

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Ølstykke almennyttige Boligselskab og Egedal Kommune

Den 22. januar 2025

Sagsnr.: 24/10935

Dok. nr.: 7

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, og med boligorganisationens afdelinger, som er beliggende i kommunen.

Kommunen skal 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 31. oktober kl. 13.00-14.00.

Mødedeltagere

Poul Andreassen, formand, Ølstykke almennyttige boligselskab,
Kirsten Daugaard Hansen, næstformand, Ølstykke almennyttige boligselskab,
Rikke Stisager, bestyrelseskonsulent, DAB,
Jesper Hyldal, afdelingschef, DAB,
Anne Schou, Egedal Kommune,
Jim Hermansen, Egedal Kommune og
Marie Kure, Egedal Kommune.

Materiale

Boligorganisationen skal forud for det årlige dialogmøde udarbejde og indsende en rapport om sin virksomhed til kommunen, som danner grundlaget for dialogmøderne.

Herudover er der kommet følgende ønsker til dagsordenen.

Dagsorden

1. Gennemgang af årsregnskab
2. Status for afdelingerne
 - a. Afdeling Svanholmvænge
 - b. Afdeling Tjørnehøjvænge
 - c. Afdeling Toftehøjvænge
 - d. Afdeling Stenvænge
 - e. Afdeling Plejecenter Hyrdevænget
 - f. Afdeling Fredegodsvænge
 - g. Afdeling Søvænge
 - h. Afdeling Plejecenter Egeparken
 - i. Afdeling Egevænge
 - j. Afdeling Rådhusvænge
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
 - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen

- b. Udlejningsaftalen for Ølstykke almennyttige boligselskab – indmeldt af Ølstykke almennyttige boligselskab
- 6. Boligselskabets fokuspunkter - yderligere emner indmeldt af Ølstykke almennyttige boligselskab
 - a. Renovationstaktster
 - b. Fjernvarmetakster
 - c. Udekørende teams
- 7. Næste års dialogmøde

Redegørelse

Ad. 1. Gennemgang af årsregnskab

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.

Af revisionspåtegning for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Samlet har boligselskabet et overskud på 58.818 kr. i alt, og Egedal Kommune bemærker, at dispositionsfond og arbejdskapital ligger under benchmark. Endvidere gør Egedal Kommune opmærksom på revisors bemærkninger til afdelingerne på side 308-9 i revisionsrapporten.

Egedal Kommune har hermed påset årsregnskabet og bemærker, at der er utilstrækkelige henlæggelser ifm. tab ved fraflytning. Boligselskabet bemærker, at det særligt vedrører Afdeling Stenvænge og Afdeling Rådhusvænge, som er nye afdelinger, og det forventes, at der rettes op herpå fremadrettet – se mere om afdelingerne i næste afsnit.

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling Svanholmvejvænge

Afdelingen består af 83 boliger fordelt på familie-, ældre og ungdomsboliger til en husleje på mellem 2.000-8.500 kr., i 2023 var der en huslejestigning 0,91%, og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger over benchmark, hvilket derfor stemmer fint overens med, at årets henlæggelser ligger lidt under.

Afdelingen har et overskud på 118.299 kr., og fraflytningsprocenten ligger under benchmark.

Egedal Kommune har godkendt en huslejestigning på ca. 24 % den 19. juni 2024, hvilket skyldes renovering af tag, vinduer og døre.

Ad. 2.b. Afdeling Tjørnehøjvænge

Afdelingen består af 40 familieboliger til en husleje på mellem 4.000-7.000 kr., i 2023 var der en huslejestigning på 5,31%, og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler er over benchmark, hvilket stemmer fint overens med, at årets henlæggelser ligger lidt under.

Afdelingen har et overskud på 58.495 kr., og fraflytning ligger under benchmark.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

Ad. 2.c. Afdeling Toftehøjvænge

Afdelingen består af 78 ældreboliger til en husleje på mellem 5.000-7.000 kr., i 2023 var der en huslejestigning på 2,03%, og der er en afdelingsbestyrelse.

De samlede opsparede midler er over benchmark, hvilket stemmer fint overens med, at årets henlæggelser ligger lidt under. Afdelingen har et overskud på 199.889 kr., og fraflytning ligger under benchmark.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

Ad. 2.d. Afdeling Stenvænge

Afdelingen har 46 familieboliger til en husleje på mellem 7.500-10.000 kr., i 2023 var det en huslejestigning på 1,91 %, og der er en afdelingsbestyrelse. Både årets henlæggelser og de samlede opsparede midler ligger under benchmark. Afdelingen har et underskud på 154.362 kr., og ingen fraflytninger i 2023.

Egedal kommunen bemærker, at der skal være fokus på henlæggelser for denne afdeling. Derudover skal der være fokus på, at der over en 3-årig periode bliver rettet op på underskuddet.

Boligselskabet bemærker, ligesom i det ovenstående afsnit, at det skyldes, at afdelingen er helt ny, og boligselskabet derfor forventer, at der fremadrettet vil blive rettet op herpå.

Ad. 2.e. Afdeling Plejecenter Hyrdevænget

Afdelingen har 78 ældreboliger. Byggeregnskabet er ikke med i dokumentationspakken, da skema C netop blev godkendt i byrådet den 30. oktober 2024.

Egedal Kommune bemærker, at næste skridt for afdelingen er, at boligselskabet skal fremsende dokumentation for afholdelse af de afsatte midler. Det blev nævnt, at fristen herfor er 6 måneder efter godkendelse af skema C, hvorfor fristen herfor er den 30. april 2025.

Endvidere bemærker Egedal Kommune, at der er et underskud på 652.423 kr. Boligselskabet oplyser, at det skyldes, at der efter indflytning viste sig behov for at indkøbe diverse til indretning af plejecenteret ift. beboeres og personales behov. Derudover at flere elementer er blevet dyrere end forventet, herunder bygningens nøglesystem.

Ad. 2.f. Afdeling Fredegodsvænge

Afdelingen har 20 ungdomsboliger til en husleje på mellem 3.700-5.700 kr., i 2023 har der været en huslejestigning 2,88 %, og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler er over benchmark, hvilket stemmer fint overens med, at årets henlæggelser ligger lidt under. Afdelingen har haft et overskud på 91.939 kr., og fraflytninger ligger over benchmark, men det vurderes til at være uproblematisk, da afdelingen består af ungdomsboliger, som har hyppig udskiftning. Afdelingen har fået etableret nye vinduer og døre til 800.000 kr.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

Ad. 2.g. Afdeling Søvnænge

Afdelingen har 28 ældreboliger til en husleje på ca. 9.500 kr., i 2023 har der været en huslejestigning 0 %, og der er ikke en afdelingsbestyrelse. Årets henlæggelser ligger ca. på benchmark, og de samlede opsparede midler ligger over. Afdelingen har et lille underskud på 14.441 kr., og fraflytning under benchmark.

Egedal Kommune spørger, om der er tanker om at oprette en afdelingsbestyrelse. Boligselskabet oplyser, at dette ikke giver mening, da beboerne er psykisk handicappede, og kommunen har 100 % anvisningsret.

Selskabet har udpeget et medlem af Ølstykke almennyttige Boligselskabs bestyrelse til at varetage beboernes interesser sammen med lederen af Afdeling Søvnænge. Det er Poul Andreassen, der er udpeget.

Egedal kommunen har derfor ingen yderligere bemærkninger til denne afdeling.

Ad. 2.h. Afdeling Plejecenter Egeparken

Afdelingen har 72 ældreboliger til en husleje på mellem 8.000-8.500 kr., i 2023 en huslejestigning på 0%, og der er ikke en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler ligger over benchmark, hvilket ligger godt i tråd med at årets henlæggelser ligger lavt. Afdelingen har et lille underskud på 1481 kr., og fraflytningsprocenten ligger over benchmark.

Egedal Kommune spørger, om der er tanker om at oprette en afdelingsbestyrelse. Boligselskabet oplyser, at dette heller ikke giver mening for denne afdeling. Selskabet har udpeget et medlem af Ølstykke almennyttige Boligselskabs bestyrelse til at varetage beboernes interesser sammen med lederen af Afdeling Plejecenter Egeparken. Det er Kirsten Daugaard Hansen, der er udpeget. Kirsten deltager også på møderne med de pårørende.

En udfordring med nederste etage til parkering blev drøftet, hvor der var løbet vand ind, og ca. 40 biler var blevet beskadiget. Håndteringen af sagen og placering af entreprenørens ansvar har trukket ud, men entreprenøren er blevet kontaktet, og fejlen er udbedret, dog med fortsat fokus herpå.

Ad. 2.i. Afdeling Egevnænge

Afdelingen har 60 familieboliger til en husleje mellem 4.000-10.000 kr., i 2023 var der en huslejestigning på 2,83%, og der er en afdelingsbestyrelse. De samlede opsparede midler er over benchmark, hvilket stemmer fint overens med, at årets henlæggelser ligger lidt under. Afdelingen har et overskud på ca. 85.780 kr., og fraflytningsprocenten ligger under benchmark.

Egedal kommunen har derfor ingen bemærkninger til denne afdeling.

Ad. 2.j. Afdeling Rådhusvnænge

Afdelingen har 88 familieboliger til en husleje mellem 6.000-10.000 kr., i 2023 var der en huslejestigning på 3,51%, og der er en afdelingsbestyrelse. Både årets henlæggelser og de samlede opsparede midler ligger væsentligt under benchmark. Afdelingen har et lille underskud på 14.350 kr., og fraflytningsprocenten ligger under benchmark.

Egedal Kommune bemærker, at der skal være fokus på henlæggelser for denne afdeling, da de er mere følsomme overfor kommende renoveringer og hermed huslejestigninger.

Boligselskabet bemærker ligesom i ovenstående afsnit, at afdelingen er ny. Derudover er Afdeling Rådhusvnængt kommet lidt skævt fra start i forhold til byggerenskabet, hvorfor man har planlagt øjet henlæggelser for 2024, så der bliver rettet op herop. Det kan efterfølgende oplyses, at beboerne har godkendt ordinære huslejestigninger på 4,5% for 2024 og på 2,5% for 2025, gældende fra 1. januar 2025.

Ad. 3. 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. Effektivitetsmåling sker ved at sammenligne afdelingen med andre "tvillingeafdelinger". Sammenligningen mellem afdelingen og tvillingeafdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 81,1 % mens den for Ølstykke almennyttige Boligselskab er på 83,2%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdelingerne Stenvænge og Plejecenter Hyrdevænget har ikke fået tildelt en farve, da de er nye afdelinger. De resterende afdelinger i boligselskabet har fået farven gul, hvorfor der er et effektiviseringspotentiale.

Boligselskabet oplyser i dokumentationspakken, at de arbejder med e-syn, udbud af malerarbejde og fælles indkøbsportal og vil lave serviceaftaler med de enkelte afdelinger.

Boligselskabet bemærker ift. de måltal, som viser effektiv drift ud fra udgangspunktet i 2023 at, at der har været udgifter, herunder til renovation, kurstab og forrentning, som boligselskabet ikke har indflydelse på, men der er dog en forbedring i selskabet ift. tidligere år (2022 regnskabet).

Egedal Kommune spørger ind til boligselskabets egne effektiviseringsmål for 2026 på 8,2 %, om det fortsat er målet.

Boligselskabet oplyser, at det fortsat er målsætningen at arbejde med den overordnede målsætning om en besparelse på 8,2% for hver af de to perioder for effektiv drift (2016-2021 og 2021-2026), samt at der i efteråret 2024 er fokus på serviceaftaler i samtlige afdelinger

Egedal Kommune spørger til antal ansatte i driften, samt om der er et muligt effektiviseringspotentiale her.

Boligselskabet oplyser, at de er blevet flere, da der er blevet bygget nyt, men de har ikke kendskab til, om den procentvise andel ansatte er steget. Dog er der fokus på, at medarbejderne skal besidde flere kompetencer, så man er mindre sårbare ved f.eks. sygdom osv.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

I den fremsendte dokumentationspakke oplyser boligselskabet, at der for 2023-25 er fastlagt en strategi, som skal medvirke til at styrke samarbejde mellem selskabet, afdelingerne, driften og administration. Af konkrete initiativer er afholdelse af formandsmøde med afdelingsbestyrelserne og kursus for afdelingsbestyrelserne.

Boligselskabet oplyser yderligere, at de også gerne vil ud i afdelingerne. Boligselskabet er med på sidelinjen i nogle af afdelingerne p.t. og oplever, at afdelingsbestyrelserne er deltagende med aktive formænd, men beboerne er mindre aktive. I de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse, der holder Kirsten Daugaard Hansen alligevel møde med driftschefen.

Ad. 5. Udlejning

Ad. 5.a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløse reformen

Der er kommet en hjemløse reform pr. den 1. oktober 2023, som betyder, at hjemløse fremover hurtigt skal videre fra herberg og i egen bolig, hvorfra hjælpen skal gives. Kommunen anser boligselskaberne som en vigtig samarbejdspartner til løsning af boligsociale udfordringer, da kommunens adgang til billige boliger, som målgruppen kan betale, er en forudsætning for at lykkes med hjemløseindsatsen.

Ny rammeaftale og organisationsaftale

Egedal Kommune tager initiativ til en kommende dialog om en ny rammeaftale og organisationsaftaler, da den nugældende rammeaftale udløber den 31. januar 2025. Ifølge organisationsaftalen skal kommunen har tilbudt 4 boliger til en husleje under 7.000 kr. over en 4-årig periode.

Ifølge dokumentationspakken har der været 12,5 % kommunal anvisning af boligerne i 2023.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbudt fremover, så kommunen foreslår på den baggrund en ændring i en ny rammeaftale/organisationsaftale. Egedal Kommune vil derfor indkalde til en drøftelse herom i januar 2025.

Boligselskabet er meget interesseret i at kigge på en ny rammeaftale/organisationsaftale om udlejning af familieboligerne. Boligselskabet oplyser, at det primært er selskabets ungdomsboliger, som har en husleje under 7.000 kr. Der er p.t. tidsbegrænsede aftaler med Egedal kommune om anvisning til 6 ungdomsboliger.

Ad. 5.b. Udlejningsaftalen for Ølstykke almennyttige boligselskab – indmeldt af Ølstykke almennyttige boligselskab

Boligselskabet har forud for dagens møde udtrykt ønske om, at udlejningsaftalen for Ølstykke almennyttige boligselskab genforhandles, herunder er der et ønske om, at internt opskrevne får fortrinsret til boligerne.

Egedal Kommune oplyser, at der umiddelbart ikke er enighed om denne ændring, da kommunens anvisningskontor vurderer, at det vil gøre den kommunale anvisning sværere.

Boligselskabet bemærker, at deltagerne på det kommende møde om rammeaftale og organisationsaftaler skal være Rikke Stisager og Kirsten Daugaard Hansen samt en yderligere deltager fra DAB's udlejningsteam. Boligselskabet ønsker, at mødet placeres i januar 2025. Egedal Kommune oplyser, at der arbejdes så hurtigt som muligt, men det kan desværre ikke loves, at mødet bliver i januar 2025 - dog vil invitationerne blive udsendt i januar 2025.

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter - yderligere emner indmeldt af Ølstykke almennyttige boligselskab

Ad. 6.a. Renovationstakster

Boligselskabet ønsker en drøftelse af renovationstakster, herunder kommunens overvejelser om at sætte renoveringstasterne ned, som følge af at kommunen ikke må opkræve moms på renovation.

Egedal Kommune oplyser, at der kommer en reduktion på mellem 2-9 % i 2025. Disse procenter er udregnet af revisionsfirmaer, så det stemmer overens med hvile i sig selv-princippet, så intet lander i kommunekassen.

Endvidere oplyser Egedal Kommune, at flere boligselskaber har ønsket at drøfte dette, hvorfor der efter afholdelsen af alle styringsdialogmøder vil blive indkaldt til et særskilt møde med de relevante parter herom.

Ad. 6.b. Fjernvarmetakster

Beboere i flere afdelinger i boligselskabet har fået meget store efterregninger for 2023, hvorfor der fra boligselskabets side er ønsket en drøftelse af taksterne for fjernvarme, som efter sigende skulle være sat op med over 60%. Boligselskabet efterspørger kommunens hjælp med en begrundelse herfor, samt hvad der kan forventes fremadrettet.

Egedal Kommune opfordrer boligselskabet til at tage fat i fjernvarmeselskaberne, som må være rette instans for at besvare på spørgsmål vedr. deres fastsatte takster. Rikke Stisager og Jesper Hyldal tilbyder at hjælpe hermed.

Ad. 6.c. Udekørende teams

Boligselskabet har indmeldt et ønske om at drøfte kontakt til de udekørende teams, når der er psykisk sårbare beboere, der er udadreagerende.

Egedal Kommune indleder med at oplyse, at det relevante kommunekontor har oplyst, at processen er, at boligselskabet må kontakte politiet i sådanne situationer og underrette kommunen pr. mail (socialservice@egekom.dk). Boligselskabet har omkring årsskiftet 2023/2024 fået en skriftlig orientering herom.

Boligselskabet oplyser, at de tidligere har haft et telefonnummer, som de har kunne kontakte i situationer, hvor der er problemer med en beboer, men hvor politiet ikke er den rette instans.

Egedal Kommune tilbyder, at drøftet udfordringen med de udekørende teams igen, da det umiddelbart giver god mening, at kommunen hjælper i situationer, hvor politiet ikke er rette instans.

Det blev aftalt, at telefonnummeret i givet fald alene skal være tilgængeligt for formand og næstformand, og telefonnummeret ikke udleveres.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Ingen bemærkninger.

Eventuel

Boligselskabet stiller spørgsmål til beregningen af ejendomsskat, herunder reglerne herfor. Det blev aftalt, at Egedal Kommune fremsender kontaktoplysninger på relevant medarbejder i kommunen til Kirsten Daugaard Hansen til besvarelse af disse spørgsmål.