fonde. På et tidspunkt havde boligselskabet en boligsocial medarbejder, hvor lønningen til denne blev finansieres via arbejdskapitalen. Den boligsociale medarbejder er ikke længere ansat. Boligselskabet arbejder dog på at have et overskud til at booste arbejdskapitalen.

Afdeling Æblelunden

Det drøftede, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsens § 65. Afdelingen bør have fokus på opsparede henlæggelser til vedligeholdelse, da afdelingen ifølge dokumentationspakken ligger under benchmark. Afdelingen har fokus på at øge henlæggelserne. Der laves en drift- og vedligeholdelsesplan, så der er økonomi til de projekter, der skal laves.

Ifølge årsregnskabet beløber istandsættelse ved fraflytning sig til kr. 82.725 kr. (konto 117). Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning er i indeværende år budgetteret med 0 kr. (konto 121). Der budgetteres med 0 kr., fordi der på konto 402 er der opsparat dobbelt så meget op, ift. hvad der forventes at bruge, så derfor budgetteres der ikke altid.

Afdeling Rådhuslunden

Afdelingen har et underskud, som afvikles gennem en huslejestigning. Lejen pr. m² er 1.108 kr., og stiger pr. 1. okt. 2019 kr. 15,29.

Med hensyn til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er der henlagt kr. 850.000 og budgetteret med kr. 600.000 til næste år. Ifølge dokumentationspakken ligger afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse langt under benchmark. Afdelingen er ny, og der er fokus på henlæggelser, og der er fokus på, at der skal være økonomi til de kommende projekter.

Ifølge årsregnskabet beløber istandsættelse ved fraflytning sig til kr. 47.968 kr. (konto 117). Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning er i indeværende år budgetteret med 20.000 kr. (konto 121). Der er budgetteret med 20.000 kr., fordi der på konto 402 er opsparat ift. hvad der forventes at bruge.

Det drøftede, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsens § 65.

Effektivitet

En ændring af driftsbekendtgørelsen (lov nr. 423 af 28. april 2017) indebærer, 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 79,3 % mens den for Boligselskabet Rosenvænget er 75,4%. For afdeling Æblelunden er den 72%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Rød = afdelingen har stort effektivitetspotentiale

Gul = afdelingen har effektivitetspotentiale

Grøn = afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Afdelingen Æblelunden har farven gul. Afdelingen kigger løbende på tiltag for at holde huslejen nede og samle driften. Eksempelvis er der indkøbt robotklippere, så der ikke bruges midler på en mand til at slå græs, skære hæk m.v.

Boligselskabet og Domea har forskellige holdninger til, hvordan forskellige konti skal konteres. Parterne er pt ved at afklare dette. Det er svært at gøre de nye afdelinger effektive, når bygningerne er nye.

Afdelingen Rådhuslunden har ikke fået tildelt en farve i dokumentationspakken. Boligselskabet har ikke en forklaring på, hvorfor der ikke er delt en farve, da det er Landsbyggefonden, som inddeler afdelingerne i farver.

Status for afdelingerne

Frederikssunds Kommune er tilsynsmyndigheden for Boligselskabet Rosenvænget, men der er to afdelinger i Egedal Kommune, hvor Egedal Kommune er den tilsynsførende myndighed på de to afdelinger.

De to afdelinger, som Egedal Kommune fører tilsyn med er velfungerende. Dog har begge afdelinger fokus på de nye retningslinjer om 10 affaldsfraktioner og valg af affaldspande.

Afdeling Rådhuslunden har en sag og i dialog med kommunen om udtagning af jordprøver.

Afdeling Æblelunden er i dialog med KAB om vendepladsen ved Æblelunden.

Beboerdemokrati

Afdeling Æblelunden og Rådhuslunden har afdelingsbestyrelser. Generelt er demokratiet velfungerende, og der er interesserede deltagere med til mødet.

Rådhuslunden er en ny afdeling, og det opleves, at det er sværere at rekruttere nye til.

Under covid-19 var det muligt at holde alle budget- og regnskabsmøder med afdelingsbestyrelserne. Afdelingsmøder blev dog ikke afholdt grundet forbud mod større forsamlinger, i stedet trådte særloven i kraft om mulighed for at fravige og supplere reglerne i kapitel 2 om beboerdemokrati i almenboligloven.

Udlejning

I dokumentationspakken er der angivet, at i afdeling Æblelunden og afdeling Rådhuslunden er boligerne 100 % fordelt efter venteliste. De boliger, som kommunen har fået tilbudt, har kommunen takket nej til. Derfor er boligerne 100% fordelt efter venteliste.

Ifølge dokumentationspakken er fraflytningsprocenten på afdeling Rådhuslunden 23,17 mod benchmark 10,50. Boligorganisationen oplyser, at byggeriet er nyt, og typisk inden for de første fem år er der mange udskiftninger.

Evaluering af mål og resultater

Til sidste års styringsdialogmøde var der ikke indgået nogen aftale.

Boligselskabets fokuspunkter

Boligselskabet havde ikke noget til dette punkt.

Næste års styringsdialogmøde

Regnskabet skal være indsendt til kommunen senest 6 måneder efter regnskabsåret er slut, og det burde derfor være muligt at kunne holde et møde inden sommerferien.

Det tilstræbes derfor at holde næste års møde til juni 2022.