

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

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 28. september 2022 kl. 13.00-14.15.

### Mødedeltagere

Poul Andreassen, formand i Ølstykke almennyttige Boligselskab  
Kirsten Daugaard, næstformand i Ølstykke almennyttige Boligselskab  
Rikke Stisager, bestyrelseskonsulent i DAB  
Sara Ipsen, afdelingsleder i DAB  
Diana Panzeri Jakobsen, juridisk konsulent, Egedal Kommune  
Jim Hermansen, projektleder, Egedal Kommune  
Lonnie Østergaard Jensen, salgskordinator, 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 anledning til forbehold.

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.

Det fremgår af revisionsprotokollatet vedr. afdelinger med rådighedsbeholdninger, at administrator (DAB) oplyser, at beholdningerne pr. 31. december 2021 ikke i alle tilfælde foreligger bekræftet af afdelingsbestyrelsernes kasserer og ej heller er bekræftet af et andet medlem af afdelingsbestyrelserne uagtet, at administrator, efter det oplyste, har fremsendt anmodning herom. Administrator oplyser endvidere, at den normale forretningsgang vedrørende rådighedsbeholdninger er, at disse opgøres regelmæssigt og senest i forbindelse med regnskabsaflægningen, således at årets faktiske afholdte udgifter kan indregnes i afdelingernes årsregnskaber, hvorefter de indregnede rådighedsbeholdninger vil svare til afdelingsbestyrelsernes faktiske rådighedsbeholdninger ved regnskabsårets afslutning.

### Egedal Rådhus

Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke

### Åbningstider

Mandag – onsdag	10.00-14.00
Torsdag	10.00-17.30
Fredag	10.00-12.00

Telefon	7259 6000
Mail	kommune@egekom.dk
Web	Egedalkommune.dk

Revisoren anbefaler på den baggrund, at den besluttede forretningsgang faktisk efterleves, således at indregnede rådighedskasser i afdelingernes årsregnskab foreligger dokumenterede hos administrator.

Det oplyses, at ØAB tilbyder budgetseminar til afdelingsbestyrelserne, et fælles event hvor man gennemgår regnskab med DAB medarbejder. På dette års seminar var der oplæg om rådighedsafregninger.

Det fremgår af styringsrapporten, at administrationsbidrag pr. lejemål ligger under benchmark, hvilket ses som positivt.

I dokumentationspakken er arbejdskapitalen og dispositionsfonden dog under benchmark. Boligorganisationen er bevidst om at arbejdskapitalen ikke er særlig høj og der opkræves til den med det maksimalt tilladte beløb.

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

Ifølge dokumentationspakken ligger effektivitetsgennemsnittet for regionen på 81,0 %. ØaB's effektivitetstal ligger på 85,5 %. Effektiviteten fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Rød = afdelingen har stort effektivitetspotentiale

Gul = afdelingen har effektivitetspotentiale

Grøn = afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Egevænge, Toftehøjvænge og Søvænge har farven grøn, dvs. at det er nogle af regionens mest effektive afdelinger.

Fredegodsvænge har imidlertid farven rød. Sidste år havde afdelingen farven grøn. Adspurgt hvorfor afdelingen er faldet i effektivitet blev det oplyst, at det skyldes en meget stor ekstra udgift til vand; afdelingen har kollektiv vandafregning.

De øvrige afdelinger i selskabet har farven gul. På spørgsmålet om, hvad boligselskabet vil gøre for yderligere at effektivisere driften på de gule afdelinger - også set i lyset af ny aftale om, at der frem til 2026 skal spares yderligere i den almene sektor - oplyser boligselskabet, at der er fokus på samdrift mellem afdelingerne. I den næste periode har selskabet valgt at arbejde videre med fælles indkøbsportal og fælles udbud af rengøringsopgaver i afdelingerne.

### **Status for afdelingerne**

Generelt for samtlige afdelinger går det godt, og afdelingerne er vel-fungerende med opsparede midler til vedligeholdelse, der ligger langt over benchmark.

#### **Svanholmvænge:**

Af revisionsprotokollatet fremgår, at der er utilstrækkelige henlagte midler til imødegåelse af tab ved fraflytning. Til dette oplyses det, at det er blevet rettet til i forhold til budgetterne i 2023.

Det fremgår, at afdelingen står over for et større renoveringsprojekt (tage, vinduer og døre). Projektet er blevet godkendt af afdelingen, men licitationen afventes afholdt til byggeriets priser har lagt sig lidt. Muligvis afholdes licitation først efter nytår.

Det fremgår, at årets henlæggelser til vedligeholdelse pr. bolig er lavere end benchmark. Dog er opsparede henlæggelser til vedligeholdelse pr. bolig højere end benchmark. Adspurgt om der er tilstrækkelige midler til den forestående renovering oplyses det, at det pt vil koste 21 mio. svarende til huslejestigninger på 16 %. Der er tale om fremmedfinansiering af projektet.

#### **Tjørnehøjvænge:**

Ifølge oplysningsskema for afdelingen fremgår det, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er langt over benchmark.

Afdelingen står over for at få udskiftet vandrør, da der har været en del brud på rørene. Der er sparet op til udskiftningen via henlæggelserne.

Afdelingen har sendt ansøgning september 2022 vedrørende ny flisebelægning. Ansøgning forventes at blive godkendt af Byrådet tidligst december 2022.

#### **Toftehøjvænge:**

Af revisionsprotokollatet fremgår, at der er utilstrækkelige henlagte midler til imødegåelse af tab ved fraflytning. Til dette oplyses det, at det er blevet rettet til i forhold til budgetterne i 2023.

Afdelingen har godkendt en køkkenpulje, der giver beboerne mulighed for at få moderniseret deres køkken, såfremt de ønsker det. Ansøgning til kommunen er sendt september 2022. Ansøgning forventes at blive godkendt af Byrådet tidligst december 2022.

#### **Stenvænge:**

Afdelingen er ny og blev taget i drift i juli 2021. Adspurgt, hvordan det går blev det oplyst, at det er et meget flot byggeri, som man er utrolig glad for. Lidt uro i bestyrelsen, men der er lige blevet valgt en ny bestyrelse. Udearealer har der været lidt problemer med ved 1 års gennemgang.

Der er nogle problemer i forhold til unges færden på afdelingens arealer når de går fra kommunens ejendom som er nabo til afdelingen. Kommunen oplyser, at der er ved at blive gjort noget ved sagen evt. i form af opsættelse af hegn.

#### ***Fredegodsvænge:***

Ifølge dokumentationspakken er der 20 boliger i afdelingen, og de samlede henlæggelser udgør godt 2 mio. kr. De opsparede midler til vedligeholdelse ligger langt over benchmark. Adspurgt hvad man vil gøre de kommende år for at reducere tallet oplyses det, at det er en meget lille afdeling og derfor har man mange midler til evt. vedligehold. Der er budgetteret med reducere af henlæggelserne i budget 2023.

#### ***Sørvænge:***

Det fremgår, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er langt over benchmark. De opsparede henlæggelser følger aktiviteterne i langtidsbudgettet. Dertil kommer, at den nye leder af Sørvænge har ønsker til bygningernes indretning, blandt andet ift. indeklima og belysning på et kontor.

#### ***Plejecenter Egeparken:***

Det fremgår, at de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er langt over benchmark. Ifølge revisionsprotokollatet skal afdelingen have fokus på at nedsætte henlæggelserne til tab ved fraflytning. I budgetlægning for år 2023 reduceres henlæggelserne til tab ved fraflytning

Der blev spurgt ind til udestående i forhold til vand fra atriumgård. Til dette oplyses, at der har været afholdt syn og skøn. Fælles advokat mellem Egedal Kommune og DAB.

#### ***Egevej:***

Velfungerende afdeling med opsparede henlæggelser til vedligeholdelse, som ligger langt over benchmark. Ifølge revisionsprotokollatet skal afdelingen have fokus på at nedsætte henlæggelserne til tab ved fraflytning. De kommende år er der fokus på, at ske en reducere i henlæggelserne til tab ved fraflytning.

#### ***Rådhusvej:***

Ifølge dokumentationspakken ligger årets henlæggelser til vedligeholdelse under benchmark. Det samme gør sig gældende for de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse. Kommunen har kendskab til, at afdelingen er forholdsvis ny fra 2018, og der derfor endnu ikke er et stort behov for vedligeholdelse. Boligorganisationen har fokus på at øge henlæggelserne i budget 2023.

#### ***Plejecenter Hyrdevænget:***

Sidste år blev det oplyst, at afdelingen går i drift i marts 2023. Adspurgt, om det stadig er gældende, oplystes det, at planen holder.

### **Boligselskabets fokuspunkter**

Ølstykke almennyttige Boligselskab ønsker at drøfte Egedal Kommunes brug af moms på renovationsomkostninger. Til dette blev det oplyst, at i overensstemmelse med beslutningen fra byrådsmødet i 2021 er taksterne beregnet inklusiv moms for 2023. Dette er også KL's anbefaling. Når Skattestyrelsen offentliggør det styringssignal, der skal redegøre for virkningen af Landsskatterettens afgørelse om moms på dagrenovation, konsekvensrettes kommunens takstberegningsmetode forventeligt med virkning for taksten i 2024. Styringssignalet afventes fortsat fra Skattestyrelsen, og er nu blevet en del af regeringens forhandlinger om udmøntning af klimaplanen på affaldsområdet.

I øvrigt er det ikke 25 %, som skal trækkes fra, men det bliver noget lavere, når retningslinjerne engang er på plads.

Link til kommunens hjemmeside, hvor der står om momsen:

<https://egedalsorterer.egedalkommune.dk/regler/takster/moms-og-renovationstakster/>

Det blev endvidere oplyst, at der kommer mere materiale ud vedrørende sortering, og at boligselskaberne allerede nu kan begynde at finde pladsen til det. Boligselskaberne vil få mere at vide om dette på det fælles styringsdialogforum, som afholdes den 10. oktober 2022.

Ølstykke almennyttige Boligselskab ønskede en status på hvad Egedal Kommune ønsker at benytte de 16 plejeboliger i Engbo, Carl Hansens Allé, til. Til dette blev der oplyst, at kommunen pt overvejer det videre forløb. Boligforeningen har afholdt udgifter i forhold til tegninger på 100.000 kr. som boligforeningen er kede af, at have brugt.

### **Beboerdemokratiet**

Det oplyses, at afdelingsbestyrelserne er velfungerende, og der er en udmærket tilslutning af beboerne til afdelingsmøderne. Der har ikke været problemer med at få medlemmerne til bestyrelserne. Det anførte gælder dog ikke for afdeling Plejecenter Egeparken og afdeling Søvnænge, hvor der ikke er nogen afdelingsbestyrelse. I disse afdelinger deltager selskabets formand i Søvnænges møder, mens næstformand deltager i Plejecenter Egeparken møder.

### **Udlejning**

Det oplyses, at der ikke er nogle udlejningsproblemer, og at ingen boliger er i tomgang. Der har været lidt udfordringer i forhold til Fredesvænge, der skulle man langt ned på ventelisten. Ellers meget lange ventelister på op til 7000 opskrevne. Der er beboere, der flytter internt mellem afdelingerne.

### **Evaluering af mål og resultater**

Til sidste års møde blev der ikke indgået nogen aftaler.

### **Næste års styringsdialogmøde**

Samme tidspunkt som i år passer bedst i forhold til regnskabet's godkendelse.

### **Eventuelt**

Det fremgår, at boligorganisationen i afdeling Toftehøjvænge har haft én helt eller delvist tabt sag ved beboerklagenævnet. Til dette oplyser boligforeningen følgende:

”Sagen omhandler klage over badeværelsesgulv, hvor indflytter bla. har gjort indsigelse til, at der ikke er tilstrækkeligt fald på gulv i badeværelse.

BKN afgørelsen af 25. marts 2021 lød:

Beboerklagenævnet har på møde den 25. marts 2021 besluttet, at pålægge udlejer at montere skinne eller foretage anden foranstaltning, således det sikres, at der ikke løber vand ud på hele badeværelsesgulvet ved brusebad.

Afdelingen fulgte pålægget og har monteret skinnen.”

Der bliver henvist flere beboere fra andre nationer til boligerne, som ikke taler dansk. Kommunen blev forespurgt om der var en kontaktperson hos kommunen man kunne kontakte og få hjælp til oversættelse.

Kommunen har undersøgt det og der er ingen hjælp via kommunen til oversættelse.

Boligforeningen havde ønsket noget mere viden om affald og i den anledning var kommunens miljøsagsbehandler Helene Jørgensen forbi med orientering.

Omkring årsskiftet udruller kommunen materiel til det genanvendelige affald. Nogle boligselskaber, grundejerforeninger m.v. har nogle kuber i dag, og her skal der blot suppleres op.

Affaldet skal stå samlet. Der skal være til følgende fraktioner: Mad, Rest, Papir, Glas, Metal, plast+mad- og drikkekartoner, Pap og farligt affald. Med plast+ mad- og drikkekartoner menes, at både plast og tetrapak skal i samme beholder. Der står mere på kommunens hjemmeside:

<https://egedalsorterer.egedalkommune.dk/privat/klar-til-at-sortere-mere/klar-til-at-sortere-mere/#hvorfor-skal-plast-og-mad-og-drikkekartoner-i-samme-rum>

Områder med seminedgravede beholdere til rest og til mad vil få kuber til de genanvendelige fraktioner samt beholder til pap.

Billedet nedenfor er eksempel på standplads (dog er der her to seminedgravede til rest, hvilket vi har få steder, hvor behovet er der):



Der opstilles et miljøskab til det farlige affald.

Områder med miljø-ø vil få beholdere til de genanvendelige fraktioner:

Billedet nedenfor er eksempel på standplads:



Der opstilles miljøskab til det farlige affald eller hvis der kun er få husstande vil der blive sat røde bokse ud.