

# Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde

Den 19. februar 2025

Sagsnr.: 24/12260

Dok. nr.: 5

## **Redegørelse for styringsdialogmøde Boligselskabet Venbo 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, 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 onsdag den 12. februar 2025, kl. 13.00-14.00.

### **Mødedeltagere**

Niels Kjærsgård, formand, Boligselskabet Venbo,  
Arne Carlsen, næstformand, Boligselskabet Venbo,  
Stine Steffensen, souschef, Boligkontoret Danmark  
Anne Schou, Egedal Kommune og  
Jim Hermansen, Egedal Kommune.

Afbud: Arne Carlsen og Stine Steffensen.

### **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 ikke kommet ønsker til dagsordenen.

### **Dagsorden**

1. Gennemgang af årsregnskab
2. Status for afdelingerne
  - a. Afdeling 1 - Damgårdsparken, Dambo
  - b. Afdeling 2 - Lillestræde
  - c. Afdeling 3 - Lillivej,
  - d. Afdeling 5 - Bakkevænget, Rugvænget
  - e. Afdeling 6 - Jægerbakken (Bakkehuset)/Skelhøj
  - f. Afdeling 9 - Centerboligerne
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
6. 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. april 2023 - 1. marts 2024 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.

Det fremgår af dokumentationspakken, at boligselskabet samlet set har et overskud på 55.444 kr. i alt, som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt besparelser på møde- og kontorholdsudgifter.

Revisor bemærker, at Boligselskabet Venbos nettoadministrationsudgift ligger over gennemsnittet i forhold til sammenlignelige boligselskaber. Særligt udgiften til renholdelse er steget 15 % siden sidste år.

Egedal Kommune spurgte indtil, hvordan boligselskabet forholder sig hertil. Boligselskabet bemærkede, at det blandet andet skyldes, at udgiften inkluderer lønnen til driftschefen. I en del af boligerne bor der beboere, som ikke har evnen til at vedligeholde selv.

Revisionen nævner, at følgende emner i regnskabet er markeret med rød, og boligselskabet skal føre kontrol med disse: Arbejdskapital, Dispositionsfond, Tab ved fraflytning og Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Egedal Kommune bemærkede desuden, at dispositionsfonden og arbejdskapitalen er under benchmark.

Boligselskabet bemærker i materialepakken, at det er vedtaget på organisationsplan i Venbo, at der ikke henlægges til arbejdskapitalen. Boligselskabet tilføjede hertil, at det er bevidst og skyldes, at huslejen er høj i forvejen, og tiltaget er med til at sikre, at huslejen ikke stiger yderligere. Endvidere bemærkede boligselskabet, at der er fokus på, at dispositionsfonden skal øges.

Revisor bemærker, at for afdeling 3 og 5 er henlæggelserne på konto 402 "Istandsættelse ved fraflytning" pr. den 31. marts 2024, tillagt næste års budgetterede henlæggelser, ikke tilstrækkelige til at dække næste års forventede udgifter. Revisor anbefaler derfor, at henlæggelserne fremadrettet øges, så der er tilstrækkeligt med henlæggelser til at dække istandsættelse ved fraflytning.

Boligselskab oplyste, at der er fokus herpå.

Revisor bemærker, at årets henlæggelse til tab ved fraflytninger i afdeling 2, ikke har været tilstrækkelig til at dække afdelingens andel af tab ved fraflytninger, hvilket har medført en driftspåvirkning på 102 kr. Henlæggelserne på konto 405 "Tab ved fraflytninger pr. den 31. marts 2024" tillagt kommende års budgetterede henlæggelse, vurderes i alle afdelinger at være tilstrækkelige til at kunne dække de forventede tab i 2024/25, med undtagelse af afdeling 2, hvor henlæggelserne vurderes utilstrækkelige, hvis et eventuelt maksimalt tab realiseres.

Boligselskab oplyste, at dette tab i afdeling 2 skyldes en enkelt fraflytning, hvor boligen var total ødelagt. Boligselskabet oplyste, at man i sådanne situationer kan trække på midlerne i dispositionsfonden.

## **Ad. 2. Status for afdelingerne**

### Ad. 2.a. Afdeling 1 – Damgårdsparken, Dambo

Afdelingen har 94 ældreboliger til en husleje på mellem 6.500 og 9.000 kr., og der er ikke en afdelingsbestyrelse. Afdelingen har et overskud på 353.638 kr.

Boligselskabet nævnte, at der for denne afdeling er lavet en specielkonstruktion i form af et kontaktoorgan – i stedet for en afdelingsbestyrelse - kaldet "Venboforum". Forummet består af 3 beboere, derudover et par pårørende, enkelte medarbejdere og et par fra bestyrelsen. Niels er formand for forummet. Beboersammensætningen i afdelingen er årsagen til, at der er delegeret kompetence til forummet. Det fungerer som et kontaktoorgan, og dialogen opleves som god.

Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser ligger over benchmark. Der er en fraflytningsprocent på 38,30 %, hvilket er over benchmark på 20 %. Boligselskabet oplyste, at procenten kan svinge meget, når der er tale om målgruppen for ældreboliger.

Venbo er i samarbejde med kommunen i gang med at frasælge Solkrogen - 17 ældreboliger samt serviceareal - til kommunen.

Egedal kommune gav en kort status i sagen, herunder at ansøgning til Vurderingsstyrelsen blev sendt i december 2024, og med en sagsbehandlingstid på 90 dage, så afventes deres vurdering af den endelig overdragelsessum. Boligselskabet er i gang med at udarbejde en oversigt over aktuelle lån, som skal indgå i det kommende arbejde med en betinget købsaftale, som kan indledes, sideløbende med, at vi afventer overdragelsessummen fra Vurderingsstyrelsen. Herefter skal ministeriet (Social- og Boligstyrelsen) godkende handlen.

### Ad. 2.b. Afdeling 2 - Lillestræde

Afdelingen har 4 familieboliger og 20 ældreboliger til en husleje på mellem 7.000 og 10.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Afdelingen har et overskud på 65.066 kr.

De samlede opsparede midler ligger under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Det bemærker boligselskabet også i materialepakken, samt at der er fokus på at øge opsparingen.

Der er en fraflytningsprocent på 0 % for familieboligerne og for ældreboligerne 5 %, hvilket er under benchmark på 20 %.

Boligselskabet nævner i materialepakken, at kommunen har 100 % anvisningsret til boligerne. Egedal Kommune spurgte til, om det også gælder for familieboligerne. Det bekræfter boligselskabet.

I materialepakken fremgår det, at det er ofte svage ældre, der anvises, og der er store haver, som skal holdes. Dette medfører relativt høje udgifter til renholdelse/lønudgift til ejendomsfunktionær, hvilket igen medfører en høj husleje. Afdelingsbestyrelsen er meget bekymret for den fremtidige beboersammensætning, da denne bliver svagere og svagere.

Egedal Kommune orienterede om undersøgelserne af en sag vedrørende en ældre deklaration om vejvedligeholdelse af den private fællesvej, Strædet. Egedal kommunen oplyste, at processen er i gang, og boligselskabet vil snarest muligt få en ny orientering vedr. en fordelingsnøgle. Boligselskabet udtrykte, at de ser frem til denne orientering. Anne Schou tilbød at følge op på sagen, da denne orientering ikke er modtaget endnu.

Kommunen har fået en kopi af Landsbyggefondens henvendelse til boligselskabet af den 24. januar 2025, hvor Landsbyggefonden ift.

regnskabs gennemgang 2024 anmoder om en forklaring på, hvad "Andre henlæggelser" i afdelingen på konto 406 vedrører. Boligselskabet har fået 4 ugers svarfrist på denne henvendelse. Kommunen efterspurgte en kopi af svaret. Det blev aftalt, at anmodning herom skulle sendes til Stine Steffensen.

#### Ad. 2.c. Afdeling 3 - Lillivej

Afdelingen har 16 ældreboliger til en husleje på mellem 9.000 og 10.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Afdelingen har et overskud på 46.414 kr. Der er en fraflytningsprocent på 18,75 % mod benchmark på 20 %.

De samlede opsparede midler ligger lidt under benchmark, men det forsøges der at rette op på ved, at årets henlæggelser er over benchmark. Det bemærker Boligselskabet også i materialepakken, samt at der er fokus på at øge opsparingen.

I materialepakken fremgår det, at det er ofte svage ældre, der anvises, og der er store haver, som skal holdes. Dette medfører relativt høje udgifter til renholdelse/lønudgift til ejendomsfunktionær, hvilket igen medfører en høj husleje. Afdelingsbestyrelsen er meget bekymret for den fremtidige beboersammensætning, da denne bliver svagere og svagere. Den ændrede beboersammensætning påvirker tilslutningen til de sociale tiltag (banko, julepåskekost, månedlige kaffemøder m.v.) negativt.

Egedal Kommune havde ellers ingen bemærkninger til afdelingen.

#### Ad. 2.d. Afdeling 5 - Bakkevænget, Rugvænget

Afdelingen har 17 familieboliger og 4 ældreboliger (Rugvænget) til en husleje på mellem 8.000 og 11.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Afdelingen har et underskud på 35.026 kr. Der er en fraflytningsprocent på 0 % for både familieboligerne og for ældreboligerne.

Både de samlede opsparede midler samt årets henlæggelser ligger under benchmark, men det nævnes i materialepakken, at det skyldes et større renoveringsarbejde af deres rør. En del af de opsparede midler blev brugt til dette renoveringsarbejde, og årets henlæggelser forventes øget stille og roligt, så der fremadrettet kan rettes op herpå. Organisationsbestyrelsen har også godkendt, at afdelingen får tildelt et driftstilskud til låneydelsen i hele lånets løbetid for at holde huslejeniveauet nede.

I materialepakken nævnes det, at Rugvænget står tomt. Kommunen har 100% anvisningsret, hvorfor der betales tomgangsleje.

Boligselskabet bemærker i materialepakken, at forhandlinger om salg af Rugvænget i sin tid blev igangsat på kommunen foranledning. Boligselskabet har i den forbindelse haft administrationsudgifter hertil på ca. 50.000 kr., som boligselskabet ønsker, at kommune skal dække.

Kommunen oplyste, at byrådet den 27. april 2022 traf beslutning om, at Kommunen skulle dække omkostninger ifm. en salgsproces på op til 110.000 kr., hvis salgsprovenu ikke kunne dække omkostningerne samt under forudsætning af, at salget blev gennemført. Da det desværre ikke var muligt at gennemføre salget, er forudsætningen for udbetalingen ikke opfyldt. Derfor kan kommunen ikke dække udgiften på ca. 50.000 kr.

Boligselskabet oplyste, at efter boligselskabets opfattelse var der i den oprindelige aftale mellem boligselskabet og kommunen ikke den begrænsning, at dækningen af omkostningerne forudsatte, at salget blev gennemført. Boligselskabets opfattelse er, at kommunen skulle dække boligselskabets udgifter, uanset om salget blev gennemført. Boligselskabets bestyrelse har dog besluttet i stedet lade dispositionsfonden dække udgiften.

#### Ad. 2.e. Afdeling 6 - Jægerbakken (Bakkehuset)/Skelhøj

Afdelingen har 39 ældreboliger til en husleje på mellem 8.500 og 9.500 kr., og der er ikke en afdelingsbestyrelse. Denne afdeling har ikke et forum, svarende til det i afdeling 1. Afdelingen har et overskud på 186.133 kr.

Der er en fraflytningsprocent på 10,26 %, hvilket står under familieboliger med en lavere benchmark end ældreboliger. Egedal Kommune bemærker, at det må være angivet i det forkerte felt, da afdelingen alene har ældreboliger. Benchmark for ældreboliger er 20 %, hvorfor fraflytningsprocenten vurderes at være fin.

Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser ligger væsentlig over benchmark, og er markeret med "mindre tilfredsstillende". Boligselskabet nævner i materialepakken, at der er indgået en aftale med kommunen om, at afdeling 6 og 8 tilsammen får tilført 830.000 kr. ekstra over de næste 5 år. Pengene er øremærket til nødvendige vedligeholdelse arbejder, hvorfor henlæggelserne er høje.

Det fremgår af materialepakken, at der i budgettet fra 2021- 2022 blev afsat flere udgifter, herunder til henlæggelser til den nødvendige vedligeholdelse. Beboerne vil derfor få en samlet huslejestigning på 34 % ved optrapning over 5 år. Siden huslejeoptrapningen blev gennemført, har afdelingsmødet hvert år nedstemt budgettet. Budgettet er efterfølgende blevet godkendt af byrådet.

Budgettet for 2025-2026, som er sidste etape af den 5-årige-optrapning, viser alene en stigning på 1,98 % pga. omfordeling af udgifterne. Der ses kun en mindre stigning, da boligselskabet har sparet på varme og el til fællesområderne samt afskrevet på et overskud. Alligevel er budgettet igen blevet stemt ned på afdelingsmødet, og byrådet får derfor budgettet til godkendelse den 26. marts 2025.

Bestyrelsen er bekymret for, hvad huslejestigningen kommer til at betyde for den enkelte beboeres økonomi, og den fremtidige beboersammensætning.

Boligselskabet bemærker i materialepakken, at boligselskabet tidligere har udtrykt ønske om, at der etableres et samarbejdsudvalg mellem Venbo/Skelhøj og Egedal Kommunes administration med henblik på at få håndteret aktuelle praktiske udfordringer. Egedal Kommune spurgte indtil, om dette ønskes opleves som indfriet ved møde med kommunens administration den 27. januar 2025. Boligselskabet oplyste, at de fortsat mangler navnet på en kontaktperson i kommunens administration. Anne Schou tilbød at følge op herpå.

#### Ad. 2.f. Afdeling 9 - Centerboligerne

Afdelingen har 11 familieboliger til en husleje på mellem 8.500 og 9.000 kr., og der er ikke en afdelingsbestyrelse. Denne afdeling har heller ikke et forum, svarende til det i afdeling 1. Afdelingen har et overskud på 33.715 kr.

Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser ligger væsentlig over benchmark. Der er en fraflytningsprocent på 9,09 %, hvilket er under benchmark på 10,42 %.

Egedal kommunen havde ingen bemærkninger til denne afdeling.

### **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 Boligselskabet Venbo er på 85,9 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Alle afdelinger er i gul på nær afdeling 6, og 9, Centerboligerne, som er grøn. Der er hermed et lille effektiviseringspotentiale.

Boligselskabet oplyser i materialepakken, at der arbejdes fortsat på at effektivisere driften. Der arbejdes videre med forhandling af håndværkerpriser, hvor nogle håndværkerydelser er forhandlet ned i pris i forhold til tidligere. Derudover er der ekstra opmærksomhed på indhentning af tilbud på de lidt dyrere opgaver, hvilket har givet bedre priser.

Venbos ejendomsfunktionærer løser selv flere opgaver, som traditionel løses af fremmede håndværkere, hvilket holder udgifterne nede. Det drejer sig f.eks. om udskiftning af toiletter, reparation af maskiner og materiel, flisearbejde, opsætning af skure. Hertil kommer en fin og ofte tidskrævende beboerkontakt og hjælp til beboere med stort og småt.

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

Boligselskabet oplyser ikke noget herom i materialepakken, hvorfor Egedal Kommune spurgte indtil, hvordan beboerdemokratiet fungerer i boligselskabet.

Boligselskabet oplyste, at beboersammensætningen gør det svært. Beboerne er ikke så gode fysisk og psykisk, hvorfor det er svært at få medlemmer til afdelings- og selskabsbestyrelsen, som hovedsageligt er drævet af eksterne.

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

Der er kommet en hjemløserreform 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 tog i januar 2025 initiativ til en dialog om en ny rammeaftale og organisationsaftaler, da den nugældende rammeaftale udløb den 31. januar 2025. Den er nu blevet forlænget til at gælde i resten af 2025, imens forhandlingerne om en ny gennemføres.

Der er vedtaget en individuel organisationsaftale for Boligselskabet Venbo, hvorefter boligselskabet skal stille 2 familieboliger til rådighed til en husleje under 7.000 kr. over en 4-årig periode.

Egedal Kommune spurgte indtil, om det fremover er muligt med det gældende huslejeniveau. Boligselskabet mente ikke, at det er muligt men vil gerne deltage i det kommende forhandlingsforløb.

Ifølge dokumentationspakken er der 33,33 % kommunal anvisning af boligerne.

#### **Ad. 6. Næste års dialogmøde**

Der var enighed om, at fremover holdes styringsdialogmøderne i februar måned.

#### **Eventuelt**

Intet at bemærke.