

# Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

## **Redegørelse for styringsdialogmøde Boligforeningen 3B og Egedal Kommune**

Den 21. januar 2025

Sagsnr.: 24/11844

Dok. nr.: 9

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 mandag den 9. december kl. 9.00-10.00.

### **Mødedeltagere**

Mette Møller Kristensen, Chefkonsulent, KAB,  
Simon Bødker, driftschef, Boligforeningen 3B,  
Anne Schou, Egedal Kommune og  
Jim Hermansen, Egedal Kommune.

### **Materiale**

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

Dette er første dialogmøde mellem boligselskabet og Egedal Kommune, og de almene boliger har været under etablering i år 2023, hvorfor det ikke har været muligt at få materialet for 2023 klargjort.

Parterne har aftalt at mødes til et indledende møde med følgende dagsordenen.

### **Dagsorden**

1. Boligforeningen 3B generelle situation
2. Status for afdelingen
  - a. Afdeling Egehusene
3. Effektivitet
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
  - a. Kommunale anvisninger og bidrag til hjemløserenformen
6. Næste års dialogmøde

## Redegørelse

### Ad. 1. Boligforeningen 3B generelle situation

Boligselskabet 3B indledte mødet med en generel orientering om selskabet og forretningsførers strategier. Boligselskabet 3B kom ind i KAB for 5-6 års siden, hvilket har været en omfattende proces.

KAB har en strategi om blandt andet, at der skal være plads til alle, stærkt beboerdemokratiet, boligerne skal være billige og små med fællesarealer. De har et driftsprogram med flere indsatser for 1. og 2. år. Der arbejdes på digitalisering, herunder for bygningservice og ejendomsstyring.

Egedal Kommune spurgte indtil selskabets økonomi. Boligselskabet oplyste, at der ikke er noget endeligt regnskab endnu. Sidste indflytning var pr. den 15. oktober 2024, hvilket er skæringsdatoen. Boligselskabet holder lige nu penge tilbage (flere mio. kr.) grundet udfordringer med entreprenøren (GVL). Dialogen beskrives som udfordrende, hvorfor boligselskabet allerede nu har en rådgiver inddraget i sagen. Der er planlagt 1 års gennemgang til august/september 2025.

Egedal Kommune spurgte til tilsynssag, som blev drøftet på mødet mellem Boligselskabet 3B/KAB og Egedal Kommune den 4. oktober 2024. Det blev aftalt, at KAB fremsender kontrakt, hvor der står, at der er aftalt samlet aflevering af alle afdelinger, samt en begrundelse for, hvorfor man i sin tid har aftalt samlet aflevering. Der var enighed om, at en samlet aflevering besværliggør bevisbyrden overfor entreprenør, når 1 års gennemgangen hermed først ligger efter aflevering af alle 4 lokationer.

### Ad. 2. Status for afdelingen

#### Ad. 2.a. Afdeling Egehusene

Egedal Kommune spurgte indtil antallet af boliger samt etableringen af en afdelingsbestyrelse.

Boligselskabet oplyste, at afdelingen har 107 familieboliger, som er placeret på 4 lokationer, og der er netop valgt en afdelingsbestyrelse for 3 uger siden.

Egedal Kommune spurgte indtil huslejeniveauet. Boligselskabet oplyste, at huslejen er i dag mellem ca. 3.400 kr. og 8.165 kr. ekskl. forbrug. Eksempelvis er huslejen for en etværelseslejlighed på 32 m<sup>2</sup> ca. 3.400 kr. ekskl. forbrug, en etværelseslejlighed på 52 m<sup>2</sup> på ca. 5.500 kr. ekskl. forbrug og en lejlighed på 90 m<sup>2</sup> er på ca. 8.165 kr. ekskl. forbrug. Boligselskabet forventer, at huslejen vil stige, når det endelige regnskab er gjort op.

Egedal Kommune spurgte indtil fraflytningssituationen. Boligselskabet oplyste, at fraflytningsprocenten opleves høj, da boligselskabet oplever stor udskiftning. Boligselskabet oplyste, at der ikke er tomgangsleje, trods den høje fraflytning.

Boligselskabet oplyste, at afdelingen er etableret således, at kommunen har 100 % anvisningsret, hvilket kan give udfordringer i afdelingen ift. beboersammensætningen. Der er bliver henvist mange svage borgere, hvilket er gældende for alle 4 lokationer. På Grævlingeledet ligger 12 inklusionsboliger, som har tilknyttet en socialvicevært, som undtagelsesvis også hjælper til på de andre lokationer grundet mange udsatte beboere.

Egedal Kommunen bemærkede, at da det er nye boliger, så skal der ikke renoveres i den kommende årrække. Boligselskabet oplyste hertil, at de allerede

laver henlæggelser fra start, så der ikke kommer efterslæb herpå til kommende renovering.

### **Ad. 3. Effektivitet**

Driftsbekendtgørelsen indebærer bl.a., at boligorganisationen skal gennemføre løbende kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Egedal Kommune spurgte derfor indtil, hvorledes boligselskabet forsøger at effektivisere. Boligselskabet oplyste, at de har en indkøbsportal samt indgået serviceaftaler, hvilket muliggør, at de kan effektivisere og opnå lave priser. Desuden arbejdes der med bæredygtighed.

### **Ad. 4. Beboerdemokratiet**

Egedal Kommune spurgte ind til, hvorledes beboerdemokratiet er i Boligselskabet. Boligselskab oplyste, at der er oprettet en afdelingsbestyrelse bestående af de 4 beboere, som mødte op til det stiftende afdelingsmøde.

Boligselskab oplyste, at det opleves som en udfordring at få beboerne til at møde op og deltage til trods for den boligsociale viceværts indsats med formøder samt opfordringer. Boligselskabet bemærkede igen, at beboersammensætningen opleves som en udfordring ift. at få et beboerdemokrati op at køre. Dog er der meget positive ift. oprettelsen af afdelingsbestyrelsen.

### **Ad. 5. Udlejning**

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

Der er kommet en hjemløse reform pr. 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.

Egedal Kommune ønsker flere billige boliger tilbudt fremover, så foreslår på den baggrund en ændring i en ny rammeaftale/organisationsaftale.

Boligselskabet bemærkede, at de er meget interesseret i at kigge på en ny rammeaftale/organisationsaftale om udlejning af familieboligerne.

Egedal Kommune vil derfor indkalde til en drøftelse herom til januar 2025.

### **Ad. 7. Næste års dialogmøde**

Boligselskabet oplyste, at 2025 også bliver et byggeår, men parterne aftalte, at vi kan drøfte det kommende budget, når vi mødes til næste styringsdialogmøde.

Endelig aftalte parterne, at snakkes ved løbende om udfordringerne i afdelingen. Boligselskabet vil snarest tage kontakt, når regnskabet for 2023 er klar.

### **Eventuelt**

Egedal Kommune oplyser, at renovation indtil videre har været et generelt emne på flere styringsdialogmøder, hvorfor kommunen vil tage initiativ til en drøftelse heraf af i kommunen og et særskilt møde med de relevante parter herom. Boligselskabet var ligesom de andre boligselskabet interesseret i at deltage heri.

Afslutningsvis udtrykte boligselskabet stor bekymring for afdelingen, herunder

særligt beboersammensætningen. Der er et klart ønske om at rette op herpå, så der kan blive etableret en helt almindelig afdeling med flere ressourcestærke beboere. En del af udfordringen kan være, at 100% af boligerne anvises af kommunen, hvilket måske skal genovervejes.