



21. november 2019

Referat af styringsdialogmøde mellem Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune

Dagsorden

1. Velkommen
2. Evt. udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Status på effektivisering
5. Anvisningsaftale
6. Beboermaksimum
7. Proces for ny affaldsordning
8. Per Gyrum Skolen – støj og ansøgning om udvidelse af skolen
9. Evt. verserende sager
10. Evt.

Deltagere:

Fredensborg Boligselskab

Annette Birkov, kundechef

Henrik Harsberg, Formand

Linda Storgaard, Næstformand

Fredensborg Kommune

Flemming Kisum, Tilsyn

Charlotte Engelsen, Boliganvisning

Anne Hansen, Konsulent Center for Familie og Handicap

Niels Møller Andersen, Specialkonsulent Center for Familie og Handicap

Daniel Matalon, Miljøsagsbehandler, Affald, Energi og Varme, Center for Byudvikling Miljø og Erhverv

Jens Ulrik Romose, Planchef, Center for Byudvikling Miljø og Erhverv



Ad 1

Flemming Kisum bød velkommen. Kort præsentationsrunde.

Annette Birkov orienterede om fratrædelse af stilling. Louise Rasmussen tiltræder stillingen som kundechef for Fredensborg Boligselskab pr. 1.1.2020. Ligeledes fratræder Flemming Kisum på samme tidspunkt sin stilling, hvorefter tilsynsopgaven i forhold til Fredensborg Boligselskab overtages af juridisk konsulent Peter Brender.

Ad 2

Intet at bemærke.

Ad 3

Vedrørende Fredensborg Boligselskabs effektiviseringstal informerede boligselskabet om, at disse tal i styringsdialogmaterialet er opgjort på en anden måde end den selskabet/KAB og Landsbyggefondens gør det på. Tallene i styringsdialogmaterialet viser, at der stadig er effektiviseringspotentiale, mens selskabets egne tal, viser at selskabets afdelinger med undtagelse af Bofællesskabet Byvejen allerede har realiseret sit effektiviseringspotentiale.

Vedrørende administrationsbidraget orienterede selskabet om, at de tal også opgøres på forskellig vis. Landsbyggefondens tal viser, at administrationshonoraret til KAB ligger nogenlunde i midten, når der sammenlignes med andre boligselskaber. Endvidere gøres opmærksom på, at KAB's administrationsbidrag er inklusiv moms.

Boligselskabet er i positiv udvikling i forhold til sin økonomiske genopretningsplan.

Niverød III

Vedrørende årets henlæggelser oplyser boligselskabet, at der er henlagt 129 kr. pr. m² i det nye regnskab. Samlede henlæggelser pr. bolig for det nye regnskab udgør derfor 25.886 kr. Der er henlagt 700.000 kr. ekstra på grund af stort overskud i afdelingen.

Boligselskabet oplyser, at der arbejdes med en fremtidssikringsplan, som skal afdække det samlede renoveringsbehov for afdelingen.

Niverød IV

Vedrørende årets henlæggelser oplyser boligselskabet, at der er henlagt 173 kr. pr. m² i det nye regnskab. Samlede henlæggelser pr. bolig for det nye regnskab udgør derfor 31.244 kr. Der er henlagt 500.000 kr. ekstra på grund af stort overskud i afdelingen.

Boligselskabet oplyser, at der er nedsat en følgegruppe, der skal følge renoveringen af taget på Laden.



Mergeltoften

Vedrørende årets henlæggelser oplyser boligselskabet, at der er henlagt 167 kr. pr. m² i det nye regnskab. Samlede henlæggelser pr. bolig for det nye regnskab udgør derfor 24.456 kr. Der er henlagt 70.000 kr. ekstra på grund af stort overskud i afdelingen.

Byvejen

Vedrørende årets henlæggelser oplyser boligselskabet, at der er henlagt 115 kr. pr. m² pr. i det nye regnskab. Samlede henlæggelser pr. bolig for det nye regnskab udgør derfor 38.081 kr. Der henlagt 19.100 kr. ekstra på grund af stort overskud i afdelingen.

Boligselskabet oplyser, at tidligere byggeskadelån har belastet afdelingens boliger, men der forventes fremover en årlig besparelse på 21.000 kr.

Niverødgård

Afdelingen havde en fraflytningsprocent på 20,00, men boligselskabet oplyser, at der er en fornuftig venteliste, så der ikke er risiko for tomgang.

Revisionsprotokollat

Intet at bemærke.

Årsberetning mm.

Kommunen har noteret sig, at boligselskabet fortsat arbejder med oprettelsen af en ny hjemmeside. Boligselskabet orienterede om, at Niverød III og IV har velfungerende hjemmesider.

Ad 4

Der er orienteret om dette under pkt. 3.

Ad 5

Anvisningsaftalen er underskrevet af boligselskabet og kommunen, og der afventes politisk behandling.

Ad 6

Byrådet har i september 2019 vedtaget at forlænge ordningen med beboermaksimum for en periode fra 1.12.2019 – 30.11.2023. Det er op til selskabet selv at beslutte om reglerne skal gælde for selskabet og om reglerne skal tinglyses på afdelingernes ejendomme.

Ad 7

Boligselskabet udtrykker bekymring for de økonomiske omkostninger ved den nye affaldsordning, samt utilfredshed med processen vedrørende implementeringen heraf. Grundet den sene udmelding



fra kommunen, har det ikke været muligt for boligselskabet at budgettere med udgiften til den nye ordning. Desuden har flere afdelinger konkrete udfordringer med at finde plads til de nye affaldsbeholdere. Boligselskabet oplyser, at det først vil være muligt at etablere den nye ordning efter den 1. juli 2020 grundet budgetterne.

Kommunen oplyser, at det har været en lang politisk proces med den nye affaldsordning, og man havde håbet at være nået længere. Beslutningen om affaldsordningen blev politisk besluttet i marts 2019, hvorfor udmeldingen herom først har været mulig derefter. Kommunen understreger, at der ikke vil være sanktioner overfor boligselskaber, der ikke har mulighed for at overholde de nuværende frister for etableringen. Dog har kommunen været i dialog med boligselskabet, som skal skitsere en proces og tidsplan for implementering af den løsning boligselskabet arbejder hen mod.

Fredensborg Boligselskabet/KAB kvitterer for samarbejdet med Fredensborg Kommune vedrørende den nye affaldsordning. På forespørgsel fra boligselskabet oplyser kommunen, at der ikke er behov for en formel ansøgning ud udskydelse for etableringen af den nye ordning.

Ad 8

Boligselskabet spørger til status for den politiske behandling af Per Gyrum skolens planer om udvidelse.

Kommunen orienterer om, at der har været indhentet bemærkninger til det fremtidige forslag til lokalplan fra relevante parter. Lokalplanforslaget skal politisk behandles, hvorefter der vil foregå en formel høring med en svarfrist på 8 uger. Kommunen afventer aktuelt yderligere information fra Per Gyrum Skolen. Kommunen er opmærksom på de modstridende hensyn, der gør sig gældende for særligt beboerne i Niverødgård og for Per Gyrum Skolen. Kommunen afviste, at der i forbindelse med indhentelse af udtalelser forud for lokalplanprocessen har været givet Per Gyrum Skolen særlige fordele.

Boligselskabet gør kommunen opmærksom på, at problemstillingen handler om naboskab og ikke skolepolitik. Kommunen gav tilsagn til Boligselskabets ønske om, at dette kom med i den samlede fremlæggelse til byrådet

Boligselskabet oplyser, at der man er bekymrede for et stigende antal fraflytninger fra Niverødgård grundet en ny lokalplan, der måtte give Per Gyrum Skolen mulighed for at udvide. I sidste ende kan et stigende antal fraflytninger medføre risiko for tomgang og dermed store økonomiske konsekvenser for boligselskabet og for kommunen, der har bidraget til genopretningen bl.a. ved at stille garanti for lån.

Ad 9

Intet yderligere at bemærke



Ad 10

Boligselskabet oplyser, at der er planlagt møde den 10. december 2019 omhandlende byggefortætning i Niverød IV