



FREDENSBORG
KOMMUNE

Styringsdialogmøde mellem Domea Fredensborg og Fredensborg Kommune 2025

Fredensborg Rådhus, onsdag den 9. april kl. 9.30
Trompeten

Center for Politik og
Organisation

Sagsnr. 24/13574
07/04/2025

Dagsorden

1. Velkommen
2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Administrationsbidrag
5. Kritisk regnskabsgennemgang
6. Status på effektivisering og grøn omstilling
7. Anvisningsaftale
8. Eventuelt verserende sager
9. Eventuelt

Deltagere:

Domea Fredensborg

Fredensborg Kommune

Cecilie Ambrosius Baker, tilsyn, Center for Politik og Organisation

Ad. 1. Velkommen

Domea Fredensborg blev budt velkommen med tag-selv-kaffe og croissanter.

Ad. 2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog

Domea Fredensborg og Fredensborg Kommune var enige om, at der ikke var nogen udeståender fra sidste års styringsdialog.

Ad. 3 Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport

Domea Fredensborg havde ingen bemærkninger omhandlende boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.

I forhold til de enkelte afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler havde Domea Fredensborg ønsket at drøfte afd. 6807, Chrst Boecksvej (Lundegården). Dette skyldtes, at Fredensborg Kommune havde anvist en lejer, som anvendte lejemålet til ulovlig fremleje, og det endte derfor med en ophævelse af lejemålet. I den forbindelse var det igen svært at få fat i det rigtige personale i kommunen. Dette blev også drøftet på sidste styringsdialogmøde. Det blev på den baggrund aftalt, at Domea Fredensborg fremadrettet kontakter Cecilie Baker, som dermed bliver boligselskabets indgang i kommunen. Nadia Tobiesen, Boligsocial Rådgiver fra Domea vil tage kontakt til Cecilie Baker i forhold til det fremtidige samarbejde.

De centrale facts om boligorganisationen, herunder effektivitetsfordeling

Effektivitetsfordelingen er gået fra fire til fem røde afdelinger, dvs. at afdelingerne har et stort effektiviseringspotentiale. Fire af de fem røde afdelinger har været røde i 3 år. Derudover er der to gule afdelinger, dvs. at afdelingerne har et effektiviseringspotentiale. Der er ingen grønne afdelinger. Den afdeling, som sidste år var grøn, har i år fået en gul effektivitetsmarkering.

Domea Fredensborg oplyser, at boligselskabet har indgået en aftale med Tikøb Boligselskab om samdrift pr. 1. juli 2025. Fremadrettet vil boligselskaberne dele en driftsleder (fra Tikøb Boligselskab) og en servicekoordinator (fra Domea Fredensborg) + ca. 2 timelønnede medarbejdere (fra Domea Fredensborg). Domea Fredensborgs nuværende driftsleder, Søren, og ejendomsmester Eddie Laursen går begge på pension i sommer 2025 og erstattes af driftsleder i Tikøb Boligselskab og en ny servicemedarbejder, som ansættes i Domea Fredensborg, men som sidder på driftskontoret i Tikøb Boligselskab.

Det bemærkes i den forbindelse, at Eddie Laursen har udført et stort socialt arbejde for beboerne i udslningsboligerne i Brønsholmdal. Når Eddie Laursen stopper, vil der ikke komme en ny ejendomsmester, som på samme måde har sin gang i Brønsholmdal. Fredensborg Kommune skal være opmærksom herpå.

Domea Fredensborg oplyser, at driftssamarbejdet med Humlebæk Boligselskab, som står for den grønne pleje, er en dyr løsning, som der vil blive kigget på.

Der var ingen bemærkninger til regnskabsnøgletallene.

I forhold til den kommunale anvisning undrede det kommunen, at der er anvist 8 boliger til venteliste i Bøgelunden, da kommunen skal have tilbudt 25 %. Domea Fredensborg undersøger dette og vender tilbage.

Egeparken

Det er en god afdeling med fine afdelingsmøder.

Helhedsplanen er afsluttet, men tag og vinduer mangler at blive udskiftet. Der er pæne henlæggelser, som forhåbentlig kan bekoste den kommende vedligeholdelse. Afdelingens effektivitetstal er gået fra gul tilbage til rød.

Ligesom sidste år, har revisionen henstillet til afdelingsbestyrelsen, at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2024/2025 eller, at der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 30-års perioden. Domea Fredensborg er opmærksomme på det.

Bøgelunden

Taget skal udskiftes. Der arbejdes på at få Landsbyggefonden med, således at skema A kan sendes til godkendelse i kommunen i løbet af 2025. Der budgetteres med ca. 20.000.000 kr. Henlæggelserne er pæne, men ikke nok, så det vil også medføre en huslejestigning.

Frøparken

Fin afdeling med god ro og orden. De er i afdelingen glade for de to vej bump, der er etableret på vejen ned mod privat udlejningsejendom.

Pæne henlæggelser. Domea Fredensborg prøver at lægge en lille huslejestigning ind til at øge henlæggelserne yderligere. Der bliver også kigget på om henlæggelserne til fraflytning skal øges. Det fremgår af revisionsprotokollen, at afdelingen har anvendt årets og tidligere års henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og der er herudover driftsført tkr. 36.

Henlæggelserne er i budgettet for 2024/2025 uændret i forhold til 2023/2024.

Der er en risiko for, at der igen i 2024/2025 vil fremkomme en overskridelse på flytteudgifterne, som ikke er budgetteret. Revisionen skal således henstille til bestyrelsen, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning forøges i de kommende budgetter.

Frøparken har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og der arbejdes på følgende tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Planlagt budgetopfølgning
- Overvejelser om in/outsourcing
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig

Langerødparken

Afdelingen fungerer fint. Der er ikke nogen afdelingsbestyrelse, men der afholdes afdelingsmøder. Henlæggelserne er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter, men der er øget fokus på at hæve henlæggelserne. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål.

Domea Fredensborg oplyser, at afdelingen er påbegyndt afvikling af lån optaget i dispositionsfonden i Domea.dk – lånet skal være afviklet i 2045, men det er ikke sikkert, det kan nås og det må der findes en løsning på. Det kommer til at medføre en huslejestigning.

Langerødparken har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og der arbejdes på følgende tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger
- Øget digitalisering af driften – fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig

Brønsholmdal

Fin afdeling i god udvikling.

Henlæggelserne øges løbende, men er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål.

Afdelingen er i gang med at afvikle lån og restgælden udgør ca. 690.000 kr. Når lånet er afviklet (om ca. 7-8 år), kan henlæggelserne øges yderligere.

Kommunen bemærker, at det fremgår af revisionsprotokollen, at der er anvendt tkr. 475 af tidligere års henlæggelser mod budgetteret tkr. 214 ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på ca. 122 %.

Brønsholmdal har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og der arbejdes på følgende tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger
- Øge digitalisering af driften – fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig.

Lundegården (ældreboliger)

Der er skiftet vinduer og altaner. Pæne henlæggelser

Afdelingen overvejer at sælge grunden med fælleshuset til en entreprenør til opførelse af ejerboliger.

Lundegården har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og der arbejdes på følgende tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger
- Øget digitalisering af driften – fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig.

Domea Fredensborg nævnet det som et problem, at hjemmeplejen smider affald på de grønne arealer til gene for beboerne. Der er gummihandsker og blå "sutter" i hækkene. Det ser ikke pænt ud. Kommunen går videre med dette til hjemmeplejen.

Humblebæk Seniorpark (ældreboliger)

God opbakning til afdelingsmøderne. Fine henlæggelser.

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at revisionen anbefaler afdelingsbestyrelsen, at man sikrer, at alle aktiviteter medtages i den nye PPV-plan, der udarbejdes i regnskabsåret 2023/2024, samt at de årlige henlæggelser tillige revurderes, så de afspejler et realistisk niveau samtidig med, at henlæggelserne er tilstrækkelige til at dækkes de planlagte arbejder for hele 30-års perioden.

Kommunen har fuld anvisningsret til 6 af boligerne, som anvendes til støtteboliger. De boliger skal med i anvisningsaftalen.

Ad. 4. Administrationsbidrag

Nye forretningsføreraftaler med Domea.dk er under udarbejdelse. Det er dog Domea Fredensborgs umiddelbare vurdering, at det ender nogenlunde samme sted rent økonomisk.

Fredensborg Kommune har noteret sig, at de betalte administrationsbidrag ligger på et for almene boligorganisationer rimeligt niveau.

Ad. 5. Kritisk regnskabs gennemgang

Fredensborg Kommuner har under gennemgangen af afdelingerne foretaget en kritisk regnskabs gennemgang og har ikke yderligere bemærkninger til regnskabet.

Dog henvises til Landsbyggefondens brev af 5. marts 2025 – Regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2024. Landsbyggefonden har i forbindelse med gennemgangen noteret sig to forhold, som der udbedes en tilbagemelding på inden 4 uger fra dato.

Fredensborg Kommune har modtaget kopi af Landsbyggefondens brev til orientering, og har i den forbindelse bedt om at modtage en kopi af Domea Fredensborgs tilbagemelding.

Det bemærkes, at Fredensborg Kommune sidste år bad om det samme, men fik aldrig et svar. Domea Fredensborg rykker økonomiafdelingen for begge svar.

Ad. 6. Status på effektivisering og grøn omstilling

Ligesom tidligere år beder Fredensborg Kommune om, at Domea Fredensborg sender en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi inden udgangen af 2025.

Domea Fredensborg nævner igen i år, at der er brug for at kende til planen for udrulning af fjernvarme. I dag opvarmes alle afdelinger med naturgas og nogle naturgasfyr er ved at stå af, så det kunne være rart at vide, om afdelingerne skal investere i nye naturgasfyr, eller om der kommer fjernvarme inden for en nær fremtid, eller om afdelingerne skal til at se på alternative varmekilder.

Ad 7. Anvisningsaftale

Den nuværende anvisningsaftale gælder frem til 31. juli 2025, og vi skal derfor i gang med at se på en ny.

Dette arbejde påbegyndes nu.

Ad. 8. Eventuelt verserende sager

Ingen verserende sager.

Ad. 9. Eventuelt

Der var ingen emner under eventuelt.

Aftaler:

- Domea Fredensborg benytter fremadrettet Cecilie Baker som indgang til kommunen.
- Domea Fredensborg undersøger, hvorfor de sidste 8 boliger i Bøgelunden er gået til ventelisten, da kommunen skal have tilbudt hver fjerde til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.
- Domea Fredensborg sender en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi inden udgangen af 2025.
- Domea Fredensborg følger op på revisors anbefalinger i revisionsprotokollatet og sender derudover kopi af deres svar til Landsbyggefonden på regnskabsgennemgang 2024 og 2023.
- Fredensborg Kommuner undersøger via Norfors, om der er planer for udrulning af fjernvarme i Domea Fredensborgs afdelinger.