

# Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde med Ølstykke almennyttige Boligselskab

## Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Ølstykke almennyttige Boligselskab og Egedal Kommune

Den 30. 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 30. september 2021 kl. 09.45-11.00.

### Mødedeltagere

Poul Andreassen, formand, Ølstykke almennyttige Boligselskab  
Kirsten Hansen, næstformand, Ølstykke almennyttige Boligselskab  
Rikke Stisager, bestyrelseskonsulent, DAB  
Sara Ipsen, afdelingsleder, DAB  
Cigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Egedal Kommune

### Årsregnskab

Af revisionspåtegning for perioden 1. januar 2020-31. december 2020 fremgår 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.

Administrationsbidrag pr. lejemål ligger under benchmark, hvilket ses som positivt.

I dokumentationspakken er arbejdskapitalen og dispositionsfonden under benchmark. Boligorganisationen arbejder på at øge indbetalingen til arbejdskapitalen ved at opkræve det maksimalt tilladte beløb. Grundlaget for indbetalinger til dispositionsfonden er begrænset af, at der ikke er egen trækingsret og af, at kun få oprindelige lån er udamortiseret. Til gengæld øger selskabet antallet af boliger, hvilket hjælper til med et større grundlag for opkrævning til både arbejdskapitalen og dispositionsfonden. Der er netop opført en ny afdeling, og en ny afdeling er under opførelse.

Kommunen har fået årsregnskabet til kritisk gennemgang, og skal i den forbindelse påse, at boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, jf. driftsbekendtgørelsens § 116.

Egedal Kommune har påset årsregnskabet og har ingen bemærkninger hertil.

### Effektivitet

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 Ølstykke almennyttige Boligselskab er 86,6%. 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.

Svanholmvænge, Fredegodsvænge og Toftehøjvænge har farven grøn. Dvs. det er nogle af regionens bedste afdelinger.

De øvrige afdelinger i selskabet har farven gul. For at øge effektiviteten af driften er der fokus på samdrift mellem afdelingerne. DAB skal i dialog med boligorganisationen lave handleplaner for effektivitetstiltag.

E-syn og E-drift er vedtaget. E-drift indebærer, at opgaverne registreres digitalt, og det skal være med at til holde styr på opgaverne, og anvendes også til at trække data og give et retvisende billede af ejendomsfunktionærernes tidsbrug på de forskellige afdelinger. E-syn har givet store besparelser på håndværksudgifterne til istandsættelse ved fraflytning, mellem 20 og 30%.

### **Status for afdelingerne**

Boligselskabet er ved at opføre to nye afdelinger, Stenvænge og Plejecenter Hyrdevænget. Plejecenter Hyrdevænget forventes at gå i drift marts 2023, mens afdeling Stenvænge er gået i drift juli 2021.

Generelt for samtlige afdelinger i boligorganisationen går det godt, og afdelingerne er velfungerende med opsparede midler til vedligeholdelse, der ligger langt over benchmark. Nedenfor vil alene de afdelinger blive nævnt, hvor styringsrapporterne markerer nøgletal med rød farve.

*Fredegodsvænge:* Ifølge dokumentationspakken er der 20 boliger i afdelingen, og de samlede henlæggelser andrager sig knap 2,1 mio. kr. Opsparede midler til

vedligeholdelse ligger langt over benchmark, og derfor vil man de kommende år reducere henlæggelserne.

*Plejecenter Egeparken:* Ifølge dokumentationspakken ligger årets henlæggelse til vedligeholdelse og opsparede henlæggelse til vedligeholdelse langt over benchmark. I budgetlægning for år 2021 og 2022 reduceres henlæggelserne.

*Egevænge:* Velfungerende afdeling med opsparede henlæggelser til vedligeholdelse, som ligger langt over benchmark. De kommende år vil der ske en reducere af henlæggelserne.

*Rådhusvænge:* Ifølge dokumentationspakken ligger årets henlæggelser til vedligeholdelse under benchmark. Det samme gør sig gældende for opsparede henlæggelser til vedligeholdelse. Boligorganisationen har fokus herpå, og der arbejdes med at øge henlæggelserne.

### **Boligselskabets fokuspunkter**

Tina Schleisner-Meyer fra CTM, affaldsteam, deltog i mødet fra kl. 10.00. Boligselskabet spurgte ind til takster for renovation. Tina forklarede grundlaget for taksterne. Takstbladet er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Jørgen Sandal fra CTM, Team Vej, deltog fra mødet kl. 10.30. Boligselskabet har til mødet sendt billeder med henblik på en afklaring af forskellige vejforhold. Parterne drøftede forskellige løsningsmodeller, og Jørgen Sandal arbejder videre med dette.

### **Beboerdemokratiet**

Der findes afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger, undtagen for afdeling Plejecenter Egeparken og Søværn. For afdeling Egeparken er der nedsat et pårørenderåd. I de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse indtræder organisationsbestyrelsen i stedet for.

Under covid-19 er der ikke blevet holdt afdelingsmøder i Plejecenter Egeparken i 2020. I de øvrige afdelinger er der holdt møder under iagttagelse af forbud mod større forsamlinger og retningslinjer fra sundhedsmyndigheden,

### **Udlejning**

Rammeaftalen er ved at blive godkendt af Byrådet. Når godkendelsen foreligger, vil boligselskaberne vil blive inviteret til en drøftelse af de individuelle organisationsaftaler.

Ølstykke almennyttige Boligselskab har godkendt rammeaftalen.

### **Evaluerings af mål og resultater**

Til sidste års styringsdialog blev der ikke indgået nogen aftaler.

### **Næste års styringsdialogmøde**

Egedal Kommune har spurgt til, om dialogmødet kan flyttes til inden sommerferien. Da organisationsbestyrelsen holder møde start juni, hvor årsregnskabet godkendes, er der derfor ikke tids nok til at forberede og afholde styringsdialogmødet inden sommerferien.

**Evt.**

Der var ikke noget til dette punkt.