



**Styringsdialogmøde mellem Lejerbo og Fredensborg Kommune,  
Fredensborg Rådhus 5. december 2019, kl. 9.30-11.30,  
Fagotten 2. sal**

## **REFERAT**

### **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. Evt. verserende sager
8. Evt.

### **Deltagere:**

#### *Lejerbo*

Lars Schmidt, forretningsfører

#### *Fredensborg Kommune*

Hans Bækvang, Ældre- og omsorgschef

Flemming Kisum, tilsyn

Peter Brender, tilsyn - afbud

Charlotte Engelsen, boliganvisning

Irene Wivel, AC konsulent, Center for Familie og Handicap



## 1. Velkommen

Flemming Kisum bød velkommen. Flemming gav en kort præsentation af mødedeltagerne og orienterede om, at juridisk konsulent Peter Brender ([pebr@fredensborg.dk](mailto:pebr@fredensborg.dk) tlf. 72562208) overtager tilsynsopgaven i forhold til Lejerbo fra 1. januar 2020.

## 2. Evt. udestående fra sidste års styringsdialog

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

## 3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport

Lejerbo er den boligorganisation med flest plejecentre i Fredensborg Kommune.

Lejerbos regnskabsnøgletal for Fredensborg Kommune 2017/18 ser pæne ud, selvom dispositionsfonden pr. lejemålsenhed er meget lav. Boligselskabet oplever dog en stor forbedring på dette område, så tallene for 2018/19 vil være langt højere med en stigning i dispositionsfonden pr. lejemålsenhed fra 731,07 kr. pr. i 2017/18 til 3140,00 kr. pr. lejemålsenhed i 2018/19.

**Dannevang:** Man arbejder for en fysisk helhedsplan for afdelingen, og der er sendt en ansøgning til Landsbyggefonden. Der er mange ting, der skal laves – herunder udskiftning af vinduer og døre, vandrør, varmeinstallation og facader, ligesom der skal laves nemt tilgængelige boliger. Samlet er det et projekt estimeret til omkring 42.000.000 kr. Afdelingen råder dog over en pæn opsparing og finansierer derfor bl.a. selv udskiftningen af de vinduer, der er ramt af råd.

**Øresundshjemmet: Lejerbo ønsker bedre** information og dialog om den kommende affaldssortering da afdelingen, som er et plejecenter, råder over et produktionskøkken. Boligselskabet har især behov for at kende detaljerne omkring restaffald i ordningen. Man har derfor adskillige gange rettet henvendelse på mail til Fredensborg Forsyning, men har ikke modtaget svar. .



Afdelingens henlæggelser burde være højere, men man vil gøre meget for at holde huslejen nede. Budgettet laves i tæt samarbejde med Fredensborg Kommune, og man har vurderet, at lejen ligger tæt på smertegrænsen. Folk er glade for at bo i afdelingen, og der er ikke tomgang.

Afdelingens vedligeholdelse er tilfredsstillende.

**Hegels Minde:** Afdelingens henlæggelser skal øges. Sidste år var der en huslejestigning på omkring 3,5 %, og en tilsvarende stigning vil gøre sig gældende for det kommende år. Afdelingens vedligehold er tilfredsstillende.

Facader og parkeringsforhold er i orden nu. At der er kommet parkeringskontrol har også været en medvirkende årsag til det forbedrede forhold til Dagcenter Lindehuset.

**Lystholm:** Man arbejder med en byggeskade, og der er lavet en skadesanmeldelse til Byggeskadefonden. Boligselskabet oplyser desuden, at Fredensborg Kommune har sagt god for deres økonomiske andel i forbindelse med byggeskaden. Boligselskabet har i næste uge møde med byggeskadefonden, som forventes at afholde 50% af udgifterne. I alt vil udbedringen af byggeskaden koste omkring 2 mio. kr.

Af Landsbygefondens regnskabsdatabase fremgår det, at afdelingen råder over 32 boliger. Dette er ikke korrekt, da der er 64 boliger i afdelingen.

Da der skal laves nogle småting såsom inddækning under tag, murværk mm., regner man med at effektuere en beskedent huslejestigning. Vedligeholdelsen er tilfredsstillende.

Hans Bækvang oplyser, at beboerne fra 24 boliger i Pilebo flyttes til det nye plejecenter i Humlebæk Syd 1. oktober 2020. De 24 boliger skal ændres til permanente boliger, og de vil stå tomme, indtil der er behov for at tage dem i anvendelse..

**Benediktehemmet:** Afdelingens henlæggelser for året er fine, men de samlede henlæggelser er lave. Der vil komme en huslejestigning på ca. 250 kr. pr. md.

Vedligeholdelsen er tilfredsstillende, og der er nyt tag, men der er varmetab ved vinduer og døre, som derfor skal udskiftes. Facaderne skal ikke laves nu, men vil dog blive efterisoleret bl.a. ved hjørnerne, når der alligevel er opsat stillads..



Der har været to 5. klasser på besøg hos de ældre på plejecenteret i to uger som et forsøgsprojekt. Det har været en stor succes både for beboerne og for børnene. Der har i den forbindelse været filmet til DR Ultra og TV Lorry.

**Lindegården:** Afdelingens henlæggelser og opsparing er kritisk, og økonomien hænger ikke sammen. Samtidig vurderes vedligeholdelsesstanden som mindre tilfredsstillende. Man har lavet en anmeldelse til byggeskadefonden og til Landsbyggefonden. Der er engagerede pårørende i afdelingen, hvilket er positivt.

I år har organisationen støttet afdelingen med udskiftning af varmtvandsanlægget. Man har bevilget et rente- og afdragsfrit lån til dette, og huslejen vil derfor ikke blive berørt.

## 4. Status på effektivisering

Effektivitetstallene for 2017/18 er ikke så gode. Man igangsatte en proces i 2017 og har nu udliciteret alle større opgaver, herunder grønt vedligehold og vintervedligehold. Afdelingen står nu selv kun for småreparationer. Desuden har man ansat en VVS'er som ejendomsfunktionær, hvilket er praktisk og også besparende. Man arbejder således løbende med effektiviteten, hvilket vil afspejle sig fremover.

## 5. Anvisningsaftale

Der er uklarhed vedrørende aftalens format i den version, Fredensborg Kommune ligger inde med. Den er anderledes end de øvrige anvisningsaftaler.

**AFTALE:** Lejerbo eftersender den anvisningsaftale, de ligger inde med. Er den identisk med den version, som Fredensborg Kommune er i besiddelse af, skal formatet ændres.

## 6. Beboermaksimum

Flemming Kisum 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 ordningen for en 4-årig periode.

Boligselskabet oplyser, at de allerede administrerer efter aftalen.



## **7. Evt. verserende sager**

Kommunen omtalte nu afsluttet sag, hvor boligselskabet havde ønsket at omkontere beløb fra konto 405 til konto 401..

## **8. Evt.**

Intet at bemærke.

## **Indgåede aftaler:**

**AFTALE:** Lejerbo eftersender den anvisningsaftale, de ligger inde med. Er den identisk med den version, som Fredensborg Kommune er i besiddelse af, skal formatet ændres.