

Styringsdialogmøde mellem Fredensborg Boligselskab/KAB og Fredensborg Kommune

Fredensborg Rådhus, torsdag d. 16. maj 2024

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. Anvisnings- og udlejningsaftale
6. Eventuelt verserende sager
7. Eventuelt

Boligselskabet har supplerende anmodet om drøftelse af konsekvenser af stigninger i affaldsgebyrer, påskønnes de frivillige i den almene boligsektor, opmærksomhed på at huslejestigninger kan påvirke kommende udlejningssituation, trafiksikkerhed for skolebørnene og status på godkendelse af taget på Mergeltoften.

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

Affaldsgebyrer:

Boligselskabet oplyser, at omkostningerne ved renovation har været stærkt stigende. Oveni i stigningerne kom så yderligere omkostninger i forbindelse med den ekstraordinære gældsafvikling i Norfors, som i sig selv medføre en huslejestigning på 2 %.

Boligselskabet finder, at den solidariske betaling sammen med stigningerne øger den socialt skæve fordeling.

Kommunen havde forståelse for problemstillingen og bemærkede, at den i høj grad er politisk og er blevet adresseret på de halvårlige møder med borgmesteren m.fl.

Kommunen bemærkede til boligselskabets forespørgsel, at tilskud til udsatte beboere kun kan ske efter de eksisterende muligheder på basis af gældende regler.

Boligselskabet spørger indtil fremtidig helhedsplan og melder sig som interesseret.

Frivillige i den almene boligsektor:

Kommunen kunne kun opfordre til, at man forsøgte at bringe kandidater i spil til fx frivilligprisen.

Huslejestigninger og udlejningssituation:

Enighed om, at der kan være denne sammenhæng og at der er opmærksomhed derpå.

Trafiksikkerhed for skolebørnene:

Boligselskabet fremlagde deres iagttagelser og synspunkter. Kommunen videresender til skoleafdelingen.

Nyt tag på Mergeltoften:

Sagen i Byrådet den 27.5.24. Garantistillelse blev godkendt.

2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog.

Intet at bemærke.

3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport.

Organisationen:

Administrationsbidrag er som tidligere over benchmark. Kan henføres til moms og at det indeholder juridisk bistand.

Dispositionsfonden er svagt stigende, men dog fortsat noget under benchmark.

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

Generelt pointerer boligselskabet, at man – for så vidt angår afdelingerne – er meget bevidste om henlæggelsesniveauet og at få det øget.

Niverød III:

Årets henlæggelser nærmer sig 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.

Boligselskabet oplyser, at en række lån snart vil være udbetalt og ydelserne vil blive konverteret til henlæggelser. Der er samme intention i forhold til "Norfors-forhøjelsen".

Niverød IV:

Årets henlæggelser er pænt over benchmark, hvilket er udtryk for at henlæggelsesniveauet er bevidst forhøjet. De opsparede henlæggelser er fortsat noget under 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.

Niverødgaard:

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

Mergeltoften og Byvejen:

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

4. Status på effektivisering og grøn omstilling.

Boligselskabet har arbejdet med anbefalingerne fra 360 graders analysen i både selskab, afdelingen og på temadage. De primære effektiviseringer er gennemført og selskabet er i mål med effektiviseringskravene for 2016-2020.

I 2021 kom der nye effektiviseringskrav, som selskabet arbejder med frem til 2026. Her vil tillige være fokus på energioptimering i forbindelse med bl.a. renovering.

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. 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.

5. Anvisnings- og udlejningsaftale.

Det fremsendte udkast blev drøftet. Kommunen havde bemærkninger til de fleksible kriterier særligt i forhold til om aldersbetinget pension skulle sidestilles med beskæftigelse. Kommunen anførte også, at det ikke var praktisk muligt at respektere boligselskabets afvisningsgrunde jf., udlejningsbekendtgørelsens §§ 26-30, da kommunen ikke var i besiddelse af de oplysninger, der begrundede en afvisning.

Boligselskabet ville se på det og vende tilbage.

Kommunen kan på forespørgsel oplyse, at det er korrekt, at kommunen efter almenboliglovens § 61 skal godkende boligselskabernes anvisning af ledige boliger i hvert enkelt tilfælde. Kommunen godkender således, om lejeren har råd til at sidde i lejemålet.

Beslutningen om ordningen er fra december 2005 i det daværende sammenlægningsudvalg (fra kommunesammenlægningen).

6. Eventuelt verserende sager.

Kommunen orienterede om verserende klagesager.

7. Eventuelt.

Intet.