

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde 2025

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab og Egedal Kommune

Den 16. december 2025

Sagsnr.: 25/12354

Dok. nr.: 11

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 tirsdag den 16. december, kl. 13.00-14.00.

Mødedeltagere

Charlotte G. Pettersson, bestyrelseskonsulent, DAB-Lejerbo,
Jesper Hyldal, afdelingschef, DAB-Lejerbo og
Anne Schou, Egedal Kommune.

Afbud: Ginta Kazenaite-Falkenskov, næstformand, Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab

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 Hindbærvangen
 - b. Afdeling Kærhavegård
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab
 - a. Affald og kørsel med renovationsbiler i afdeling Hindbærvangen
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 forsvarligt, 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 boligselskabet et overskud på 83.154 kr. i alt, som er overført til arbejdskapitalen.

Egedal Kommune bemærkede, at dispositionsfond og arbejdskapital – ligesom sidste år – ligger over benchmark. Begge har nået maksimumsværdien pr. lejemål, hvorfor der ikke må opkræves til hverken dispositionsfond eller arbejdskapitalen.

Egedal Kommune har påset årsregnskabet for boligorganisationen og har ingen bemærkninger hertil.

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling Hindbærvangen

Afdelingen har 100 familieboliger og 20 ungdomsboliger, en huslejestigning på 1,99 % i 2024. Husleje ligger på mellem 2.700 kr. og 11.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Fraflytningsprocenten i år er forbedret for både familieboligerne og ungdomsboligerne, som ligger under benchmark.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark. Men afdelingen har et underskud på 62.254 kr. og sidste år var der et underskud på 245.683 kr. Kommunen bemærkede, at der skal være fokus på at få afviklet underskuddet over en 3-årig periode.

Boligselskabet bemærkede, at årets underskud skyldes, at der er sket ombytning af flere konti. Der har været højere renter og højere udgifter til el end forventet.

På sidste års styringsdialogmøde drøftede vi udskiftning af gasfyr. Projektet fra gasfyr til fjernvarme er stadig på hold, da det ville medføre en markant huslejestigning grundet aktuelle prisstigninger, som afdelingen ikke vil kunne bære. Dog bemærkede boligselskabet, at der er lagt flere penge til side til udskiftning af gasfyr. Der arbejdes fortsat på andre løsninger for den fremtidige varmekilde i afdelingen – dog afventer boligselskabet, at det igen er rentabelt og tidshorizonten forventes at være 3-5 år.

Revisionen har i materialet (ligesom i tidligere års regnskab - Dette er en tilbagevendende bemærkning siden 2009.) bemærket, at afdelingen har fået fritagelse for indbetalinger til Landsbyggefondens dispositionsfond. Boligselskabet oplyste, at afdelingen har fritagelse for betaling af den andel, som kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering. Fritagelsen er begrænset til, at den ikke må overstige prioritetsydelse på realkreditlån til projekt med renovering af afdelingens tage.

Ad. 2.b. Afdeling Kærhavegård

Afdelingen har 50 familieboliger, 10 ældreboliger og 10 ungdomsboliger, en huslejestigning på 1,46 % i 2024. Husleje ligger på mellem 2.700 kr. og 10.000 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Fraflytning er under benchmark for alle 3 boligtyper.

Afdelingen har et underskud på 348.698 kr. Kommunen bemærkede, at der skal være fokus på at få afviklet underskuddet over en 3-årig periode.

Boligselskabet bemærkede, at det skyldes de midlertidige ejendomsvurderinger samt grundskyld, som har været svære at forudsige. Derudover har der været indeksregulering af lån, som reguleres årligt, og har været større end forventet.

De samlet opsparede midler ligger lidt under benchmark, hvilket der forsøges at rette op på ved, at årets henlæggelser ligger overbenchmark.

Revisionen har bemærket, at der fremover skal være sikkerhed for henlagte midler, som er delvist illikvide, da henlagte midler er brugt til at dække et underskud (ligesom sidste år). Akut behov for anvendelse af henlagte midler kan derfor medføre lånefinansiering.

Boligselskabet bemærkede, at henlæggelserne har været for små. Der afsættes dog det beløb, der er muligt, med fokus på at holde huslejen på et lavt niveau.

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

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 81,3 %, mens den for Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab er på 79,4 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Begge afdelinger har farven gul (ligesom sidste år). Der vurderes dermed at være et effektiviseringspotentiale.

Egedal Kommune bemærkede, at selskabet lille, hvilket gør dem sårbare, og en sammenlægning med et andet boligselskab kunne være en god ide. Kommunen bemærkede, at en sammenlægning med Ølstykke almennyttige Boligselskab (ØaB) blev drøftet på sidste års styringsdialogmøde, og spurgte derfor indtil status herpå.

Boligselskabet oplyste, at de er meget interesseret heri, men ØaB har afvist det i 2015. Det blev aftalt, at det var tid til at genbesøge denne idé, hvorfor det bliver taget op igen på næste års styringsdialogmøder både med ØaB og Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab.

Kommunen spurgte indtil, om boligselskabet arbejder med andre initiativer. Boligselskabet bemærkede, at der er et fælles ejendomskontor og der løbende arbejdes med effektivisering i begge afdelinger. Dog er oplevelsen, at der ikke kan gøres mere.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Det fremgår af materialet ligesom sidste år, at boligselskabet vurderer sig selv herpå i ulige år, hvert andet år, hermed i år, men der fremgår ikke andet af materialepakken.

Boligselskabet oplyste, at selskabsbestyrelsen har lavet en egen-vurdering i sommeren 2025, men alene modtaget fem besvarelser, hvorfor undersøgelsen ikke er repræsentativ.

Dog tilføjede boligselskabet på mødet, at de er meget tilfredse med fremmødet på afdelingsmøderne, som opleves som velfungerende med god vejledning fra DAB-Lejerbo, og der er gode sociale aktiviteter.

Ad. 5. Udlejning

Der er kommet en hjemløsereform 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.

Ifølge dokumentationspakken har der været 0 % kommunal anvisning af boligerne i 2024. Der er alene anvist 8 fra venteliste.

Boligselskabet oplyste, at dette kører efter et automatisk årshjulet, og må skyldes en tilfældighed, samt at de tilbudte boliger har været for dyre for kommunen.

Ny rammeaftale og organisationsaftale

Egedal Kommune er i gang med at forhandlingerne om en ny rammeaftale og organisationsaftaler, da den nugældende rammeaftale udløb den 31. januar 2025.

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

Boligselskabet havde konkrete forslag til den individuelle organisationsaftale, som de vil vende tilbage med i forbindelse med de kommende forhandlinger.

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab

Ad. 6.a. Affald og kørsel med renovationsbiler i afdeling Hindbærvangen
Boligselskabet oplyste ligesom sidste år, at renovationsbilerne ødelægger belægning og græsrabatter mv. i afdeling, når de kører ind med de store skraldebiler i afdelingen for at hente skrald, og beder igen om kommunens hjælp.

Kommunen oplyste ligesom sidste år, at skraldebilerne skal have adgang, og boligselskabet har ansvaret herfor. Dog tilbød Anne Schou at undersøge, om det er muligt at få en fagperson fra kommunens affaldskontor ud i afdelingen til en dialog eventuelt med en fra ejendomskontoret og kigge på forholdene og eventuelt forklare, hvordan det hænger sammen.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Der var et ønske om, at styringsdialogmødet ligger i slut september/oktober.

Eventuelt.

Ingen bemærkninger.