



Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Stenløse-Ølstykke Boligforening og Egedal Kommune.

Den 1. december 2022

Sagsnr.: 22/14103

I medfør af § 164 i lov om almene boliger m.v. skal Egedal Kommune føre tilsyn med de almene boligorganisationer, som har hjemsted i kommunen. Kommunen er forpligtet til at afholde et årligt dialogmøde og offentliggøre en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt torsdag den 1. december 2022 kl. 15.00 -16.00.

Mødedeltagere

Nina Møller
Steen Carlsson
Torben
Brian
Jim Hermansen, Egedal kommune
Lonnie Østergaard Jensen, Egedal Kommune

Årsregnskab

Det fremgår af revisionspåtegningen for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021, at der ikke er nogle 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. Selskabet kommer ud med et underskud, som hovedsageligt skyldes den negative rente.

Kommunen har fået årsregnskabet til kritisk gennemgang og skal i den forbindelse påse, at boligorganisationens, herunder afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, jf. driftsbekendtgørelsens § 116. Egedal Kommune har påset årsregnskabet og har ingen bemærkninger hertil.

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 tvillingefdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken er der et effektiviseringspotentiale.

På spørgsmålet om, hvad boligselskabet vil gøre for at effektivere driften – oplyser boligselskabet at de selv laver små reparationer for at have fokus på økonomien, de har gjort tiltag for at minimere vandspild og så har de fokus på at forhøje henlæggelser, for ikke at skulle låne og dermed kan spare på renteudgifter.

Boligforeningen har endvidere fået en ny indkøbsportal og sparer på at lave fælles indkøb.

Status for afdelingerne

Afdeling 2 – Vestervang: Der er taget beslutning om udskiftning af tagkonstruktion samt rør. Arbejdet forventes udført i 2023.

Afdeling 5 og 6 – Boelholm I og Boelholm II: Badeværelser forventes skiftet i 2023.

Afdeling 14 – Stengården: Afdelingen skal have skiftet tag i 2023.

Afdeling 19 – Halkjærgård: Lille afdeling med 10 ungdomsboliger, boligselskabet arbejder på at finde en løsning for afdelingen.

Afdeling 24 – Teglværksparken: Afdelingen skal have skiftet tag, der er fremsendt låneansøgning til godkendelse hos Egedal Kommune. Der er truffet beslutning efter Call-inn bestemmelsen.

Boligforeningens fokuspunkter

De nye regler inden for affaldssortering og hvordan det skal håndteres. Boligforeningen har haft afholdt møde med en repræsentant fra Affald i Egedal Kommune, men afventer en tilbagemelding. Boligforeningen bemærker overfor Egedal Kommune at de allerede nu betaler for den nye affaldsordning selvom de endnu ikke har modtaget de nye beholdere. Egedal Kommune tager kontakt til deres affaldsafdeling og får en tilbagemelding på hvornår boligforeningen modtager de nye beholdere.

Boligforeningen udtrykker utilfredshed med at Egedal Kommune ikke har svaret på deres henvendelse om evt. tildeling af boliger til ukrainske flygtninge. Egedal

kommune beklager og opfordrer til at henvendelser bliver sendt til den fælles almene postkasse.

Bolig foreningen har fortsat fokus på om de kan tilføje deres arealer mere "Vild med vilje". Dette støtter miljøet, men giver også mindre vedligeholdelse og dermed en besparelse på driftomkostningerne.

Beboerdemokratiet

I afdeling 13, 19 og 24 er der ikke afdelingsbestyrelse, så organisationsbestyrelsen træder ind i stedet.

Tilslutning til afdelingsmøderne er ikke mange og man mangler generelt engagement fra beboerne. Folk har ændret adfærd, det er blevet nemmere at brokke sig og dermed svært at holde på medlemmerne.

Boligforeningen har gjort tiltag i form af opdeling i arbejdsgrupper med succes. Så kan beboerne arbejde med de områder der interesserer dem, eks. legepladser.

Udlejning

Egedal Kommune bemærker at fraflytningsprocenten ligger fint i forhold til benchmark og Egedal kommune har ingen bemærkninger til fraflytningsprocenten.

Egedal kommune bemærker at der har været 7 sager ved beboerklagenævnet. 1 vedr. forbrugsregnskab, 2 vedr. fraflytning, 3 vedr. husorden og 1 vedr. andet. Boligforeningen oplyser at der ikke er nogen af klagerne de har tabt, de har i alle sager fået medhold eller delvist medhold.

Næste års styringsdialogmøde

Regnskabsperioden følger kalenderåret, og årsregnskabet skal derfor indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommune, jf. driftsbekendtgørelsens §74.

Boligselskabet ønsker at dialogmøde i 2023 afholdes i efteråret.

Evt.

Boligforeningen ønsker status for udrulning af fjernvarme i de små landsbyer. Melding om tidshorisont, så de kan kigge på evt. konvertering fra gas til fjernvarme.

Egedal kommune forsøger at finde svar på forespørgslen og fremsender til boligforeningen.

