

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde 2025

Redegørelse for styringsdialogmøde Boligselskabet Sjælland og Egedal Kommune

Den 5. november 2025

Sagsnr.: 25/12363

Dok. nr.: 7

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 11. september kl. 9.00-10.00.

Mødedeltagere

Marianne Ahrens, Udlejningschef, Boligselskabet Sjælland,
Louise Von Müllen, Chef for Strategisk Forretningudv., Boligselskabet Sjælland,
Mette B. Andersen, Driftschef, Boligselskabet Sjælland,
Anne Schou, Egedal Kommune og
Marie Kure, Egedal Kommune.

Afbud: Anders Holding Laursen, Økonomichef, Boligselskabet Sjælland

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 47, Skelbækparken
3. Effektivitet
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. 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.

Det fremgår af dokumentationspakken, at boligselskabet samlet set har et overskud på 514.529 kr. i alt. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, som er stigende og ligger over benchmark.

Egedal Kommune bemærkede, at dispositionsfonden er steget siden sidste år, men den disponible del er stadig negativ og ligger under benchmark. Revisor bemærker også, at boligselskabet fortsat skal opkræve bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

Boligselskabet bemærkede, at den negative dispositionsfond primært skyldes, at boligselskabet den seneste tid har arbejdet med omkring 30 helhedsplaner.

Boligselskabet har et årligt møde med Landsbyggefonden, hvor parterne arbejder på en samlet langsigtet plan. Landsbyggefonden bakker hermed op om disponering af dispositionsfonden.

Revisor bemærker, at boligselskabet endnu ikke har gjort brug af de udvidet investeringsmuligheder. Kommunen spurgte indtil boligselskabets overvejelser i den forbindelse. Boligselskabet bemærkede, at for nogle år siden kom der nye regler og muligheder for kapitalforvaltning for almene boligorganisationer, der giver mulighed for at investere op til 30% af midlerne i aktier. Det har dog været uklart, hvorvidt almene boligorganisationer skal beskattes af afkastet, hvorfor boligselskabet afventer SKATs afgørelse for branchen, før vi overvejer at investere en del af midlerne i aktier. Boligselskabet ønsker at kende reglerne, før der ændres på porteføljer hos vores kapitalforvaltere.

Revisor bemærker, at der generelt skal være fokus på flere henlæggelser i afdelingerne.

Boligselskabet bemærkede, at der arbejdes med en glidende overgang, så huslejen stiger stille og roligt. Boligselskabet arbejder med en ny strategi med PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse) henover de næste 30 år, herunder også en plan for vedligeholdelse af afdelingen Skelbækparken. Der er ansat to specialister til at gennemgå planerne, så henlæggelserne justeres henad vejen. Dette er forsøgt før, men nu arbejdes der mere intensivt hermed.

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling 47, Skelbækparken

Afdelingen har 60 familieboliger til en husleje på mellem 6.500-10.500 kr., og der er en afdelingsbestyrelse. Der er en fraflytningsprocent på 3,33 %, hvilket er fint under benchmark. Både de samlede opsparede midler og årets henlæggelser er pænt over benchmark. Afdelingen har et overskud på 374.304 kr. samt en huslejestigning i afdelingen på 3 % i 2024.

Boligselskabet bemærkede, at overskuddet skyldes, at boligselskabet ikke budgetterer med renteindtægterne, som er årsagen til ca. 365.000 kr. af overskuddet.

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 81,3 %, mens den for Boligselskabet Sjælland er på 85,8 %. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdeling 47, Skelbækparken er i gul med 83 %. Der er hermed et lille effektiviseringspotentiale.

Boligselskabet oplyste, at afdelingen er steget siden sidste år, hvor effektiviteten var på 82 %.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Boligselskabet oplyste, at der siden sidste år er valgt yngre kræfter ind i afdelingsbestyrelsen, som i højere grad kan fungere selvstændigt – modsat tidligere afdelingsbestyrelse.

Boligselskabet roste samarbejdet med kommunen. Afdelingen har nogen svage beboere, men boligselskabet oplever, at kommunen reagerer hurtigt på selskabets henvendelser.

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 til afdelingen i kommunen af boligerne i 2024.

Boligselskabet bemærkede, at der alene har været to fraflytninger i 2024, hvorfor det må være et tilfælde i det automatiske system, at der ikke er gået nogen til kommunalanvisning.

Ny rammeaftale og organisationsaftale

Egedal Kommune er i gang med at forhandlingerne om en ny rammeaftale og organisationsaftaler. Der er ikke vedtaget en individuel organisationsaftale for Boligselskabet Sjælland for den tidligere periode.

Det blev aftalt, at der skal forhandles en individuel organisationsaftale med boligselskabet ifm. den kommende rammeaftale.

Egedal Kommune spurgte, om der allerede nu er ønsker til den kommende forhandling af den nye organisationsaftale. Boligselskabet ønskede, at der kommer en bestemmelse om tjek af straffeattest ifm. de fleksible kriterier.

Boligselskabet bemærkede, at de allerede har forhåndsgodkendt rammeaftalen og der er indgået en samarbejdsaftale med Vores Bolig. Afdelingen er grøn, hvorfor det kommende udlejningshjul automatisk skal tildele 1/3 til kommunalanvisning.

Ad. 6. Næste års dialogmøde

Intet at bemærke.

Eventuelt

Boligselskabet bemærkede, at de ligesom sidste år er meget interesseret i at bygge nye almene boliger i kommunen. De har som nogen af de eneste erfaringer med at etablerer bofællesskaber med kommunal anvisning. Efter der

er kommet et nyt byråd tilbyder boligselskabet ligesom sidste år at planlægge politiskebesøg i boligerne i bofællesskaber – eventuelt i Jyllinge.

Derudover oplyste boligselskabet, at de har en strategi om sundt liv og trivsel – livskvalitet. De arbejder på et større projekt i Roskilde - Byens Haver – da sundheden er generelt dårligere i det almene. Her arbejder boligselskabet ud fra den overbevisning, at fælles mødesteder øger beboerdemokratiet og sundheden. Anne Schou tilbød at følge op internt med henblik på at give boligselskabet en kontakt i Egedal Kommune, som kan hjælpe boligselskabet med denne strategi i kommunen.

Endelig nævnte boligselskabet, at de havde erfaret, at de kunne drage fordel af at komme tidligere ind i processen ifm. både renoveringssager samt nybyg. De har fået en ekstern konsulent på til at hjælpe dem hermed.