



Redegørelse fra Styringsdialogmøder 2019 mellem Fredensborg Kommune og de almene boligorganisationer

NOTAT

Center for Familie og
Handicap

Fredensborg Kommune har pligt til at afholde mindst ét årligt tilbagevendende styringsdialogmøde mellem kommunen og de almene boligorganisationer, der har hjemsted i Fredensborg Kommune. Derudover kan kommunen vælge at afholde møder med boligorganisationer, der har afdelinger (men ikke hjemsted) i kommunen.

Efter hvert styringsdialogmøde udfærdiges et aftaledokument, der både er et referat fra mødet og beskriver en række fælles konklusioner, aftaler og/eller målsætninger.

Som forberedelse til styringsdialogmøderne uploader den enkelte boligorganisation en dokumentationspakke på IT-portalen www.almenstyringsdialog.dk. Dokumentationspakken skal indeholde regnskab, årsberetning, revisionsprotokol og styringsrapport. Styringsrapporten består af én rapport for selve boligorganisationen samt rapporter for hver afdeling.

Udover den faktiske beskrivelse af afdelingen, såvel som antal boliger og opførselsdato, giver styringsdialogen indsigt i afdelingens økonomi, beboerdemokrati, udlejningssituation samt boligområde.

Boligorganisationer i Fredensborg Kommune

Fredensborg Kommune har i 2019 afholdt styringsdialogmøder med alle otte boligorganisationer, der har hjemsted i kommunen:

- Fredensborg Boligselskab
- Humlebæk Boligselskab
- Boligselskabet Domea Fredensborg
- Asminderød Boligselskab
- Hejrevangens Boligselskab
- Den Almene Boligforening Jellerødparken
- Boligselskabet Borgerbo, Humlebæk
- Lejerbo, Fredensborg

Derudover har administrationen afholdt styringsdialogmøder med tre ud af fire boligorganisationer med hjemsted udenfor kommunen men med afdelinger placeret i Fredensborg Kommune:

- Boligforeningen VIBO
- Boligforeningen 3B
- Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal

Efter aftale mellem Fredensborg Kommune og Statsbanepersonalets Andelsboligforening, afholdes der kun styringsdialogmøder mellem disse parter hvert andet år, medmindre der opstår ønske om andet. Der har ikke været ønske om et ekstra styringsdialogmøde i 2019.

Centrale temaer i styringsdialogen 2019 – uddrag fra aftaledokumenterne

Følgende centrale temaer har været drøftet på styringsdialogmøderne jf. bekendtgørelsen:

- Økonomi
- Udlejning
- Beboersammensætning og beboerdemokrati
- De fysiske rammer og renovering
- Effektivisering
- Udlejnings- og anvisningsaftaler

Derudover har spørgsmål til den kommende, nye affaldsordning og ønsket om mere information om denne været et tema på de fleste styringsdialogmøder i 2019.

For Fredensborg Boligselskab var en mulig udvidelse af Per Gyrum Skolen et væsentligt tema. Det drejer sig om naboskab, og boligselskabet udtrykte bekymring for, at en mulig udvidelse af skolen ville få konsekvenser i form af et stigende antal fraflytninger fra Niverødgård. Et stigende antal fraflytninger vil medføre risiko for tomgang og dermed økonomiske konsekvenser for både boligselskabet og for kommunen, der har bidraget til genopretningen bl.a. ved at stille garanti for lån.

Eksempler på de væsentligste konklusioner:

- Hovedparten af boligorganisationerne har en sund økonomi. De boligorganisationer, der oplever økonomiske udfordringer, har lagt planer herfor.
- Flere af boligorganisationerne har udfordringer i forhold til at sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse, samtidig med at huslejen holdes på et realistisk niveau.
- Flere boligorganisationer oplever behov for renovering, og adskillige er derfor i gang med eller har allerede udarbejdet fysiske helhedsplaner i samarbejde med Landsbyggefonden.
- Enkelte boligorganisationer oplever udfordringer med en socialt skæv beboersammensætning i enkelte afdelinger. I disse tilfælde er der dialog mellem boligorganisationen og kommunen med henblik på at finde fælles løsninger bl.a. i form af reviderede anvisningsaftaler.
- De fleste boligorganisationer har et aktivt og velfungerende beboerdemokrati i deres afdelinger; enkelte boligafdelinger har dog udfordringer med at få beboerne til at engagere sig.
- Jf. effektiviseringsaftalen fra 2016 skal den almene boligsektor samlet set effektivisere driften med 8 pct. frem til 2020. Det generelle billede blandt boligorganisationerne i Fredensborg Kommune er, at man har igangsat eller gennemført effektiviseringsforanstaltninger, der skal sikre, at man lever op til denne målsætning – bl.a. ved hjælp af stordriftsfordele, lånomlægninger, nye samarbejder, energirenovering mv.

To boligorganisationer med afdelinger i Fredensborg Kommune er i løbet af 2019 overgået til nye administrationselskaber: 3B er indgået i KAB, mens Boligforeningen Jellerød er trådt ud af Boligkontoret Danmark og nu har indgået samarbejde med Advokaterne Arup og Hvidt.