



## Styringsdialogmøde mellem Domea Fredensborg og Fredensborg Kommune 2023

Center for Politik og  
Organisation

**Fredensborg Rådhus, 27. juni 2023 kl. 13.00-14.30**

### Guitaren

### Dagsorden

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

### Deltagere:

#### *Boligselskab*

Jacob Seiling Olsen, kundechef

#### *Fredensborg Kommune*

Cecilie Ambrosius Baker, tilsyn, Center for Politik og Organisation

Julie Elkjær, boliganvisning, Center for Borgerservice og Digitalisering

Henrik Axelsen, boliganvisning, Center for Borgerservice og Digitalisering

### Referat

1. Velkommen

Cecilie bød velkommen til dette års styringsdialog. Herefter var der en kort præsentationsrunde.

2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog

Ingen udeståender fra sidste års styringsdialog.

3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport

Domea Fredensborg har i år ikke haft bemærkninger i forhold til boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger, eller om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens

målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

I forhold til de enkelte afdelinger oplever Domea Fredensborg ikke flere udfordringer end dem, der blev nævnt på sidste styringsdialogmøde. Derfor er der ikke noteret noget nyt under punkt 7.

#### Effektivitetsfordeling

Effektivitetsfordelingen viser 6 røde afdelinger, én gul og én grøn afdeling.

Forklaringen på de mange røde afdelinger er, at der er tale om en lille boligorganisation. Driften består af 2½ medarbejder, så det er svært at skære yderligere ned. Derudover er der indgået driftsaftale på de grønne områder med Humlebæk Boligselskab. Det kunne muligvis gøres billigere, men Organisationsbestyrelsen har besluttet at fortsætte denne driftsaftale på et møde i foråret 2023. Særligt i afdelingen Chrst Boecksvej (Lundegården) er det grønne arbejde omkostningstungt.

Domea Fredensborg kigger generelt på, hvordan de kan sikre en effektiv boligdrift. Bl.a. kører udbud på indkøb centralt via Domea.dk og alle plæneklippere er udskiftet til robotplæneklippere. Derudover satser boligorganisationen på, at helhedsplanen i Egeparken vil påvirke effektivitetstallet positivt.

#### Regnskabsnøgletal

Om administrationsbidrag - se nedenfor.

I forhold til dispositionsfond og arbejdskapital er disse steget lidt i forhold til sidste år, men er stadig langt fra benchmark. Domea Fredensborg oplyser, at det skyldes, at der ikke er så mange afdelinger, der betaler andet end det pligtmæssige bidrag.

#### Egeparken

Huslejen er stabil, uagtet at helhedsplanen er ved at være afsluttet. Det er godt. Fredensborg Kommune bemærker, at der er sendt en rykker fra LBF for indberetning af skema C. Det er Thomas Rahbek Berendt, projektleder i Domea.dk, der skal sørge for indberetning af skema C.

I forhold til henlæggelser er disse steget lidt siden sidste år. Det er fortsat planen at øge henlæggelserne indtil de udgør minimum 40.000 kr. pr. lejemål.

Fredensborg Kommune bemærker, at det fremgår af revisionsprotokollen, at der ikke er foretaget korrekt bogføring i forhold til almindelig vedligeholdelse. Det samme var anført sidste år. Domea Fredensborg oplyser, at det er svært for ejendomsbestyrelsen at vurdere, hvilken konto fakturaerne skal konteres på. Der følges op herpå.

Afdelingen har de sidste tre år haft en rød effektivitetsmarkering. For at forbedre effektiviteten i det kommende år, har Domea Fredensborg fokus på følgende områder:

- Bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul
- Overvejelser om in/outsourcing
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig
- Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold

#### Bøgelunden

Huslejen er steget en lille smule med henblik på at øge henlæggelserne. Taget skal udskiftes, når der er henlagt tilstrækkeligt hertil.

Domea Fredensborg har opmærksomhed på den gule effektivitetsmarkering.

#### Frøparken

Stabil husleje og pæne henlæggelser.

Der er stadig udfordringer med den centrale varmtvandsbeholder, som er svært tilgængelig. Domea Fredensborg har haft en rådgiver ude og se på udfordringerne.

Rådgiver vurderer, at det ikke er noget, der kan dækkes af byggeskadefonden.

Afdelingen må derfor selv afholde udgiften, hvis det skal ændres.

Afdelingen har en rød effektivitetsmarkering. Domea Fredensborg har et ønske om i fremtiden at indgå i et driftsfællesskab med Tikøb Boligselskab.

#### Langerødparken

Huslejen er steget med henblik på at øge henlæggelserne.

Vedligeholdelsesstanden er tilfredsstillende. Overvejelserne omkring at skifte varmekilde er sat på stand by.

I forhold til anvisningen sker denne gennem Center for psykiatri og handicap, hvilket har medført en større opmærksomhed på beboernes behov for eventuel støtte. Ejendomsmester Søren gør også et godt arbejde i Langerødparken. Det tilsammen har gjort, at der er kommet mere ro på.

#### Brønsholmdal

Huslejen er steget med henblik på at øge henlæggelserne, som pt. er lave.

Der har været uro i afdelingen, men det er blevet bedre nu. Dette har måske været årsag til, at fraflytningsprocenten har været høj.

#### Lundegården

Huslejen er steget lidt. Det er stadig planen, at henlæggelserne øges indtil de udgør minimum 40.000 kr. pr. lejemål.

Der er påbegyndt udskiftning af vinduer og nye altaner. Dette skal bl.a. finansieres ved optagelse af realkreditlån i afdelingen. Fredensborg Kommune bemærker, at eventuel kommunal garantistillelse for realkreditlån skal forelægges Byrådet til godkendelse. Ligeledes, hvis det medfører en huslejeforhøjelse på mere end 5 pct.

skal dette også godkendes af Byrådet. Domea Fredensborg vil følge op herpå gennem projektleder Thomas Rahbek Berendt.

Det fremgår af revisionsprotokollen, at der er anvendt 861.000 kr. af tidligere års henlæggelser mod budgetteret 538.000 kr. ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på 60 pct. Domea Fredensborg forklarer, at det skyldes elevator-driftsproblemer. Det skulle gerne være løst nu med en ny driftsleverandør.

Derudover oplyser Domea Fredensborg, at en spildevandspumpe har været sat ud af funktion pga. en sprunget sikring. Det har medført, at spildevand er løbet ind i fælleshus. Forsikringen dækker ikke, da der er tale om en el-skade. Derfor skal afdelingen dække udgiften til reovering af henlæggelserne. Afdelingen skal alene betale ca. 50 pct., da fælleshuset deles med en grundejerforening.

Afdelingen har de sidste tre år haft en rød effektivitetsmarkering. For at forbedre effektiviteten i det kommende år, har Domea Fredensborg fokus på følgende områder:

- Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger
- Bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul
- Overvejelser om in/outsourcing
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig
- Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold

#### Humlebæk Seniorpark

Lille huslejestigning og pæne henlæggelser. Grøn effektivitetsmarkering. Boligerne opvarmes med naturgasopvarmet centralvarme. Afdelingen har et stort ønske om at overgå til fjernvarme.

#### 4. Administrationsbidrag

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

Domea Fredensborg oplyser, at Domea.dk har lavet et nyt koncept – det individuelle koncept, som går på flere individuelle tilvalgsydelse. Bl.a. betaler Domea Fredensborg en tilvalgsydelse "Hjælp til husleje", som er en tilvalgsydelse, hvor socialrådgivere ansat i Domea.dk ringer til en lejer, hvis denne ikke har betalt sin husleje og hjælper med at få styr på økonomien, så huslejen bliver betalt. De hjælper også psykisk udsatte beboere. Dette oplever boligorganisationen som godt givet ud, da boligorganisationen dermed undgår nogle udsættelser.

#### 5. Kritisk regnskabs gennemgang

Fredensborg Kommune har ikke yderligere bemærkninger til regnskabet.

#### 6. Status på effektivisering og grøn omstilling

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.

#### 7. Anvisningsaftale

Anvisningsaftalen gælder frem til 31. juli 2025. Ingen bemærkninger hertil.

#### 8. Eventuelt verserende sager

Ingen verserende tilsynssager.

#### 9. Eventuelt

Domea Fredensborg udtrykker bekymring for den kommende eksterne granskning og de huslejestigninger, som kravet om øgede henlæggelser vil medføre. Det vil potentielt medføre flere ansøgninger om driftsstøtte hos LBF.

#### Aftaler:

- Domea Fredensborg sender inden udgangen af 2023 en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi.
- Fredensborg Kommune sender den nyeste anvisningsaftale til Domea Fredensborg.
  - Anvisningsaftalen er sendt til kundechefen for Domea Fredensborg