

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde 2025

Den 12. januar 2026

Sagsnr.: 25/12365

Dok. nr.: 12

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 18. december kl. 13.00-14.00.

Mødedeltagere

Marianne Heick, afdelingsrådgiver, Boligforeningen AAB og
Anne Schou, 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 90, Stenløse Syd
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af Boligforeningen AAB
 - a. Kommunens beredskabsplan og procedurer i tilfælde af større krisesituationer
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 2024 – 31. december 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.

Samlet har Boligforeningen AAB et driftsoverskud på 2.826.979 kr. for regnskabsåret 2024, som er overført til arbejdskapitalen. Egedal Kommune bemærkede, at dispositionsfond ligger lige under benchmark, og arbejdskapital ligger lidt over benchmark.

Revisor bemærker igen ligesom sidste år, at der i følgende afdelinger er underfinansiering af den oprindelige anskaffelsessum i afdeling 47, 90 (Egedal Kommunes), 105, 106, 107, 109 og 117. Ledelsen har i materialet oplyst, at finansieringen bliver bragt endeligt på plads i 2025. Egedal Kommune spurgte indtil en status herpå. Boligforeningen AAB oplyste, at dette ikke været prioriteret, da det regnskabsteknisk er en uvæsentlig afvigelse på 0,0013 %. Boligforeningen AAB gør alt for at komme i hus med det i 2025.

Revisor bemærkede sidste år (regnskabsår 2023), at flere afdelingsbestyrelser har forholdsmæssigt høje udgifter til blandt andet sommerfester og julefrokoster i forhold til tidligere år. Dette har ikke været tilfældet i år (regnskabsår 2024). Dog anbefaler revisor, at administrationen løbende overvåger og foretager opfølgning på det afholdte omkostninger.

Revisor anbefaler løbende IT-kontroller for at sikre sig mod cybertruslen. Egedal Kommune bemærkede, at der også i årsberetning nævnes, at kommende tiltag er ny IT-strategi og øget fokus på IT-sikkerhed.

Egedal Kommune har påsat årsregnskabet for boligorganisationen, og har ingen yderligere bemærkninger hertil.

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling 90, Stenløse Syd

Afdelingen har 62 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 9.500 kr. – 11.500 kr. I 2024 har afdelingen haft en huslejestigning på 4,3 %. Fraflytningsprocenten på 9,68 % er lidt under benchmark på 10 % og hermed forbedret siden sidste år. Afdelingen har for 2024 et overskud på 327.692 kr.

Boligforeningen AAB skriver i dokumentationspakken ligesom på sidste års styringsdialogmøde, at revner i puds på facadebatts har udviklet sig og er visse steder problematiske. Vedligeholdelsestilstanden markeres ligeledes fortsat som "mindre tilfredsstillende".

Boligforeningen AAB bemærkede, at de problematiske og alvorlige revner udbedres løbende, og i budgettet for 2026 er der sat penge til at udbedre alle revner samt maling af facader.

På sidste års styringsdialogmøde bemærkede Boligforeningen AAB, at der muligvis var tale om en byggeskade, hvorfor boligselskabet afventede en tilbagemelding om dækning fra Byggeskedefonden. Boligforeningen AAB oplyste nu, at det forventes, at Byggeskedefonden dækker udbedringen, og der i stedet er lagt en plan, så skaben bliver udbedret.

Både årets henlæggelser og de samlede henlæggelser er væsentligt over benchmark, så Egedal Kommune bemærker, at der er midler til renovering. Boligselskabet nævnte, at det også er planen, at benyttes midler herfra til kommende renovering.

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 80,2 % mens den for Boligforeningen AAB er 76,7 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdelingen 90, Stenløse Syd har farven gul med en effektiviseringsprocent på 71 %. Der er hermed et effektiviseringspotentiale.

Der fremgår flere tiltag af dokumentationspakken, herunder er der netop gennemført et udbud af Boligforeningen AABs forsikringer, som gælder fra den 1. januar 2026, hvilket vil sænke udgifterne med 18 %. Endvidere er der gennemført et projekt om udbud af istandsættelse af flytteboliger, som også vil sænke udgifterne.

Det fremgår af dokumentationspakken, at der er fokus på samdrift. I den forbindelse spurgte Egedal Kommune, hvordan afdeling 90 tænkes ind heri, når afdelingen geografisk er placeret lidt væk fra de andre afdelinger. Boligforeningen AAB bemærkede, at det kan være svært at effektivisere på grund af placeringen af afdelingen ift. de andre afdelinger i Boligforeningen AAB. De afdelinger, der er tættest på er i Farum og i Ballerup. Boligforeningen AAB bemærkede ligesom sidste år, at kommunen meget gerne må vende tilbage såfremt der er/bliver ledige grunde til at kunne bygge flere almene boliger, og hvis der er et politisk ønske herom i kommunen.

I materialepakken nævnes også et stort IT-projekt - og Boligforeningen AAB tilføjer, at heri menes et større arbejde med beboernes oplysninger i samarbejde med Domea.

Egedal Kommune bemærker, at administrationsgebyret ligesom sidste år er højere end benchmark. Boligforeningen AAB oplyser, administrationsgebyret kun vil stige 2 % i 2026, som er lavere end budgettet for 2026, som følge af en organisatorisk tilpasning i Boligforeningen AABs administration i 2025.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

I dokumentationspakken skriver Boligforeningen AAB, at afdelingen har en afdelingsbestyrelse, og der er en oplevelse af, at beboerdemokratiet fungerer godt, der er minimale klager fra beboere og fremmødet til afdelingsmøderne er godt.

Ad. 5. Udlejning

Der kom en hjemløsereform 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.

Ifølge dokumentationspakken har der været 0 % kommunal anvisning ligesom sidste år. Boligforeningen AAB bemærker, at det nok skyldes, at huslejeniveauet i afdelingen ligger højt.

Ny rammeaftale og organisationsaftale

Egedal Kommune er i gang med at forhandlingerne om en ny rammeaftale og organisationsaftaler. Egedal Kommune vil indkalde til en drøftelse om en ny organisationsaftale, når rammeaftalen er på plads. Planen er at få organisationsaftalerne klar op til ikrafttrædelse af rammeaftalen (forventeligt i februar 2026), så aftalerne kan indgås umiddelbart derefter.

Ifølge nuværende organisationsaftalen skal kommunen har tilbudt 2 boliger til en husleje under 7.000 kr. over en 4-årig periode. Dette er ikke muligt med det aktuelle huslejeniveau, hvorfor kommunen foreslår, at der skal kigges ind i en alternativ organisationsaftale evt. med brug af muligheden for udslningsboliger, som er en del af den nye rammeaftale.

Boligforeningen AAB henviser til chefen for Kundeservice, Udlejning og Kommunikation, Rikke Thy (RTH@aab.dk), som kontaktperson for den kommende dialog herom.

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af Boligforeningen AAB

Ad. 6.a. Kommunens beredskabsplan og procedurer i tilfælde af større krisesituationer

Boligforeningen AAB ønsker at være bedst muligt forberedt på, hvordan boligforeningen som almen boligforening kan bidrage i tilfælde af større krisesituationer – f.eks. krig, længerevarende strømafbrydelser eller andre samfundskritiske hændelser. Som boligforening har Boligforening AAB ansvaret for at sikre bygninger og fysiske rammer, og Boligforeningen AAB har behov for at kende kommunens beredskabsplan og procedurer i sådanne situationer.

Boligforeningen AAB har i den forbindelse en forventning om, at kommunen varetager den overordnede koordinering og indsats i forhold til udsatte og svage borgere – herunder også de borgere, der bor i almene boliger - Anne Schou følger op herpå.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Det blev aftalt, at næste år inviteres der igen via Boligforeningen AAB's hovedmail.

Eventuelt

Egedal Kommune spurgte til, hvad det nævnte i materialepakken om igangsatte koordinationsmøder med Almene Boliger, som gør at evt. problemer bliver drøftet, inden de vokser, er.

Boligforeningen AAB oplyste, at dokumentationspakken og oplysningerne heri er en generel information på vegne af alle de afdelinger, som Boligforeningen AAB har i alle de kommuner, som Boligforeningen AAB har boliger i. Når der henvises til Almene Boliger er der her tale om det årlige styringsdialogmøde med den enkelte kommune.

Egedal Kommune spørger til, hvad det nævnte i materialepakken om et projekt "Den gode kundeoplevelse", er. Boligforeningen AAB oplyste, at "Den gode kundeoplevelse" omhandler, at AAB har fokus på at optimere kundeoplevelsen herunder både som beboer og ansøger ved at effektivisere og optimere processer.