

Styringsdialogmøde

Hornshered Almennyttige Boligselskab

Referat af møde ml. Hornshered Almennyttige Boligselskab og Frederikssund Kommune.

Tirsdag den 29. november 2022, kl. 13.30, i Mødelokale F7

MØDEDELTAGERE

Jannie Bratfeldt, Politik og Jura

Inge Hebsgaard Andersen, Regnskab og Finans

Heidi Salskov Andersen, Boliganvisning (fraværende)

Charlotte Bay Scheider, Byg og Miljø (afbud)

Mette Adelheid Frøkov, Center for Voksenstøtte og Ældre

Kint Pedersen, formand i Hornshered Almennyttige Boligselskab (afbud)

Anne-Marie Hasemann, næstformand i Hornshered Almennyttige Boligselskab (afbud)

Pia Jeppesen, afdelingschef DAB

Louise Warnar, bestyrelseskonsulent DAB

Referent: Sif Osterkrüger Stang, Politik og Jura

Referat

Sag nr. 1

Meddelelser

[Evaluering af sidste års styringsdialogmøde](#)

Sidste års styringsdialogmøde fungerede fint.

Bemærk: Fristen for indberetning af dokumentationspakken er senest 31. juli. BO oplyste, at de har besluttet at ændre indberetningsprocedure, således at BO fremover vil overholde tidsfristen.

Sag nr. 2

Gennemgang af dokumentationspakke

[Administrationsbidrag:](#)

Under benchmark

[Dispositonsfonden:](#)

Meget lav

[Arbejdskapital:](#)

Lav. Der opkræves ikke det fulde beløb, da der ikke ønskes yderligere huslejestigninger i afdelingerne.

Referat

Henlæggelser:

Små samlede henlæggelser i afd. Parkvej.

BO har stort fokus på afdelingen og undersøger forskellige muligheder for afdelingens fremtid, se under "sag nr. 6".

Effektivitetstal:

Rød afdeling: Parkvej (rød i 3 år i træk)

Gule afdelinger: Afd. Kærvænget og afd. Nordmandsvænget

Særligt for afd. Parkvej

Afdelingens vedligeholdelsesstand er udfordret. Udover en række generelle effektiviseringstiltag, undersøges muligheden for salg af afdelingen.

BO oplyste, at afdelingen har store grønne arealer, som kræver meget tid at passe. Derudover bruger ejendomsfunktionen væsentligt mere tid på generel vedligeholdelse af afdelingen og beboerservice.

Initiativer på selskabsniveau

BO har pr. 1. januar 2022 indgået driftsfælleskab med Lejre-Bramsnæs Boligselskab. Driftsfællesskabet vedrører pt. alene mandskabet, men fordele ved at udvide driftsfællesskabet i forhold til fx maskinpark undersøges nærmere.

Der arbejdes i øvrigt på en evt. fusion med Lejre-Bramsnæs Boligselskab. Dette afventer dog bl.a. en afklaring af afd. Parkvejs fremtid.

Initiativer på afdelingsniveau

BO har igangsat flere initiativer på afdelingsniveau, såsom:

- sms-service til brug for afdelingskontorerne
- revidering af serviceaftaler
- implementering af E-drift (elektronisk drift af afdelingen)
- Drøftelse af evt. implementering af E-syn (til fraflytningssyn- og rapport-brug)
- Screening af håndværkerydelser
- Fokus på korrekt kontering, rekvisitionsbrug og fakturagodkendelse
- Adfærdskampagne i forbindelse med affaldshåndtering
- Udfasning af hårde hvidevarer (køleskabe)

Sag nr. 3

Oplæg til nye aftaler

Intet.

Sag nr. 4

Gennemgang samt evaluering af eksisterende aftaler

Aftale om fleksibel udlejning, forlænget til 2025

Fungerer efter hensigten.

Aftale om udlejning – Seniorboligerne i Nordmandsvænget

Fungerer efter hensigten.

Referat

Sag nr. 5

Nyt støttet byggeri

Intet.

Sag nr. 6

Renoveringssager

Afd. Parkvej

Afdelingen, der består af 42 almene 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 BO kan arbejde videre med at undersøge mulighederne for et eventuelt salg (helt eller delvist) under forudsætning af Landsbyggefondens medvirken, og at udløsning af kommunens garantiforpligtelse ikke bliver aktuel.

BO har oplyst, at der er lavet en ejendomsmæglervurdering for afdelingen. BO er pt. 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 Landsbyggefonden.

BO sikrer, at potentiel køber af boligerne på Parkvej er opmærksom på plangrundlag mv. for området, herunder evt. begrænsninger i anvendelsesmuligheder for boligerne. Afklaring af fremtidige anvendelsesmuligheder forudsætter en nærmere dialog med kommunens byggesagsafdeling. Byggesagsafdelingen kan bl.a. kontaktes på byggesag@frederikssund.dk eller ved at ringe til kommunens hovednummer, 47 35 10 00.

Sag nr. 7

Godkendelser

BO forventer i 1. halvår 2023 at fremsende en ansøgning om godkendelse af salg af boligerne i afdeling Parkvej.

Sag nr. 8

Kommunens anvisningsret

Hver fjerde bolig skal tilbydes kommunen til løsning af boligsociale opgaver (25 % anvisning).

Beboersammensætningen i afd. Kærvænget har været stærkt udfordret, men efter flere fraflytninger opleves en bedring.

Visitationen i Center for Voksenstøtte og Ældre oplyste, at samarbejdet omkring anvisningen til ældreboligerne fungerer godt, men oplyste samtidigt, at det stadig giver udfordringer, at der i nogle sager kun går under én måned fra tilbuddet om bolig modtages i kommunen, til borgerens indflytning skal finde sted. Visitationen vil derfor gerne adviseres så tidligt så muligt i processen.

BO følger op dette og undersøger hvad, der kan være årsagen til den korte frist.

Ved bekymringer for - eller udfordringer med - anviste lejere kan BO kontakte Aktiv indsats (boliganvisningen).

Sag nr. 9

Emner til det årlige fælles dialogmøde med politikere 2023

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

BO har på nuværende tidspunkt ingen ønsker til emner.

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

Kommunen vil på baggrund af de samlede tilbagemeldinger vurdere, hvorvidt der er tilstrækkeligt relevante og aktuelle emner til, at der vil blive afholdt fælles dialogmøde med politikere i 2023.

Sag nr. 10

Andre emner

Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er p.t. udfordret grundet manglende tilslutning. Kun afdeling Kærvænget har pt. en afdelingsbestyrelse. De øvrige 2 afdelinger varetages af organisationsbestyrelsen.

Vedtægter

Repræsentantskabet har for nylig godkendt reviderede vedtægter for BO. Disse vil blive fremsendt til kommunen til gennemgang.