



Styringsdialogmøde mellem 3B/KAB og Fredensborg Kommune 2024

Center for Politik og
Organisation

Fredensborg Rådhus, 17. april 2024 kl. 9:00
Fagotten

Deltagere:

3B/KAB

Jonas Mørch Cohen, kudechef

Hanne Tidemann, driftschef

Sara Sjøholm, chefkonsulent

Afbud fra Flemming Løvenhardt og Hans Erik Foght, Organisationsbestyrelsen

Fredensborg Kommune

Peter Brender, Jurist, Center for Politik og Organisation

Maja Svendsen, referent, Center for Politik og Organisation

Dagsorden

1. Velkommen
Peter Brender bød velkommen og bemærkede, at vi bør gå tilbage til den gamle mødekadence med møde om efteråret.
2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog
Ingen udeståender. Ros til FK fra 3B om godt samarbejde. Stor tilfredshed med dialogmødet med borgmester, hvor der er mulighed for at få svar fra kommunen fra både administration og politikere.
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapporter

Organisationen

Administrationsbidraget er som tidligere over benchmark og forklaring herpå er den samme som ved tidligere styringsdialogmøder. Der sker store investeringer i KAB i IT-løsninger. Der udtrykkes håb om, at det over tid kan bevirke nedgang i administrationsbidraget.

I forhold til dispositionsfonden kan der igen konstateres et fald. 3B er opmærksomme på det og der er fokus på at få dispositionsfonden op på niveau. Det gælder fx i forhold til ikke iværksatte projekter, hvor midlerne efter en årrække tilbageføres. Det gælder også, at udbetalinger fra dispositionsfonden sker som lån, som skal tilbagebetales. Der forventes en genopretning i 2030.

Egedalsvænge

Henlæggelser er meget lave i forhold til benchmark. Administrationen arbejder på at få afdelingsbestyrelsen til at få mere fokus på henlæggelser. Højere henlæggelser er nødvendige for at øge vedligeholdelsesniveauet. Det har dog været vanskeligt at få flertal på afdelingsmødet for huslejestigninger.

Beboertilfredshedsundersøgelser viser lav tilfredshed. Skal dette ændres kan det lave huslejeniveau næppe heller opretholdes.



3B vurderer, at tiden synes at være den rette til at skabe basis for at øge huslejeniveauet, særligt med henblik på den nødvendige forøgelse af henlæggelserne.

Henlæggelser for fraflytning er lave og udgifterne overstiger tit budgettet. Tidligere har der være (for) høje forventninger til standen på lejligheden ved indflytning, men der arbejdes på en holdningsændring. Regningen var for lav hos beboeren og mange udgifter landede hos boligselskabet. Der arbejdes fra boligorganisationen på at stramme op. Overvejelser i 3B om hvordan man optimerer synsforretningen. Stor fokus på tomgang på lejligheder.

4. Status på effektivisering og grøn omstilling.

Der er en stor satsning på brug af data til målretning og igangsætning af tiltag. Eksempler herpå er:

- a. Beboertilfredshedsundersøgelse
- b. Social screening
- c. Driftsanalyser

Der pågår udrulning af ny indkøbsportal. Herved øges fokus på at udbud og indkøb samlet set sker mest effektivt og billigst. Der er en forventning om, at dette vil reducere udgifterne. Det er også fokus på at tilgodese mindre lokale leverandører samt at understøtte bæredygtigt indkøb.

5. Eventuelt verserende sager:

Indeklimasagen:

Kommunen har modtaget 314 underskrifter om dårligt indeklima.

Boligselskabet har lavet en skriftlig redegørelse og afholdt informationsmøde i januar 2024. Konkret er der i kølvandet herpå udført en skimmelsvampsundersøgelse i en lejlighed. Undersøgelsen viste sporer og dette forhold er udbedret. En anden beboer har rettet henvendelse til kommunen med mistanke om skimmelsvamp – undersøgelse vil blive foretaget af boligselskabet.

Boligselskabet har indsendt oversigt over skimmelsvampssager siden 2019. Boligselskabet laver et resume af sagernes årsager m.m. Boligselskabet oplyste, at der ikke kan konstateres et særligt mønster i skimmelsvampssagerne, herunder placering i bebyggelsen og årsager. Nogle sager skyldes lejeradfærd. Forespurgt oplyser boligselskabet, at antallet af sager jf. listen fra 2019 er få i Egedalsvænge sammenholdt med forekomsten af denne type sager generelt fx i andre bebyggelser. Der er ikke således ikke så mange sager, som der normalt er i andre boligorganisationer.

I sammenhæng med indeklimasagen spurgte kommunen til den tidligere sag om ændret anvendelse af de skema-C godkendte midler fra renoveringssagen.

Boligselskabet oplyste, at de tilknyttede erstatningssager endnu ikke er afgjort. Der er derfor ikke sket udskiftning af varmecentraler og radiatorer. Det oplyses, at hvis temperaturen ikke kan opretholdes i lejlighederne udskiftes radiatorerne.

Det oplystes videre, at: I løbet af 5 år er alle karnapper udskiftet, der udskiftes årligt ca. 60 køkkener ved fraflytninger, der udskiftes ca. 40 baderum om året svarende til, at alle baderum vil være udskiftet over en 10-årig periode, stigestrenge og faldstammer er i fin stand og alle facader står til (ny) udskiftning.

Boligselskabet omdeler hver 3. måned vejledning om godt indeklima, herunder om udluftning m.m.

Kommunen oplyser, at indeklimasagen forventes afsluttet med en udtalelse fra tilsynet med almene boliger. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt, at give sikre bud på, hvad det nærmere indhold af udtalelsen vil være, men det forventes, at den vil indeholde opfordringer og henstillinger til boligselskabet. Disse vil blive relateret til det konstaterede behov for øgede henlæggelser.

6. Eventuelt

- Håndtering af socialt udsatte beboere – hvad gør kommunen ift. at sikre den nødvendige støtte?
 - Der er p.t. ingen mere generelt funderet indsætter fra kommunens side, men de konkrete sager håndteres med afsæt i lovgivningens rammer. Der er en stigende andel af beboere, der har sociale udfordringer. 3B har udarbejdet en social screening af alle afdelingerne. Boligorganisationen er i gang med at afdække muligheden og den lokale interesse for at indgå i "Nivå på Vej". Kommunen opfordres til at kigge på "Housing First" i Herlev og evt. Ishøj. Thormod i Herlev kommune sidder med projektet.
- Nybyggeri – kommunen oplyste, at der ikke p.t. forefindes nye byggemuligheder eller er planer om byggeri
- Grøn omstilling
 - Klimaindsatsplan og der arbejdes generelt hele tiden på at forbedre og øge den grønne omstilling. 3B vil meget gerne deltage i udvikling og bygge, hvis FK kan se mulighed for samarbejde. 3B vil meget gerne melde sig på banen og være med i pilotprojekter.
 - Geotermik (jordvarme) – er på vej i Kokkedal. Der laves prøveboringer og ses på muligheder. FK melder tilbage med dette.
 - Heidi Lysén fra Fredensborg Forsyning har været en stor hjælp til at hjælpe med bl.a. affaldshåndtering. Med overvågning og information om
- Input fra 3Bs afdelingsbestyrelser
 - Negative renter på investeringer er et problem. Udviser KAB den nødvendige forsigtighed? Dette bringes videre til orientering til FK og boligorganisationen. Revisionsbemærkningerne indikerer heller ikke problemer med dette.
- Erhvervslejemål i Egelunden – KAB og plejecentret er glade for samarbejdet.