

Notat

Vedrørende: Styringsdialogmøde 2025

Redegørelse for styringsdialogmøde Boligforeningen 3B og Egedal Kommune

Den 28. august 2025

Sagsnr.: 25/12352

Dok. nr.: 5

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 28. august 2025, kl. 13.00-14.00.

Mødedeltagere

Simon Bødker, driftschef, Boligforeningen 3B,
Linda Lindberg, medlem af organisationsbestyrelsen, Boligforeningen 3B,
Jonas Mørch Cohen, kundechef for KAB,
Anne Schou, Egedal Kommune og
Marie Kure, Egedal Kommune.

Afbud: Mette Møller Kristensen, Chefkonsulent, KAB.

Materiale

Boligorganisationen skal normalt forud for det årlige dialogmøde udarbejde og indsende en rapport om sin virksomhed til kommunen, som danner grundlaget for dialogmøderne.

Dette er andet dialogmøde mellem boligselskabet og Egedal Kommune. De almene boliger på fire forskellige lokationer har været under etablering i ca. 4 år, og der har været 1 årseftersyn med rapport fra Byggeskedefonden af den 10. juni 2025 samt gennemgang af manglerne den 25. juni 2025.

Derfor er der fortsat ikke regnskabsmateriale tilgængeligt via Landsbyggefondens side almenstyringsdialog.dk. Derfor er det aftalt, at der tages udgangspunkt i fremsendte det budget for 2026 samt aktuelle sager på årets styringsdialogmøde.

Parterne har aftalt at mødes med følgende dagsordenen.

Dagsorden

1. Boligforeningen 3B generelle situation og budget for 2026
2. Status for afdelingen
 - a. Afdeling Egehusene, herunder Byggeskadefondens rapport af den 10. juni 2025
3. Effektivitet
4. Beboerdemokratiet
5. Udlejning
6. Boligselskabets fokuspunkter - yderligere emner indmeldt Boligforeningen 3B
 - a. Projekt med Realdania
7. Næste års dialogmøde

Redegørelse

Ad. 1. Boligforeningen 3B generelle situation og budget for 2026

Egedal Kommune spurgte indledningsvis ind til boligselskabets generel situation. Boligselskabet 3B oplyste, at projektet er afleveret til drift. Der er fortsat udfordringer med entreprenøren, hvorfor der også fortsat holdes 700.000 kr. tilbage til brug for udbedring af manglerne.

Kommunen har fået budgettet for 2026 til kritisk gennemgang, og skal i den forbindelse påse, at boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, jf. driftsbekendtgørelsens § 116.

Boligselskabet oplyste, at det er det første rigtige budget for 2026, da projektet først i 2025 er overgået til drift.

Kommunen spørger til, hvornår det forventes, at der foreligger et regnskab. Boligselskabet oplyser, at 2025 også er et byggeår, hvorfor der først vil være et rigtigt regnskab for 2026.

Ad. 2. Status for afdelingen

Ad. 2.a. Afdeling Egehusene, herunder Byggeskadefondens rapport af den 10. juni 2025

Afdelingen har 102¹ familieboliger og en afdelingsbestyrelse. Huslejen ligger pt. på mellem ca. 3.252 kr. og 8.165 kr. på måned. I budgettet for 2026 er der lagt op til en huslejestigning på 25,86 % siden budgettet for 2025. Stigningen begrundes primært med stigning i renovation, henlæggelser og udvidelse af antal ansatte.

Boligselskabet bemærker, at budget 2025 er baseret på udlejningsbudgettet fra 2019, og der vil derfor være markante afvigelser, da priserne generelt er steget

¹ Der stod ved en fejl 107 familieboliger i redegørelsen fra styringsdialogmødet for 2024.

betydeligt siden da. For at sikre et mere retvisende billede, er udgifterne primært justeret ud fra forbruget i første halvår af 2025.

Kommunen spørger indledningsvis til, hvornår afdelingen godkender budgettet for 2026. Boligselskabet oplyser, at det godkendes på afdelingsmødet den 15. september 2025. Hvis det ikke skulle blive godkendt, så skal det forelægges for byrådet.

Egedal Kommune spurgte indtil huslejeniveauet, herunder om henlæggelser og yderligere udgifter til ansatte er nødvendigt.

Boligselskabet oplyser, at der er skåret helt ind til benet, og huslejestigningen anses for nødvendig. Boligselskabets ansatte tidsregistrerer, så der er styr på, hvad de bruger deres timer på, hvilket er særligt for Boligselskabet 3B – det er ikke alle boligselskaber, som gør det. Desværre forventes der en yderligere stigning i huslejen igen næste år, grundet almindelige stigninger, skatter og lovpligtige henlæggelser til vedligehold i afdelingen.

Egedal Kommune spurgte indtil rapporten fra Byggeskadefonden af den 10. juni 2025 og 1 års gennemgangen den 25. juni 2025. Kommunen har den 11. august 2025 anmodet om en redegørelse for, hvordan manglerne vil blive håndteret, som er konstateret ifm. gennemgangen.

Boligselskabet oplyste, at de fortsat oplever udfordringer med entreprenøren (GVL). Dialogen beskrives som udfordrende, hvorfor boligselskabet fortsat holder 700.000 kr. tilbage til udbedring af manglerne.

Indholdet af redegørelsen blev drøftet og kommunen spurgte til, hvornår redegørelsen vil blive fremsendt. Boligselskabet oplyste, at det vil blive i næste uge – uge 36.

Egedal Kommune spurgte indtil fraflytningssituationen. Boligselskabet oplyste, at den lige som sidste år er høj – endda højere i år på 12,2 %.

Der opleves tomgang i inklusionsboliger (6 stk.). Der har i ca. 6 måneder været 5 tomme inklusionsboliger ud af de i alt 6 inklusionsboliger. Det blev aftalt, at Anne Schou følger op herpå internt i kommunen.

Boligselskaberne oplyser, at oprindeligt var boligerne tiltænkt til personer med autisme, men man har nu udvidet rammerne for personkredsen, så der kan placeres flere borgere med andre udfordringer i boligerne. Dette har betydet, at boligerne nu er fyldt op.

Egedal Kommune spurgte ind til beboersammensætningen, som blev drøftet sidste år (kommunen har 100 % anvisningsret). Boligselskabet oplyste, at der ikke opleves bedring, og der er tale om en meget tung afdeling.

Boligselskabet oplyser derfor, at den boligsocialevicevært kan hjælpe, men det er en udfordring, at kommunen vurderer, at ud af hans arbejdsuge på 37 timer skal han alene bruge 15 timer på inklusionsboligerne.

Siden maj 2023 har der været ansat en boligsocial medarbejder. Han er tilknyttet de 6 inklusions boliger på Grævlingeledet med 25 timer – dette er bevilget fra Boligministeriet. Boligforeningen 3B har valgt at finansiere de sidste 12 timer om ugen op til en fuldtidsstilling. Formålet med de 12 timer er, at han kan hjælpe til i forhold til andre beboere i driftsområdets afdelinger.

3B aflægger revisionsrapport årligt til Boligministeriet, hvor der skal redegøres for at tildelte midler (timer) bruges på inklusionsboligerne. Det er derfor ikke muligt at omfordele nogle af de 25 timer til de øvrige boliger i Egehusene.

KAB har erfaringer fra andre steder, at ministeriet kræver midler tilbagebetalt, hvis tiden ikke anvendes til det, som de er givet til.

Det blev aftalt, at Anne Schou følger op herpå internt i kommunen.

Ad. 3. Effektivitet

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal boligorganisationen løbende gennemføre kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Egedal Kommune spurgte derfor indtil, hvorledes boligselskabet forsøger at effektivisere. Boligselskabet oplyste, at de udliciteret opgaver så meget, som det er muligt – herunder særligt vedligeholdelse af udendørs arealer. Indkøbsportal via KAB anvendes for at sikre overholdelse af reglerne om udbud og gode priser.

Ad. 4. Beboerdemokratiet

Egedal Kommune spurgte ind til, hvorledes beboerdemokratiet er i Boligselskabet. Boligselskab oplyste, at der indtil videre alene er holdt det stiftende møde i efteråret 2024, hvor der blev vedtaget vedligeholdelsesreglement og husorden. Boligselskabet vurderer, at beboerdemokratiet fungerer godt, det er afholdt de budgetmøder, som der skal. Der er ikke afholdt afdelingsmøde endnu, men det er planlagt til den 15. september 2025.

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.

Ny rammeaftale og organisationsaftale

Egedal Kommune er i gang med at forhandlingerne om en ny rammeaftale og organisationsaftaler.

Egedal Kommune spurgte, om det giver mening at forhandle en organisationsaftale på plads med Boligselskabet 3B, når der pt. er en aftale om 100 % kommunalanvisning af de 102 familieboliger.

Der var enighed om, at det ikke giver mening, men at boligselskabet selvfølgelig ville blive tilbudt forhandling af en organisationsaftale, hvis aftalen om 100 % anvisning skulle ændre sig.

Ad. 6. Boligselskabets fokuspunkter - yderligere emner indmeldt Boligforeningen 3B

Ad. 6.a. Projekt med Realdania

Boligselskabet 3B har fået tildelt "Vores Sted" af Realdania, som er midler til at etablere et fælleshus/samlingssted med plads til 20 personer, hvilket er en gave fra Realdania til boligselskabet.

Boligselskabet oplyste, at der dertil forventes at påløbe yderligere anlægsudgifter på omkring 70.000 kr. samt løbende forbrug og vedligehold af bygningen. Projektet er tildelt på baggrund af inklusionsboligprojektet, men udgifterne hertil vil skulle indgå i afdelingens samlede driftsbudget, hvis afdelingen vælger at stemme det igennem.

Boligselskabet vurderede ikke, at det vil blive stemt igennem, da det vil komme til at ligge på Grævlingeledet (hvor inklusionsboligerne ligger) – og hovedsageligt vil komme beboerne i inklusionsboligerne og de andre beboere på Grævlingeledet til gavn. Det forventedes, at de andre tre lokationer vil stemme imod, da de ikke vil få samme gavn af fælleslokalerne.

Boligselskabet har derfor drøftet projektet med Egedal Kommune på styregruppemøderne omkring inklusionsboligerne, hvor det er blevet oplyst, at kommunen ikke kan medfinansiere de omkostninger, der er i forbindelse med etableringen, men vil gerne være med på sidelinjen, hvis projektet kan få betydning for huslejen.

Boligselskabet vurderede, at det er en god idé med fælleslokalerne, hvorfor de fortsat efterspørger kommunalstøtte. Boligselskabet har aftalt med Realdania, at kommunens støtte afventes, hvorfor byggeansøgningen ikke er sendt til kommunen endnu. Hvis kommunen vælger ikke at give støtte til projektet, så forventer boligselskabet, at det vil betyde, at der takkes nej til gaven fra Realdania.

Boligforeningen 3B vurderer, at det er en udfordring, at udgifter til inklusionsboligernes til aktiviteter mv., som hjælper beboerne i deres forløb, ikke støttes af kommunen.

Det blev aftalt, at Anne Schou følger op herpå internt i kommunen.

Ad. 7. Næste års dialogmøde

Som nævnt ovenfor, at der først er et regnskab for 2026, hvor der på styringsdialogmødet for 2026 – på samme måde som i år – vil blive taget udgangspunkt i budgettet for 2027.

På styringsdialogmødet for 2027 vil det første rigtige regnskab være tilgængeligt for 2026.

Eventuelt

Afslutningsvis bemærkede KAB, at afdelingen er en stor udfordring for Boligselskabet 3B – det er svært at drive en afdeling på fire forskellige lokationer.

Endelig aftalte parterne at snakkes ved løbende om udfordringerne i afdelingen.