

Styringsdialogmøde mellem Fredensborg Boligselskab/KAB og Fredensborg Kommune

Fredensborg Rådhus, mandag d. 19. maj 2025

Deltagere:

Jesper Grundsøe del la Motte, Fredensborg Boligselskab

Finn Zøllner, Fredensborg Boligselskab

Sofie La Cour Mosegaard, KAB

Peter Brender, Fredensborg Kommune

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Status på effektivisering og grøn omstilling
5. Eventuelt verserende sager
6. Eventuelt

Boligselskabet har supplerende anmodet om drøftelse af affald og gebyrstruktur samt udgifter til skraldeøer og byggeri af almene boliger i Fredensborg Kommune.

Efter Peter Brender havde budt velkommen, startedes drøftelserne med disse punkter:

Affald og gebyrstruktur – udgifter til skraldeøer:

Boligselskabet fremførte synspunkter på en række forhold i relation til affaldsområdet i kommunen. Boligselskabet har bl.a. oplevet, at beboere opkræves en mindre betaling ved aflevering af affald på genbrugspladsen.

Problemstillingen er, at afleveres der affald i regi af boligselskabet, som kommer afleveringen ind under erhvervsregler og -takster. Ved beboeres aflevering – af "personligt" affald - kan der åbenbart ikke altid sondres.

Kommunens miljøafdeling opfordrer til at kontakte Norfors og høre om dispensationsordninger for privatpersoner.

I forhold til udgifter til skraldeøer fandt boligselskabet, at der er et misforhold mellem omkostningerne ved tømning af skraldeøer i boligselskaberne, sammenholdt med omkostningerne ved tømning af containere hos private. Et misforhold, som ikke er afspejlet i taksterne.

Boligselskabet har et ønske om, at der foretages beregninger til belysning af misforholdet.

Boligselskabet påpegede i forlængelse heraf, at boligselskaberne har fået ret store vedligeholdelsesomkostninger på de affaldsøer, som er opsat de seneste år.

Nye almene boliger i Fredensborg Kommune:

Boligselskabet har generelt et ønske om, at der opføres flere almene boliger i Fredensborg Kommune.

I den forbindelse peger boligselskabet på, at lukningen af Nivå Skole Nord - sammen med boldbanearealerne – skaber muligheder for at lave almene boliger både ved ombygning og nybygning.

Boligselskabet tænker at arbejde videre med ideen.

2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog.

Intet at bemærke.

3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport.

Organisationen:

Administrationsbidrag er fortsat over benchmark, men er dog faldet i forhold til sidste års værdi. Niveau over benchmark forklares fortsat med moms og indeholdende juridisk bistand.

Dispositionsfonden er – efter at have været svagt stigende – faldet markant, og er dermed meget under benchmark. Forklaringen er, at der er ydet et tilskud på 1 mio. kr. til ombygning af det fælles ejendomskontor, og at der i regnskabsåret 23/24 ikke har været bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden.

Der betales nu bidrag igen og boligselskabet er opmærksom på at få dispositionsfonden betalt op igen

Boligorganisationen har en rød afdeling: Mergeltoften. Årsagerne er forankret i, at Mergeltoften er plejeboliger.

Generelt understreger boligselskabet, at man – for så vidt angår afdelingerne – er meget opmærksom på henlæggelsesniveauet og på at få det øget.

Niverød III:

Årets henlæggelser er nu over benchmark, men de opsparede henlæggelser er markant under benchmark.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er behov for omfattende vedligeholdelsesarbejder inden- og udenfor boligerne. Det gælder i forhold til vand- og varmerørsnettet, vinduer og døre, ventilation, bad og sanitet og en del køkkener.

Afdelingen står over for en kompleks udskiftning af vand- og varmerør, som er placeret under bygningerne i krybekælder. Det er estimeret til at være meget omkostningsfuldt, hvilket er afspejlet i det aktuelle henlæggelsesniveau.

Boligselskabet oplyser, at der er en langsigtet strategi i forhold til henlæggelserne. Der er nedsat en følgegruppe med repræsentanter fra KAB og bestyrelsen, som arbejder på at sammensætte et renoveringsprojekt inden for en rimelig økonomi.

Landsbyggefonden var på besigtigelse i afdelingen 3.7.25 for at vurdere muligheden for helhedsplan.

Niverød IV:

Årets henlæggelser er fortsat pænt over benchmark, hvilket er udtryk for at henlæggelsesniveauet er bevidst forhøjet. De opsparede henlæggelser overstiger nu for første gang benchmark.

Afdelingen har et tilfredsstillende vedligeholdelsesniveau. Afdelingen står dog over for en kompleks udskiftning af vand- og varmerør, som er placeret under bygningerne i krybekælder. Det er estimeret til at være meget omkostningsfuldt, hvilket er afspejlet i det aktuelle henlæggelsesniveau.

Landsbyggefonden var på besigtigelse i afdelingen 3.7.25 for at vurdere muligheden for helhedsplan.

Niverødgaard:

Opsparede henlæggelser er meget under benchmark. Der er fokus på at hæve henlæggelserne for at polstre til fremtidig vedligeholdelse.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Mergeltoften og Byvejen:

Mergeltoften er som nævnt rød afdeling. Intet særligt at bemærke.

4. Status på effektivisering og grøn omstilling.

I nuværende og fremtidige projekter som etableres og gennemføres i selskabet, er det et kriterie, at projektet vurderes i forhold til bl.a. rentabilitet, mulighed for solceller, genanvendelse af regnvand og etablering af genvex på ventilationssystemerne. Det kan nævnes, at i Niverød IV er der udskiftet ventilation i alle boliger og investeringen er tilbagebetalt i strømbesparelse over 4 år. Der er etableret LED belysning på fællesarealer og der er fokus på indkøb af eldrevet værktøj og maskiner ved udskiftning. På de store grønne udearealer tilsigtes mere naturlig pleje for at tilgodese biodiversitet og mindske CO2 udslip.

Der er fokus på fremadrettet at overgå til el-køretøjer.

5. Eventuelt verserende sager.

Kommunen orienterede om verserende klagesager.

6. Eventuelt.

Intet.