



## **Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Domea Fredensborg og Fredensborg Kommune**

**Torsdag 24. oktober kl. 13.00-15.00, Kontrabassen**

### **Referat**

#### **Dagsorden**

1. Velkommen
2. Evt. udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Brandsikkerhed
5. Status på effektivisering
6. Anvisningsaftale (4-årig fra 2020)
7. Beboermaksimum
8. Evt. verserende sager
9. Evt.

#### **Deltagere:**

*Boligselskabet Domea Fredensborg*

Michael H. Jørgensen, chefkonsulent

Ebba Hyldig, formand - *afbud*

Ole Meier, næstformand

*Fredensborg Kommune*

Flemming Kisum, tilsyn

Karen Svane, tilsyn

Charlotte Engelsen, boliganvisning

Irene Wivel, AC konsulent, Center for Familie og Handicap

Niels Møller Andersen, specialkonsulent, Center for Familie og Handicap



## 1. Velkommen

Flemming Kisum bød velkommen. Kort præsentation af mødedeltagerne, særligt juridisk konsulent Karen Svane ([ksv@fredensborg.dk](mailto:ksv@fredensborg.dk) tlf. 72 56 51 59) der pr. 1. januar 2020 overtager tilsynsopgaven i forhold til Domea Fredensborg.

Dagsordenen blev godkendt.

## 2. Evt. udeståender fra sidste styringsdialogmøde

Det blev konstateret, at der ikke var udeståender fra sidste års styringsdialog.

## 3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapporter

Boligselskabet klarer sig overordnet godt både økonomisk og beboerdemokratisk. Man tager hånd om de udfordringer, der er – særligt i forhold til Egeparken.

Boligorganisationen har fokus på målsætningerne, som de lykkes rigtig fint med. Samtlige syv målsætninger anses for opfyldt.

Der er fortsat en forholdsvis høj husleje i boligorganisationen, men der er ikke problemer med udlejning.

**Egeparken:** Det er i Egeparken, at boligorganisationen oplever de største udfordringer. Boligorganisationen har sendt ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) om kapitaltilførsel og renoveringsstøtte, da hensættelserne ikke er tilstrækkelige. Det drejer sig særligt om huslejenedsættelse og forbedring af trapper og adgangsforhold. Det er dyrt at etablere de bedste tilgængelighedsfremmende tiltag, men boligselskabet er i dialog med LBF om det. Det er dog muligt at holde huslejen i ro, også uden støtte fra LBF. Boligselskabet oplyser, at LBF er interesseret i at finde en god og holdbar løsning. Støtten er budgetteret til 2021, men LBF forsøger at fremskynde processen, så det evt. kan blive fra medio 2020.

**Bøgelunden:** Boligselskabet oplyser, at afdelingen fungerer fint. Der er fem personer i afdelingsbestyrelsen, som holder fem-seks møder årligt.

Der blev lavet en tilstandsrapport i starten af 2019, og i den forbindelse blev det klart, at der skal etableres nyt gasfyr og nye varmtvandsbeholdere. Der er desuden problemer med taget. Tagstenene har ikke været brændt tilstrækkeligt, så selvom taget kun er 25 år gammelt, krakelerer tagstenene allerede. Man forventer, at taget kan holde ca. otte år endnu, hvis man løbende udskifter enkelte tagsten. Man



forventer ikke, at LBF kan yde tilskud. Når man på et tidspunkt udskifter taget, vil det derfor betyde en huslejestigning, muligvis på helt op mod 7,7 %.

**Frøparken (Humlebæk):** Boligselskabet oplyser, at det går fint i Frøparken. Man arbejder løbende med henlæggelserne.

**De skæve boliger (Højsagervej/Langerødvej):** Boligorganisationen oplyser, at der har været roligt i afdelingen siden sidst. Man håber, den gode udvikling fortsætter. Bygningerne er blevet malet, og det har givet et stort løft. Intet yderligere at bemærke.

**Brønsholmdal:** Boligselskabet oplyser, at det overordnet går godt. De midlertidige boliger tømmes især pga. mindre behov for husning af flygtninge.

Der er en høj fraflytningsprocent, men der er omvendt ikke problemer med at få lejet boligerne ud.

Der er enkelte udfordringer og beboersager, særligt i familieboligerne.

Der er løbende henlæggelser, de er dog forholdsvis lave.

**Chr. Boecksvej:** Boligselskabet oplyser, at det går godt i afdelingen, og at den er meget eftertragtet. Intet yderligere at bemærke.

**Humlebæk Seniorpark:** Boligselskabet, oplyser, at eftersom der var blevet indbetalt for meget i skat, er det lykkedes at sætte huslejen ned. Dette afspejles dog ikke i det gennemgåede regnskab for 2017/18, da nedsættelsen først blev effektueret i 2019.

Fredensborg Kommune påpeger, at henlæggelserne i regnskabet for 2017/18 ser en smule bekymrende ud, hvortil boligselskabet oplyser, at det er meget bedre i regnskabsåret 2018/19, som skal gennemgås ved næste års styringsdialogmøde.

Afdelingen har ansøgt LBF om renoveringsstøtte og regner med, at det går igennem.

**Revisionsprotokollat:** Fredensborg Kommune bemærker, at der kun er indsendt oplysninger vedr. Egeparken.

**AFTALE:** Boligselskabet eftersender de manglende dokumenter, som administrationen efterfølgende vil kommentere på efter behov.



## 4. Brandsikkerhed

Boligselskabet er bekymret for risikoen for brand i de afdelinger, hvor der bor ældre, svagelige beboere. Selskabet er derfor i gang med at afsøge mulighederne for yderligere brandsikring, f.eks. i form af ABA-anlæg med direkte forbindelse til brandvæsnet. Da det kan blive dyrt at installere ny brandsikring spørger boligselskabet til mulighederne for at få støtte fra kommunen.

Fredensborg Kommune har ikke mulighed for at hjælpe direkte økonomisk i forbindelse med boligselskabets eventuelle yderligere brandsikring. Administrationen vil dog gerne se på sagen igen og melde tilbage med mere information om brandsikring af boliger.

**AFTALE:** Administrationen vender tilbage med yderligere information om forholdene omkring brandsikring af boliger og bygninger.

## 5. Status på effektivisering

Boligselskabet oplyser, at det går godt med effektiviseringen. Overordnet ligger boligselskabet bedre end gennemsnittet, og driftsudgiften er fornuftig. Der er ikke mulighed for yderligere effektivisering, og boligselskabet vil være godt tilfreds, hvis det kan bevare det nuværende niveau.

## 6. Anvisningsaftale

Administrationens ønske om at gøre anvisningsaftalen tidsubegrænset blev forelagt boligorganisationen. Da anvisningsaftalen ikke har anvisning under § 60, kan den udformes som en fortløbende aftale, der kan opsiges med seks måneders varsel af begge parter.

Hvis der er ønske om anvisning efter § 60 skal dette begrundes, f.eks. med ønske om en mere hensigtsmæssig beboersammensætning.

Anvisningsaftaler vil fremover være fast punkt på dagsordenen ved styringsdialogmøder.

**AFTALE:** Boligselskabet melder tilbage med besked om ønske til den fremtidige anvisningsaftale. Herefter skal sagen fremlægges for Byrådet.



## 7. Beboermaksimum

Karen Svane orienterede om kommunens regler for beboermaksimum. Reglerne indebærer, at der maksimalt må bo to personer pr. beboelsesrum i indflytningsøjeblikket. Sagen har netop været behandlet i Byrådet, som har forlænget aftalen for en 4-årig periode.

Boligselskabet tager oplysningen til efterretning.

## 8. Evt. verserende sager

Beskrevet under gennemgang af styringsrapporten. Intet yderligere at bemærke.

## 9. Eventuelt

Intet at bemærke.

## Indgåede aftaler:

Vedr. revisionsprotokol:

- Boligselskabet eftersender de manglende dokumenter, som administrationen efterfølgende vil kommentere på efter behov.

Vedr. brandsikkerhed:

- Administrationen vender tilbage med yderligere information om forholdene omkring brandsikring af boliger og bygninger.

Vedr. anvisningsaftale:

- Boligselskabet melder tilbage med besked om ønske til fremtidig anvisningsaftale. Herefter skal sagen fremlægges for Byrådet.
- Niels Møller Andersen følger op i forhold til anvisningsaftalens § 2, stk. 1 mht. antallet af boliger til udslusning (fire eller fem boliger)