

Styringsdialogmøder med boligorganisationerne 2022

De individuelle styringsdialogmøder

Kommunen og boligorganisationerne er lovgivningsmæssigt forpligtet til at føre en *styringsdialog* i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder.

Kommunen skal således sørge for, at der holdes et årligt dialogmøde med hver af boligorganisationerne med *hjemsted* i kommunen, og at der bliver offentliggjort en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Som grundlag for styringsdialogen udarbejder og fremsender boligorganisationerne inden en nærmere fastsat frist, efter regnskabsårets afslutning, en *dokumentationspakke* til kommunen.

Den samlede dokumentationspakke udgøres af en styringsrapport med tilhørende afdelingsskemaer og boligorganisationens regnskabsmateriale, herunder et regnskabsspørgeskema, årsberetning og revisionsprotokol samt resultater af eventuelle relevante analyser¹.

Efter møderne udarbejder administrationen redegørelser (referater), som sendes til de pågældende boligorganisationer, indberettes til almenstyringsdialog.dk og offentliggøres på kommunens hjemmeside². Hvis der på styringsdialogmødet viser sig at være nye, konkrete sager eller problemstillinger, der kræver opfølgende handlinger, indgås der aftaler på mødet om, hvilken opfølgning, der er behov for.

Faste punkter på styringsdialogmøderne er:

- Meddelelser, herunder evaluering af sidste års styringsdialog
- Gennemgang af dokumentationspakke
- Oplæg til nye aftaler
- Gennemgang samt evaluering af eksisterende aftaler
- Nyt støttet byggeri
- Renoveringssager
- Godkendelser
- Kommunal anvisning
- Emner til det årlige fælles dialogmøde med politikere
- Andre emner

¹ Det regnskab, som danner grundlag for møderne, vedrører således det forrige år. Regnskaberne og tallene, der blev taget udgangspunkt i ved styringsdialogmøderne for 2022, er således fra regnskabsåret 2020/21 eller 2021 afhængig af regnskabsårets begyndelse.

² Se redegørelser på Frederikssund Kommunes hjemmeside [her](#).

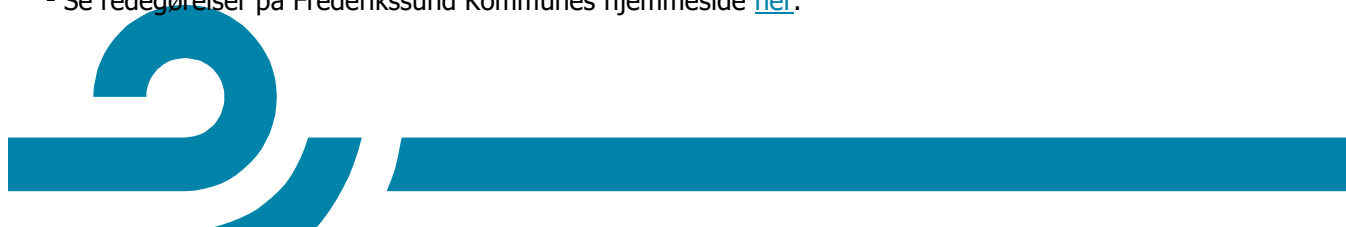
NOTAT

Januar 2023

Journal nr.

Sagsbehandler

Jbrat



Der har i 2022 (oktober-december) været afholdt *10 individuelle møder* med boligorganisationer³.

Administrationen har således på trods af, at kommunen alene, lovgivningsmæssigt, er forpligtet til at afholde dialogmøder med boligorganisationer med hjemsted i kommunen, valgt at indkalde til årlige dialogmøder med 3 af de 4 boligorganisationer, der har afdelinger, men ikke hjemsted, i kommunen. Årsagen til dette er bl.a., at de tre pågældende boligorganisationer har flere afdelinger i kommunen, herunder afdelinger, hvor der i forvejen er løbende dialog og sagsbehandling i konkrete sager, der kræver tæt samarbejde⁴.

Boligselskabet Rosenvænget er pr. 1. oktober 2022 fusioneret med *Halsnæs Ny Boligselskab* og *Ballerup Boligselskab* - boligorganisationens navn er i den forbindelse ændret til *Vores Bolig*. Boligorganisationen har valgt, at Frederikssund Kommune forbliver hjemstedskommune for boligorganisationen efter sammenlægningen.

Sammenfatning af årets dialogmøder

I forlængelse af Økonomiudvalgets beslutning af 12. december 2018 (vedrørende de politiske dialogmøder med boligorganisationerne) er der som orientering til Økonomiudvalget, nedenfor, lavet en overordnet sammenfatning af årets individuelle dialogmøder med boligorganisationerne.

Sammenfatningen tager udgangspunkt i de mest relevante emner fra møderne. Såfremt der ønskes et mere detaljeret indblik i dialogmøderne med de enkelte boligorganisationer henvises til de individuelle redegørelser for dialogmøderne med boligorganisationerne på kommunens hjemmeside (se note 2).

Evaluering af sidste års styringsdialog

Samtlige boligorganisationer gav igen i år ved dialogmøderne udtryk for, at de er meget tilfredse med mødets tilrettelæggelse og indhold.

Gennemgang af dokumentationspakke

Der var på møderne bl.a. en gennemgang af niveauet for boligorganisationernes administrationsbidrag, dispositionsfond, arbejdskapital, henlæggelser samt effektivitetstal.

Boligorganisationerne gav overordnet udtryk for at arbejde videre med effektiviseringer, og der arbejdes generelt fortsat med tiltag som sammenlægning af afdelinger, e-drift, driftsfællesskaber, udliciteringer og omstrukture-

³ *Oppe Sundby Boligselskab, Hornsherred Almennyttige Boligselskab, Frederikssund Boligselskab, Skibby Boligselskab, FAB (Frederikssund Andels Boligforening), MNV Bolig, Vores Bolig (tidl. Boligselskabet Rosenvænget), Slangerup Boligselskab, Lejerbo Fredensborg og Danske Funktionærers Boligselskab.*

⁴ Den ene boligorganisation (uden hjemsted i Frederikssund Kommune), som ikke indkaldes til møde (*Boligselskabet Sjælland*), har alene én afdeling, der hidtil har fungeret uden større udfordringer, og hvor afholdelse af møde ikke vurderes at ville give et forholdsmæssigt udbytte for hverken boligorganisation eller kommune.

ringer, herunder administrative besparelser, samt analyser af effektiviseringspotentialer, der gerne skulle give sig udslag i besparelser fremadrettet.

Der var 4 boligorganisationer, der havde en eller flere "røde afdelinger", dvs. afdelinger, der har en beregnet effektivitet på under 70 %, og som minimum er 30 % dyrere end "bedste praksis".

De konkrete boligorganisationer tilkendegav at have flere pågående tiltag vedrørende effektiviseringer for de pågældende afdelinger.

Oplæg til nye aftaler⁵

Der var på møderne ingen oplæg til – eller tilkendegivelser af ønsker om – at indgå nye aftaler.

Gennemgang samt evaluering af eksisterende aftaler⁶

Administrationen og den enkelte boligorganisation gennemgik eksisterende aftaler med henblik på status og evaluering, herunder eventuel forlængelse eller ophør.

Aftaler om særlige kriterier for udlejning

Der er indgået aftaler vedrørende fleksibel udlejning med henholdsvis *Hornsherred almennyttige Boligselskab*, *Frederikssund Boligselskab*, *FAB (Frederikssund Andels Boligforening)* og *MNV Bolig*.

Boligorganisationerne oplyste generelt, at aftalerne fungerer fint og efter hensigten.

Aftaler om særlig anvisning

Der er indgået i alt 7 aftaler vedrørende særlig anvisning til almene boliger. Aftalerne er med henholdsvis *Frederikssund Boligselskab*, *FAB (Frederikssund Andels Boligforening)*, *Vores Bolig* og *Danske Funktionærers Boligselskab*.

Der var enighed om, at alle aftalerne overordnet fungerer efter hensigten.

Administrationen vil dog følge op på, hvorvidt aftalen med *Frederikssund Boligselskab* vedrørende kommunal anvisning til 16 boliger i afd. Færgepar-ken III bliver benyttet efter hensigten, eller om aftalen bør justeres.

Aftaler om udlejning

Der foreligger 3 særftaler vedrørende udlejning for henholdsvis:

- afdeling Nordmandsvænget – seniorboligerne (*Hornsherred Almennyttige Boligselskab*)
- afdeling Firkløveret, afs. Esrogård (*MNV Bolig*)
- afdeling Klostergården (*DFB*)

Boligorganisationerne oplyste, at aftalerne overordnet fungerer fint og efter hensigten.

Aftaler om fortrinsret for børnefamilier

⁵ Som led i tilsynsopgaven kan kommunen og den enkelte boligorganisation i vidt omfang indgå aftaler af forskellig styringsmæssig karakter.

⁶ Aftaler mellem kommunen og boligorganisationerne kan findes [her](#) på kommunens hjemmeside.

Der foreligger aftaler med henholdsvis *FAB (Frederikssund Andels Boligforening)* og *Slangerup Boligselskab* om fortrinsret for børnefamilier til store familieboliger.

Begge boligorganisationer oplyste også her, at aftalerne fungerer efter hensigten.

Nyt støttet byggeri

Det blev drøftet med boligorganisationerne, hvorvidt der er planer eller ønsker om at opføre nyt støttet byggeri.

Administrationen og *Vores Bolig* drøftede det af kommunen godkendte projekt om opførelse af 198 almene familieboliger i Vinge. Totalentreprenøren på projektet er gået konkurs, og forudsætningen for skema B-tilsagnet er ikke opfyldt. Boligorganisationen oplyste, at der i den forbindelse arbejdes på en ny sag om støtte til projektet.

Oppe Sundby Boligselskab, Hornsherred Almennyttige Boligselskab, Skibby Boligforening og *FAB (Frederikssund Andels Boligforening)* havde ikke aktuelle ønsker om at opføre nyt byggeri.

Frederikssund Boligselskab orienterede om, at de stadig, generelt, ønsker at bygge nye almene boliger – også gerne i Vinge.

MNV Bolig tilkendegav et ønske om at etablere nye almene boliger i Jægerspris og Skuldelev. I Jægerspris er støjkonsekvenszonen desværre fortsat en hindring for opførelse af nye boliger. Boligorganisationen oplyste yderligere, at der er stor efterspørgsel på boliger i Skuldelev.

Slangerup Boligselskab tilkendegav interesse i at opføre seniorbofællesskaber og ønsker at blive inddraget i dialogen om kommunens fremtidige ønsker for byggeri.

Lejerbo Frederiksborg udtrykte også interesse i at opføre nye almene afdelinger, og *Danske Funktionærers Boligselskab* oplyste, at de ser sig som en attraktiv samarbejdspartner ved nybyggeri af alle former for almene boliger.

Renoveringssager, helhedsplaner mv.⁷

Flere boligorganisationer oplyste at have igangværende renoveringsprojekter, hvoraf en stor del er sager med støtte fra Landsbyggefonden. Nedenfor gennemgås alene daværende status på igangværende Landsbyggefondssager samt særligt udfordrede afdelinger, hvor der kræves opfølgning.

Landsbyggefondssager med skema A-status

Afdeling Ø-parken (Slangerup Boligselskab)

Byrådet behandlede skema A-ansøgningen i december 2020.

⁷ Under punktet på møderne gennemgår boligorganisationerne igangværende og kommende renoveringssager – der er overvejende tale om sager af ekstraordinær karakter, og som ikke har karakter af almindelig vedligeholdelse. Der er både tale om større renoveringsprojekter, som formentlig vil kræve helhedsplaner og Landsbyggefondens medvirken samt sager af mindre karakter, hvor boligorganisationen vil kunne finansiere projekterne selv, uden støtte.

Fristen for skema B er forlænget til juli 2023. Fristudsættelsen skyldes, at licitationspriserne var væsentligt forhøjet i forhold til den af skema A godkendte ramme. Arbejderne skal således i fornyet udbud, og kommunen kan forvente at modtage skema B-ansøgning i marts/april 2023.

Afdeling 08/26, Græse Bakkeby (Vores Bolig)

Kommunen godkendte skema A for helhedsplanen for renovering mv. i december 2021.

Boligorganisationen oplyste, at der arbejdes på endelig projektering og udbud.

Landsbyggerfondssager med skema B-status

Afdeling Firkløveret, afsnit Mølleparken II (MNV Bolig)

Byrådet godkendte skema B i december 2020.

Renoveringsarbejderne er afsluttet. Skema C-ansøgning vil blive fremsendt i 1. halvår af 2023.

Nye, større renoveringssager, herunder særligt udfordrede afdelinger

Afdeling Parkvej (Hornsherred Almennyttige Boligselskab)

Afdelingen, der består af 42 ældreboliger, har alvorlige udfordringer i form af et stort renoverings- og fremtidssikringsbehov, som ved opfyldelse vil medføre en markant huslejestigning for boligerne.

Kommunen har i februar 2020 tilkendegivet, at boligorganisationen kan arbejde videre med at undersøge mulighederne for et eventuelt salg (helt eller delvist) under forudsætning af Landsbyggerfondens medvirken, og at udløsning af kommunens garantiforpligtelse ikke bliver aktuel.

Boligorganisationen oplyste, at der er lavet en ejendomsmæglervurdering for afdelingen, og at boligorganisationen er i kontakt med en interesseret køber.

Kommunen og ministeriet vil skulle godkende et evt. salg. Ministeriet vil i den forbindelse skulle indhente en udtalelse fra Landsbyggerfonden.

Det blev aftalt, at boligorganisationen sikrer, at en potentiel køber af boligerne på Parkvej gøres opmærksom på plangrundlag mv. for området, herunder evt. begrænsninger i anvendelsesmuligheder for boligerne. Afklaring af fremtidige anvendelsesmuligheder skal ske i dialog med kommunens byggesagsafdeling.

Afdeling Kirkegade (Frederikssund Boligselskab)

Boligorganisationen har de seneste år været i dialog med Landsbyggerfonden og kommunen i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan for genopretning og renovering af afdelingen.

Boligorganisationen har haft sendt budgetudkast for projektet til Landsbyggerfonden. Landsbyggerfonden har anbefalet en reduktion af projektets omkostninger, da udkastet er presset helt op til maksimumbeløbet for støtte. Det udarbejdede projekt vil medføre en husleje, som er for høj.

Der er rekvireret ekstern rådgiver med henblik på at udarbejde et besparelsesnotat og et oplæg til proces for at nå i mål. Målsætningen er en snarlig afklaring og en skema A-ansøgning i 1. halvår af 2023. Det endelige projektoplæg vil bl.a. skulle forelægges følgegruppen og afdelingen.

Afdeling Kongensgade (16 ungdomsboliger, DFB)

Der er stadig dialog med Landsbyggefonden vedrørende renoveringsstøtte. Landsbyggefonden har tilkendegivet at ville kunne yde støtte til opretning, miljøarbejder, tilgængelighed og ombygning mv. i afdelingen.

Der foreligger ikke en endelig afklaring af den forventede mærkning (familie- eller ungdomsboliger) af boligerne efter helhedsplanens udførelse, ej heller af de afledte økonomiske konsekvenser. Det blev aftalt, at boligorganisationen følger op på dette i forhold til Landsbyggefonden og kommunen, så der kan lægges en realistisk plan for helhedsplanens eventuelle udførelse.

BO vil undersøge 3 modeller for et fremtidigt scenarie, herunder økonomien i disse:

1. Ombygning af 6 af ungdomsboligerne til 4 familieboliger
2. Sammenlægning af 6 ungdomsboliger til 4 ungdomsboliger
3. Alle boliger bibeholdes i deres nuværende form uden sammenlægninger

Boligorganisationen ville fremsende en proces- og tidsplan til kommunen for forventet skema A-ansøgning.

Kommunal anvisning⁸

Der var overordnet enighed om, at samarbejdet omkring den kommunale anvisning fungerer fint.

Boligorganisationerne blev generelt opfordret til at tage kontakt til kommunens afdeling for Aktiv Indsats, såfremt der er udfordringer med kommunalt anviste borgere, eller der i øvrigt er bekymringer for konkrete borgere.

FAB (Frederikssund Andels Boligforening) oplyste, at kommunens benyttelse af retten til at anvise lejere til op til 25 % af de ledige boliger belaster boligorganisationen på flere parametre, herunder i forhold til økonomi, personaleressourcer og tryghed i afdelingerne. Boligorganisationen kunne desuden ønske et bedre samarbejde med kommunen vedrørende anvisningen - og håndteringen - af borgere, der har det psykisk svært.

Der blev aftalt særskilt møde mellem *FAB (Frederikssund Andels Boligforening)* og kommunens afdeling for Aktiv Indsats som opfølgning på boligorganisationens tilkendegivelser.

⁸ Den kommunale anvisning består som udgangspunkt af den af Byrådet vedtagne anvisning på 25 % for ungdoms- og familieboliger, samt den lovbestemte 100 % anvisning for ældre- og plejeboliger. Eventuelle særftaler om anvisning bliver behandlet under punktet om "Gennemgang samt evaluering af eksisterende aftaler".

Slangerup Boligselskab tilkendegav igen i år et ønske om, at kommunen ikke vil benytte sig fuldt ud af muligheden for at benytte op til 25 % af familie- og ungdomsboligerne til kommunal anvisning.

Emner til det årlige fælles dialogmøde med politikere

Byrådet besluttede den 24. juni 2015, at der som supplement til de lovbestemte, obligatoriske individuelle styringsdialogmøder, afholdes et årligt fællesmøde for alle boligorganisationer i kommunen med deltagelse af udvalgsformænd⁹. Mødet afholdes typisk i april eller maj.

Til møderne inviteres formænd og forretningsførere for boligorganisationerne. Fra kommunen deltager borgmesteren og formændene for henholdsvis Omsorg- og ældre og Plan og teknik. Øvrige udvalgsformænd gives også mulighed for at deltage.

Boligorganisationerne er blevet spurgt til ønsker til drøftelse med politikere i kommunen. Kun 3 boligorganisationer¹⁰ har foreslået emner til et eventuelt møde. Boligorganisationerne er opmærksomme på, at fællesmødet alene afholdes, hvis kommunen vurderer, at der er tilstrækkelige, relevante og aktuelle emner til et sådant møde.

Boligorganisationerne har foreslået følgende emner til fællesmødet:

- Udfordringer med kommunal anvisningsret (25 %) v/*FAB (Frederikssund Andels Boligforening)*
 - beboersammensætning og forbrug af ressourcer
- Samarbejde vedrørende håndtering af "den økonomiske krise" – ud fra et beboerperspektiv
 - flere beboere er påvirket af krisen både økonomisk og socialt.

Hvordan kan kommunen og boligorganisationerne arbejde tættere sammen for at undgå bl.a. udsættelser og hjælpe udsatte beboere?

- Drøftelse vedrørende affaldssortering og optimale affaldsløsninger v/*Vores Bolig*
 - Udfordringer affødt af stram tidsplan for affaldssortering og deraf manglende optimale affaldsløsninger.

Det bemærkes, at der er tale om et ønske om en drøftelse med politikere om status på affaldssortering - der er i den forbindelse angivet, at der ikke ønskes endnu et oplæg om emnet fra administrationen.

- Udvalgsformændenes (politikernes) holdninger og visioner i forhold til udviklingen og opførelse af nye almene boliger i kommunen

⁹ Baggrunden for indførelse af det årlige fællesmøde var bl.a. et ønske om en styrkelse af samarbejdet og opgaveløsningen på det boligsociale område, samt et ønske fra enkelte boligorganisationer om et yderligere samarbejde, med det politiske niveau i kommunen. Økonomiudvalget varetager i henhold til gældende styrelsesvedtægt den umiddelbare forvaltning af tilsynet og dialogen med de almene boligorganisationer.

¹⁰ *FAB (Frederikssund Andels Boligforening), MNV Bolig og Vores Bolig.*