

# Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

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

Den 18. december 2023

Sagsnr.: 23/10045

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 onsdag den 13. december kl. 12.00-13.00.

### **Mødedeltagere**

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

### **Årsregnskab**

Af revisionspåtegning for perioden 1. januar 2022 -31. december 2022 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.

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.

### **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 "tvilling-

afdelinger". Sammenligningen mellem afdelingen og tvilling-afdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 81,5 % mens den for Ølstykke almennyttige Boligselskab er 81,6%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn.

Afdelingerne Stenvænge og Plejecenter Hyrdevænget har ikke fået tildelt en farve. Plejecenter Egeparken har fået farven rød, og de resterende afdelinger i boligselskabet har fået farven gul. Boligselskabet oplyser, at der mod forventning har været stigninger på særligt renovationen. .  
I afdeling Plejecenter Egeparken er der derudover konkret bogført 220.000 på konto 115 vedrørende lovliggørelse af e

Der arbejdes med at indføre fælles udbud af rengøringsopgaver i afdelingerne. Der arbejdes med optimering af ejendomsfunktionærernes kompetencer, og blandt andet er der ansat en administrativ medarbejder.

### **Status for afdelingerne**

Afdeling Tjørnehøjvænge: Årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark. Man har ekstraordinært valgt at reducere henlæggelserne, da afdelingen havde et højt niveau af opsparede henlæggelser.

Afdeling Plejecenter Hyrdevænget: Fristforlængelse for de afsatte midler er sat til slut maj 2024.

Afdeling Rådhusvænge: Revisor anbefaler, at selskabet har fokus på henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Afdelingen er bagud med henlæggelser fordi byggeregnskabet fra start ikke har været positiv. Derudover er der anvendt penge til blødtvandsanlæg.

Afdeling Svanholmvej: Der er blevet godkendt et projekt til udskiftning af afdelingens tag og vinduer. Projektet vil medføre en huslejestigning på 16%. Dog viser det sig, at licitation er dyrere. Projektet er derfor revideret, og sendt til udbud på ny. Der forventes svar fra udbydere januar 2024. Egedal kommune har godkendt huslejekonsekvens på 16% og lånegaranti.

### **Boligselskabets fokuspunkter**

1. Samarbejde om håndtering af psykisk sårbare beboere i afdelingerne  
I august blev der afholdt ekstraordinært møde med kommunen, hvor boligselskabet har fået én indgangsvinkel til en bestemt kontaktperson, såfremt boligselskabet skulle opleve en sårbar beboer.

2. Problemer med parkering ved afdelingerne Plejecenter Egeparken og Egevænget

Boligselskabet oplyser, at der tidligere er lavet en aftale med kommunen om, at ansatte og besøgende til Plejecenter Egeparken kan holde på nogle af pladserne i Egeparkens parkeringsdæk efter fyraften.

Kommunen vil undersøge, om der foreligger sådan en aftale.

Derudover oplever beboerne, at der holder biler på brandvejen ved Egevænge

3. Kriterier for igangsættelse af rottebekæmpelse ved henvendelse til kommunen

Beboerne oplever, at der ikke gøres noget ved rotterne, selvom det er meldt ind til kommunen. Det rette fagcenter vil blive kontaktet herom.

4. Kommunen vil fremsende en kontaktliste

Kommunen vil se på listen, og sende en revideret.

5. Formanden for Grundejerforeningen Stationsby

Boligselskabet har fået oplyst, at der ville blive fundet en formand snarest. De har endnu ikke hørt noget, og anbefaler selv Henrik Wolfhagen.

6. Affaldssorteringen

Vestforbrædning kom med et forslag til, hvordan affaldsproblemet kunne løses. Kommunen bad om betænkningstid, men tilbagemeldingen var, at det ikke kunne lade sig gøre. Boligselskabet har fået mange beholdere, som ikke er brugt. Boligselskabet spørger ind til, hvornår der kommer melding om de rette affaldsbeholdere. For beboerne er det en stor frustration ikke at vide, hvor affaldet skal smides.

Derudover undrer boligselskabet sig over, hvorfor der betales renovation pr. bolig, når der er opsat fælles ø-station ved etageejendom.

Takstsystemet opleves som uretfærdigt, når en beboer i etageejendom skal betale det samme som en parcelhusejer.

Kommunen vil sende henvendelserne til de rette fagcenter med henblik på, at boligselskabet får svar på deres spørgsmål.

### **Beboerdemokratiet**

Bestyrelsen har lavet en strategi, hvor selskabet vil forbedre kommunikationen mellem selskabsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, drifte og DAB.. Man vil knytte afdelingerne tættere sammen, så de kan kommunikere mere, og der har været afholdt flere temamøder om dette.

### **Udlejning**

Der er kommet en hjemløserreform pr. 1. oktober 2023, som betyder, at hjemløse fremover hurtigt skal videre fra herberg og i egen bolig, hvorfra hjælpen skal udgå. Kommunen anser boligselskaberne som en vigtig samarbejdspartner til løsning af boligsociale udfordringer.

Boligselskabet har stillet 4 boliger på Fredegodsvænge til rådighed for kommunen som "hybler" for unge, der skal lære at bo, og ser umiddelbart ikke, at der er mulighed for at lave en øget anvisningsaftale. Efterfølgende har Egedal kommune rettet henvendelse om mulighed for en aftale om yderligere hybler, hvilket er ved at blive afklaret i ØaB.