

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde 2025

Redegørelse for styringsdialogmøde DUAB og Egedal Kommune

Den 6. november 2025

Sagsnr.: 25/12356

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 torsdag den 18. september kl. 12.30-13.30.

Mødedeltagere

Michelle Andersen, ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S,
Burak Özdemir, regnskabsmedarbejder, UBSBOLIG A/S,
René Thuesen, driftslederassistent, UBSBOLIG A/S,
Anne Leth, afdelingsformand, Bækkegården, DUAB og
Anne Schou, Egedal Kommune.

Afbud: Sune Vestergaard Billeskov, driftslederassistent, UBSBOLIG A/S,

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 Bækkegården
3. Effektivitetstal
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af DUAB
 - a. Søren ved afdeling Bækkegården
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 giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og resultat for regnskabsperioden. Årsregnskabet har ikke givet revisionen adgang til forbehold.

Boligselskabet har et overskud på 35.357 kr., som er henlagt til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt positiv forrentning og positivt afkast på obligationer. Boligorganisationen har ca. 1,7 mio. kr. i tab på fraflytninger.

Egedal Kommune bemærkede, at dispositionsfond ligesom sidste år ligger lidt under på benchmark og arbejdskapital ligger lidt over benchmark.

Boligselskabet bemærkede, at det er generelt for hele DUAB, og for afdelingen Bækkegården har der ikke været tab. Boligselskabet henviste til styringsdialogen med Københavns Kommune, samt at det fortsat – ligesom sidste år – er i Kolding og Næstved, at der er udlejningsudfordringer.

Ad. 2. Status for afdelingerne

Ad. 2.a. Afdeling Bækkegården

Afdelingen har 43 familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger mellem ca. 7.000 kr. og 10.000 kr. på måned. I 2024 har afdelingen haft en huslejestigning på 1,94 %.

Både samlede opsparede midler og årets henlæggelser er over benchmark, og afdelingen har for 2024 et overskud på 68.366 kr. Fraflytningsprocenten er lidt over benchmark, men afdelingen oplever ingen lejetab.

Det bemærkes i det fremsendte materiale, at vedligeholdelsestilstanden er mindre tilfredsstillende samt at et tagrenoveringsprojekt er i gang.

Boligselskabet oplyste, at den mindre tilfredsstillende stand skyldes taget, og efter det er skiftet, så burde boligerne igen være i fin stand. Fundamentet, vinduer og døres bliver også udbedret.

Dette renoveringsprojekt kan medføre yderligere huslejestigninger, hvilket kommunen bemærkede. Boligselskabet oplyste, at der er afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. maj 2025, hvor beboerne blev varslet en huslejestigning på ca. 6,92 % pga. renoveringen.

Den endelige huslejestigning fastlægges først endeligt, når lånene er på plads. Der er en forventning om, at det først bliver i sommeren 2026 på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Egedal Kommune spurgte indtil den tidligere godkendte ansøgning om kommunal lånegaranti, som blev godkendt den 1. april 2025, forsat forventes at løbe op i ca. 21. mio. kr. Boligselskabet oplyste, at nu forventes den alene at være ca. 13,6 mio. kr. efter indhentning af 3 tilbud.

Boligselskabet nævnte sidste år – på styringsdialogmødet 2024 – at der var et arbejde i gang med konvertering af varmecentralen fra gas til fjernvarme. Kommunen spurgte ind til status herpå. Boligselskabet oplyste, at det blev afsluttet i slutningen af oktober måned 2024.

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 DUAB er på 78,3 % (steget siden sidste år). Effektivitet fordeles efter farven rød, gul og grøn. Afdelingen Bækkegården har farven gul og har en effektivitetsprocent på 82 % (sidste år 87 %). Der er hermed et mindre effektiviseringspotentiale.

Selskabet nævner i dokumentationspakken, at de har afhændet urentable boliger helt eller delvist på organisationsniveau. Egedal Kommune spurgte indtil, om der er andre tiltag på afdelingsniveau, nu procentsatsen er faldet siden sidste år. Boligselskabet oplyser, at der er renovering (særligt blev det nævnt, at der var udskiftet døre i 2024) i gang, hvilket kan have betydning for effektivitetstallene.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Selskabet nævner i dokumentationspakken, at de løbende overvejer, hvordan man udvikler beboerdemokratiet i afdelingerne.

Boligselskabet bemærkede hertil, at det arbejdes der fortsat med, herunder er der fokus på sociale aktiviteter. Der er en oplevelse af, at folk melder sig og deltager på afdelingsmøderne – men der arbejdes fortsat med at styrke dette.

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 boligerne i afdelingen i 2024, men 4 anviste fra venteliste.

Boligselskabet bemærkede, at der er sendt en bolig til kommune, som er blevet afvist, da huslejen var for høj. Boligselskabet undrer sig også selv over tallene, da der også har været udlejet efter fleksibel udlejning, hvilket ikke fremgår. Der skulle nu være lagt nye koder ind i systemet, så det burde fremgå korrekt af udlejningstallene fra 2026 – dermed først styringsdialogen for 2027.

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 af organisationsaftalen når rammeaftalen er på plads. Planen er at få organisationsaftalen klar op til ikrafttrædelse af rammeaftalen (forventeligt i februar 2026), så aftalen kan indgås umiddelbart derefter.

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

Boligselskabet bemærkede, at de forventer at godkende rammeaftalen i december 2025.

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter - emner indmeldt af DUAB

Ad. 6.a. Søen ved afdeling Bækkegården

Boligselskabets vicevært/driftslederassistent spørger, om det er Bækkegårdens ansvar at rense søen op. Søen virker som bassin for overfladevand, når det regner og er efterhånden blevet lille på grund af beplantningen.

Søen ligger indenfor matriklen, men der vil være tale om en stor udgift, hvis søen skal renses for træer og ukrudt, som er vokset til. Der spørges til om kommunen kan hjælpe, hvilket afdelingen mener, at kommunen har gjort tidligere ifm. fældning af træer i skoven for ca. 6 år siden. Anne Schou har fulgt op herpå og henvist til Novafos den 23. september 2025.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Ingen bemærkninger.

Eventuelt

De Vanføres Boligselskab er ophørt, og deres aktiviteter er solgt eller overtaget af DUAB. Dog fremgår De Vanføres Boligselskab stadig – ligesom det blev drøftet på styringsdialogmøderne i 2024 og 2023 - som et aktivt boligselskab på almenstyringsdialog.dk for året 2025, hvor der kan uploades dokumentationspakke til styringsdialogmøderne. Siden administreres af Landsbyggefonden, og der sendes fortsat rykkere til kommunen grundet ikke afholdte styringsdialogmøder.

Det blev igen aftalt, at boligselskabet ville følge op med Landsbyggefonden med henblik på at få rettet op herpå, så De Vanføres Boligselskab slettes fra siden, til trods for en skriftlig bekræftelse fra Landsbyggefonden den 31. oktober 2024, at det var bragt i orden.

Den 25. september 2025 har kommunen fået bekræftelse på, at De Vanføres Boligselskab er slettet.