

Styringsdialogmøde

Vores Bolig (tidl. Boligselskabet Rosenvænget)

Referat af møde ml. Vores Bolig og Frederikssund Kommune.
Torsdag den 30. november 2023, kl. 10.00, i mødelokale F2.

MØDEDELTAGERE

Jannie Bratfeldt, Politik og Jura

Nicolai Pallisborg, Regnskab og Finans

Sandra Aarup Jørgensen, Borger og Ydelse

Heidi Salskov Andersen, Borger og Ydelse samt Rådgivningshuset (afbud)

Marianne Britze, Boligvisitationen i Center for Sundhed, Forebyggelse og ældre (afbud)

Jacob Jørgensen, SSP

Søren Thormann, formand, Vores Bolig

Kim Brokmann, kundechef, Vores Bolig

Palle Thomsen, driftsleder, Vores Bolig

Referent: Jannie Bratfeldt, Politik og Jura

Referat

Sag nr. 1

Meddelelser

[Evaluering af sidste års styringsdialogmøde](#)

Sidste års styringsdialogmøde fungerede fint.

Boligselskabet Rosenvænget er pr. 1. oktober 2022 fusioneret med Halsnæs Ny Boligselskab og Ballerup Boligselskab. Boligselskabets navn er i den forbindelse ændret til Vores Bolig. Frederikssund Kommune er hjemstedskommune.

Sag nr. 2

Gennemgang af dokumentationspakke

[Administrationsbidrag:](#)

Ligger lidt over benchmark. Er dog faldet siden sidste år.

[Dispositionsfonden:](#)

Lav. Er blevet mindre siden sidste år.

[Arbejds kapital:](#)

Meget lav (rød)

Referat

Der opkræves hertil, og BO har fokus på at få oparbejdet større arbejdskapital.

Henlæggelser:

De samlede henlæggelser er små i samtlige afdelinger, og i afd. Rosenvænget, Frederikssund Nord I og Højhuset (Frederikssund Nord II) er der stort set ingen opsparinger, da de årlige henlæggelser stort set udgør det samme som de samlede henlæggelser.

BO tilkendegav, at der er ekstra fokus på henlæggelserne fremadrettet.

Effektivitetstal:

5 røde afdelinger: Afd. Birkevænget, Rosenvænget, Frederikssund Nord I, Højhuset (Frederikssund Nord II) samt afd. Frederikssund (Falkenborgvej m.fl.).

1 grøn afdeling: Afd. Græse Bakkeby

Kritiske nøgletal i afd. Birkevænget, Rosenvænget, Frederikssund Nord I og Højhuset (Frederikssund Nord II), idet afdelingerne har været røde i 3 år eller mere.

Afd. Frederikssund (Falkenborgvej m.fl.) er gået fra gul sidste år til rød i år.

BO oplyste, at de hele tiden forsøger at gøre tingene bedre og billigere. Der ses naturligvis på statens forskellige effektivitetstal, men det er ikke helt retvisende, når disse tal viser, at Græse Bakkeby er den mest effektive afdeling. Netop denne afdeling laves der jo ikke noget pt. grundet helhedsplanen.

BO forholder sig til effektiviseringstallene, således at årsager til røde afdelinger vil blive gennemgået af driften med henblik på årsag. Organisationen er i gang med endnu flere sammenlægninger, da det har vist sig at være rigtig godt driftsmæssigt. Desværre har sammenlægninger været udsat pga. Domea.dk og mangel på ressourcer.

BO ser på besparelser i forhold til vedligeholdelse af udeområder og generelt på driftsomkostninger. Derudover ses også på besparelser i forhold til administration.

BO er ved at forhandle ny forretningsføreraftale med Domea.dk

Sag nr. 3

Oplæg til nye aftaler

Intet.

Sag nr. 4

Gennemgang samt evaluering af eksisterende aftaler

Afdeling Birkevænget – Aftale om kommunal anvisningsret til 14 ungdomsboliger

Fungerer efter hensigten.

Referat

Afdeling Rosenvænget – Aftale om boligorganisationens overtagelse af anvisningsretten efter almenlejelovens § 55

Fungerer efter hensigten.

Sag nr. 5

Nyt støttet byggeri

Vores Bolig udgør efter sammenlægningen knap 3.000 lejemål og vil gerne vokse og blive større i de lokalområder, BO er repræsenteret i, herunder Frederikssund Kommune.

Kommunen godkendte i juni 2023 skema B for opførelse af 198 almene familieboliger i Vinge. Byggeriet er i gang (fundering).

Sag nr. 6

Renoveringssager

Græse Bakkeby

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

Fristen for indberetning af skema B er blevet udskudt, da sagens størrelse og kompleksitet kræver ekstra tid (402 boliger).

BO forventer indsendelse og behandling i LBF og kommunen i perioden maj-august 2024.

Gefionparken

Byggeskadefonden har for bygningerne beskrevet skader på udvendige betonaltangange og betonadgangstrapper.

BO oplyste, at forholdene vil blive udbedret. BO har haft en rådgiver på sagen, og der er fremkommet flere løsningsforslag. Byggeudvalget vil tage stilling til løsningsmodel.

Sag nr. 7

Godkendelser

Afd. Græse Bakkeby

Kommunen kan imødesee skema B-ansøgning for helhedsplanen medio 2024.

Sag nr. 8

Kommunens anvisningsret

Boliganvisningen varetages i Frederikssund Kommune af Rådgivningshuset. Hver fjerde bolig skal tilbydes kommunen til løsning af boligsociale opgaver (25 % anvisning).

Ved det fælles dialogmøde med politisk deltagelse i 2. kvartal 2023 blev det aftalt at nedsætte en arbejdsgruppe mellem Frederikssund Kommune og enkelte boligorganisationer med fokus på samarbejder - herunder boligsociale opgaver, der skal samarbejdes om ved fælles indsatser.

Arbejdsgruppens primære formål er en styrkelse af de administrative

Referat

arbejdsgange mellem boligorganisationerne og kommunen. Når arbejdsgruppen har indskrænket fokusområderne vil alle boligorganisationerne blive inddraget.

Rådgivningshuset orienterede om hjemløsestrategien (lovbestemt), der trådte i kraft den 1. oktober 2023. Hjemløsestrategien vil medføre et større behov for små, billige boliger, og den vil kræve et tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisation. Der vil være en udvidet støtteordning omkring de, der boliganbringes.

Skulle der opstå udfordringer med tidligere eller fremtidige lejere, anvist af kommunen, opfordres boligorganisationen til at tage kontakt til raadgivningshuset@frederikssund.dk

Bemærk: Der må ikke sendes personfølsomme oplysninger til denne mail.

Sag nr. 9

Emner til det årlige fælles dialogmøde med politikere 2024

Boligorganisationens ønsker til generelle og overordnede emner, der kan drøftes på det årlige fællesmøde.

BO havde følgende forslag til emner:

Strategi for nybyggeri i kommunen, herunder:

- Områder i kommunen med udviklingspotentiale
- Hvor meget nyt alment boligbyggeri påtænkes fremadrettet
- Hvor meget nyt privat etagebyggeri påtænkes fremadrettet? (konkurrenceaspekt)
- Befolkningsprognose for kommunen – hvad er tendensen?

Frederikssund Kommune vil sammen med udsendelsen af redegørelsen for dette års styringsdialogmøde, endnu en gang anmode om eventuelle ønsker til emner til det årlige styringsdialogmøde 2024.

Sag nr. 10

Andre emner

Emner jf. styringsrapporten:

Afd. Frederikssund Nord I 005

Styringsrapport:

Fokus omkring kriminalitet og utrygskabende adfærd. Det er folk udefra.

Samarbejdet med den forstærkede indsats er ophørt som følge af, at det ikke længere var nødvendigt.

I stedet er indsatsen flyttet over i Lokalrådet, der består af politi og kommune. De relevante boligorganisationer i kommunen bliver inviteret med på møderne i den del, der omhandler dem.

Der har i en periode været nogenlunde ro på i forhold til kriminalitet og utrygskabende adfærd. Der forekommer dog stadig konkrete episoder.

Referat

Ungdomsboliger, Gefionparken

I forbindelse med tidligere forespørgsel fra kommunen vedrørende efterspørgsel på ungdomsboliger i BO, har BO opgivet forkert antal ungdomsboliger i afdelingen.

Det fremgår af opførelsessagen og Landsbyggefondens stamdata, at der er 8 ungdomsboliger i afdelingen.

BO følger op på, at det sikres, at alle boliger i afdelingen lejes ud til den berettigede målgruppe (personkreds).