



Styringsdialogmøde mellem Domea Fredensborg og Fredensborg Kommune 2024

Center for Politik og
Organisation

Fredensborg Rådhus, 15. april 2024 kl. 9:30

Klaveret

Dagsorden

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

Deltagere:

Domea

Jacob Selling Olsen, Kundechef, Domea
Ebba Hyldig, formand, Boligselskabet Domea Fredensborg
Nadia Tobiesen, Boligsocial Rådgiver, Domea

Fredensborg Kommune

Cecilie Baker, Jurist, Center for Politik og Organisation
Marianne Mandal, Centerchef, Center for Psykiatri og Handicap
Henrik Vendelbo, Centerchef, Center for Borgerservice og Digitalisering
Maja Svendsen, Referent, Center for Politik og Organisation

Referat

1. Velkommen

Cecilie Ambrosius Baker bød velkommen til dette års styringsdialogmøde. Herefter var der en kort præsentationsrunde.

2. Anvisningsaftale

Domea Fredensborg ønskede at drøfte anvisningsaftalen for så vidt angår afdeling 6804 – Langerødparken, og i den forbindelse samarbejdet omkring den kommunale garanti, med udgangspunkt i en konkret sag fra 25/8 2023.

Rådhuset • Egevangen 3 B • DK-2980 Kokkedal • Telefon 72 56 50 00 • fredensborg@fredensborg.dk • www.fredensborg.dk

Årsagen var, at Fredensborg Kommune i den pågældende sag havde afvist at garantere for et istandsættelseskrav, da Domea Fredensborg ikke havde overholdt fristen for fremsendelse af den endelige flytteopgørelse. Flytteopgørelsen var sendt fire dage for sent.

Domea Fredensborg udtrykte ærgrelse over, at kommunen ikke kunne se igennem fingre med den lille fristoverskridelse og betale kravet i flytteopgørelsen, når det nu er kommunen, der har anvist beboeren og dermed også garanterer for beboerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Fredensborg Kommune forklarede, at det var kommunens opfattelse, at kommunen ikke kan garantere for et istandsættelseskrav, som er bortfaldet, fordi boligselskabet ikke har overholdt de frister, som fremgår af lovgivningen. Dette skyldes endvidere, at kommunen efterfølgende forsøger at opkræve beløbet fra beboeren, og kommunen finder det ikke retsmæssigt at opkræve et istandsættelseskrav, som ifølge lovgivningen er bortfaldet.

Domea Fredensborg oplyste, at i så fald ønsker boligselskab ikke længere at fortsætte den aftale, som boligselskabet og kommunen har praktiseret, hvor kommunen har haft 100 % anvisningsret til Langerødparken. Den praktiserede aftale har ikke været skrevet ind i anvisningsaftalen og Domea Fredensborg henholder sig til, at kommunen dermed alene har anvisningsret til 25 % af boligerne i Langerødparken.

Fredensborg Kommune udtrykte ærgrelse over denne beslutning, men anerkendte, at den praktiserede aftale ikke er nedskrevet i anvisningsaftalen, og at boligselskabet dermed er i sin ret til at gå tilbage til udgangspunktet med 25 % kommunal anvisningsret.

Det blev herefter aftalt, at anvisning til Langerødparken bliver evalueret til næste år i forbindelse med genforhandling af den nuværende anvisningsaftale, som gælder frem til den 31. juli 2025.

Derudover oplyste Fredensborg Kommune, at kommunen ikke kan se, at der bliver anvist boliger i Frøparken. Domea Fredensborg ville undersøge dette nærmere og vende tilbage med svar herpå.

3. Samarbejde om udsatte borgere

Domea Fredensborg oplyste, at boligselskabet havde vanskeligt ved at komme i kontakt med kommunen i sager om udsatte borgere. Boligsocial Rådgiver i Domea

uddelte en statistik for Beboerrådgivningens indsatser. Det fremgår af denne, at der havde været 3 bekymringssager i Domea Fredensborg i 2023.

Fredensborg Kommune anerkendte, at det skal være muligt at komme i kontakt med kommunen, når der er bekymring for en beboer.

Kommunen gav følgende kontaktoplysninger, som Domea fremadrettet kan benytte, når der er bekymring for en beboer.

Center for Psykiatri og Handicap:

Kontaktperson Kristine Rasmussen, direkte e-mail: krir@fredensborg.dk

alternativt Center for Psykiatri og Handicaps hovedmail:

psykiatrioghandicap@fredensborg.dk, eller mobil nr. 61 16 38 86.

Derudover kan Centerchef Marianne Mandal kontaktes på mbrm@fredensborg.dk

Center for Familie og Unge:

Kontaktperson Niels Møller-Andersen (1. prioritet)

TLF: +45 28 95 47 44 Mail: NMAN@fredensborg.dk

Susanne Lyngsø (2. prioritet)

TLF: +45 20 42 20 28 Mail: suly@fredensborg.dk

Center for Ældre og Forebyggelse

Kontaktperson Camilla Cyano, Myndighedschef Visitation, Hjælpemidler og Demens, tlf. nr. 72562580 eller e-mail: cacy@fredensborg.dk

Birgitte Petersen, Centerleder i Skovgården, e-mail: BIRP@fredensborg.dk

Benedicte Fenger, Leder af Træning og Rehabilitering, tlf. 25518987, eller e-mail: befe@fredensborg.dk

Derudover kan der alle hverdage ringes mellem klokken 9-12 til visitationens hovednummer 72565007, hvis der er bekymring for en borger.

Center for Borgerservice (Ydelser)

Kontaktperson Henrik Axelsen, teamleder for Ydelsesteamet, tlf. 26 35 09 15

4. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog

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

5. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport

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

Domea Fredensborg ønskede at drøfte to afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler: Langerødparken og Chrst Boecksvej

(Lundegården). Aftalt at drøfte de to afdelinger i forbindelse med gennemgangen af de enkelte afdelinger.

Effektivitetsfordeling

Effektivitetsfordelingen viser 4 røde afdelinger, dvs. at afdelingerne har stort effektiviseringspotentiale, 2 gule afdelinger, dvs. at afdelinger har et effektiviseringspotentiale, og 1 grøn afdeling, dvs. at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Domea Fredensborg forklarer, at årsagen til de røde og gule afdelinger mest af alt består af lønkroner. Grunden hertil er, at der er tale om en relativt lille boligorganisation, som dermed er dyrere at drifte. Driften består af 2 medarbejdere på fuld tid og 1 medarbejder på deltid, og der er ikke mulighed for at skære ned. Derudover er der indgået driftsaftale med Humlebæk Boligselskab om gartnerarbejde og vintertjenester. Det er undersøgt, om der kan findes billigere løsninger, men der er ikke fundet løsninger, der har kunnet matche den nuværende aftale.

Domea Fredensborg kigger fortsat på, hvordan de kan organisere sig anderledes i fremtiden for at sikre en effektiv drift.

Egeparken

Helhedsplanen er afsluttet og fejl og mangler er under udbedring. Helhedsplanen har ikke givet huslejestigninger og afdelingen har fortsat pæne henlæggelser. Der har været en lille stigning i fraflytningsprocenten, hvilket tilskrives almindelig fraflytning. Afdelingens effektivitetstal er gået fra rød til gul.

Fredensborg Kommune bemærker, at revisor i revisionsprotokollen under planlagt og periodisk vedligeholde og fornyelser henstiller til afdelingsbestyrelsen, at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2023/2024 eller, at der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 30-års perioden.

Domea Fredensborg er opmærksomme herpå og oplyser, at dette vil se anderledes ud til næste år, når DV planen åbnes igen.

Bøgelunden

Domea Fredensborg oplyser, at afdelingen har besluttet, at der skal ske en systematisk huslejestigning i forbindelse med godkendelse af budgettet for at sikre henlæggelser til udskiftning af tag.

Der ønskes støtte hertil fra Landsbyggefonden. Domea Fredensborg er i dialog med Landsbyggefonden. Hvis Landsbyggefonden ikke vil give støtte, skal udskiftning af tag finansieres med henlæggelser og realkreditlån, der muligvis skal stilles garanti for af Fredensborg Kommune.

Fredensborg Kommune bemærker, at revisor også i forhold til Bøgelunden henstiller til afdelingsbestyrelsen, at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2023/2024 eller, at der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 30-års perioden.

Domea Fredensborg ser ikke årsagen til dette, idet der opereres meget stramt på DV planen. Domea Fredensborg melder tilbage på dette.

Bøgelunden har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk.

Frøparken

Ingen væsentlige bemærkninger.

Frøparken har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og vil arbejde 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

Domea Fredensborg oplyser i den forbindelse, at der har været et enkelt lejemål med skimmelsvamp, og at dette har kostet en del. Skimmelsvampen var forårsager af en vandskade i boligen og gulvet er blevet udskiftet, hvilket har været dyrt.

Langerødparken

I forlængelse af den indledende drøftelse af kommunens anvisning til Langerødparken oplyser Domea Fredensborg, at boligerne er opført som familieboliger i 2007, men er siden opførelsen blevet administreret som ældreboliger, hvilket er årsagen til, at kommunen har haft 100 % anvisningsret.

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger i den lave ende. Domea Fredensborg oplyser, at henlæggelsen ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse er tilstrækkelig til at dækkes de kommende udgifter, men at det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål.

Fredensborg Kommune bemærker, at det fremgår af revisionsprotokollen, at der er anvendt tkr. 156 af tidligere års henlæggelser mod budgetteret tkr. 84 ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på ca. 86 %. Domea Fredensborg vil undersøge årsagen til dette og vende tilbage.

Dertil udviser DV-planen en henlæggelse på tkr. 210 i budgetåret 2023/2024, hvorimod det godkendte driftsbudget udviser en henlæggelse på tkr. 200. Domea Fredensborg oplyser, at det er det godkendte driftsbudget, der er gældende, og at Domea Fredensborg vil få rettet op på det.

Endelig henstiller revisor til bestyrelsen, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning forøges i de kommende budgetter, så der ikke fremover mangler henlæggelser. Domea Fredensborg tager dette til efterretning.

Langerødparken har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og vil arbejde 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

Henlæggelserne er fortsat lave, 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. Domea Fredensborg oplyser, at der er meget vedligeholdelse, hvor der bruges af henlæggelserne. Bl.a. er taget utæt.

Domea Fredensborg prøver generelt at indføre en fast 2 % huslejestigning til at øge henlæggelserne, men der er ikke helt lydhørhed i afdelingen.

Brønsholmdal har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og vil arbejde 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

Fredensborg Kommune bemærker, at det også for så vidt angår Brønsholmdal fremgår af revisionsprotokollen, at revisor henstiller til afdelingsbestyrelsen, at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabet 2023/2024 eller, at der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 30-års perioden. Domea Fredensborg følger op herpå.

Lundegården

Afdelingen er ved at få skiftet altaner og vinduer. Fredensborg Kommune har stillet 100 % garanti for den del af realkreditlånet, der overstiger 60 %.

Der er en vandskade i fælleshuset, som er delt 75/25 imellem de to parter i ejerforeningen (en privat andelsboligforening og afdeling Lundegården).

Forsikringen vil ikke dække. Genopførelse kommet til at koste ca. 1,2 mio. kr., hvoraf afdelingen skal betale halvdelen. Domea Fredensborg overvejer om fælleshuset skal afhændes eller eventuelt nedrives.

Lundegården har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år. Der er lavet en handlingsplan, og vil arbejde 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

Humblebæk Seniorpark

Ingen bemærkninger.

6. Administrationsbidrag

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

7. Kritisk regnskabsgennemgang

Fredensborg Kommune har under gennemgangen af afdelingerne foretaget en kritisk regnskabsgennemgang og har ikke yderligere bemærkninger til regnskabet.

8. Status på effektivisering og grøn omstilling

I forhold til den grønne omstilling oplyser Domea Fredensborg, at boligorganisationen har udfordringer med Norfors, der ikke vil stille forsyningsgaranti. Domea vil ikke benytte fjernvarme i fremtiden, hvis der ikke kan laves en god aftale. Fredensborg Kommune opfordrer boligorganisationen til at tage punktet med i den skriftlige status på effektivisering og grøn omstilling, som skal sendes til kommunen, så den kan indgå i den årlige redegørelse til Byrådet.

9. Eventuelt verserende sager

Ingen verserende sager.

10. Eventuelt

Det aftales, at anvisningsaftalen genforhandling i foråret 2025.

Aftaler:

- Fredensborg Kommune sender kontaktoplysninger på medarbejdere i kommunen, som Beboerrådgivningen i Domea kan kontakte i sager om udsatte beboere. (Kontakterne er skrevet ind i referatet)

- Domea Fredensborg undersøger, hvorfor der ikke er anvist boliger i Frøparken
- Domea følger op på revisors henstillinger i revisionsprotokollen i forhold til de afdelinger, hvor revisor henstiller til afdelingsbestyrelsen, at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabet 2023/2024 eller, at der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 30-års perioden.
- Domea Fredensborg følger op på revisionsprotokollen fsva Langerødparken, hvor det fremgår, at der er anvendt tkr. 156 af tidligere års henlæggelser mod budgettet tkr. 84 ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på ca. 86 %.
- 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 2024.