

# Styringsdialogmøde

Hornsherred Almennyttige Boligselskab

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

Onsdag den 8. november 2023 kl. 14.30 i mødelokale F2

## MØDEDELTAGERE

Jannie Bratfeldt, Politik og Jura

Nicolai Pallisborg, Regnskab og Finans

Sandra Aarup Jørgensen, Borger og Ydelse

Mette Adelheid Frøkov, Visitation og Hjælpebidler

Inga Solveig Larsen, Affald

Anne-Marie Hasemann, næstformand i Hornsherred Almennyttige Boligselskab

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.

### Sag nr. 2

#### Gennemgang af dokumentationspakke

[Administrationsbidrag:](#)

Under benchmark

[Dispositonsfonden:](#)

Meget lav. Der gives tilskud til lejeledighed, som næsten svarer til den årlige tilgang fra afdelingerne.

[Arbejdskapital:](#)

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

[Henlæggelser:](#)

Små samlede henlæggelser i afd. Parkvej.

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

---

# Referat

## Effektivitetstal:

Rød afdeling: Parkvej (rød i over 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 p.t. alene samdrift i forhold til mandskabet, men fordele ved yderligere samdrift 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

### **Sag nr. 3**

#### **Oplæg til nye aftaler**

Intet.

### **Sag nr. 4**

#### **Gennemgang samt evaluering af eksisterende aftaler**

Aftale om fleksibel udlejning, gælder til 2025

Fungerer efter hensigten.

Aftale om udlejning – Seniorboligerne i Nordmandsvænget

Fungerer efter hensigten.

### **Sag nr. 5**

#### **Nyt støttet byggeri**

Intet.

### **Sag nr. 6**

#### **Renoveringssager**

Afd. Parkvej

---

## Referat

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. Et evt. salg vil kræve godkendelser fra en række myndigheder, herunder kommunen og ministeriet.

BO har - efter krav fra Landsbyggefonden - indhentet ny mægler vurdering. Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet har den 23. maj 2023 godkendt salget af afdelingen. Der pågår dialog med en mulig køber vedrørende en betinget købsaftale.

I forhold til en ansøgning til kommunen om godkendelse af salg, skal der indhentes en udtalelse fra Landsbyggefonden. Det er væsentligt for sagen, at fonden kan anbefale salget, hvis ministeriet efterfølgende skal godkende dette. En sådan udtalelse vil formentligt forinden kræve en ny besigtigelse.

### Sag nr. 7

#### Godkendelser

Kommunen kan i 2024 imødesee en ansøgning om godkendelse af salg af afd. Parkvej.

### Sag nr. 8

#### Kommunens anvisningsret

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 arbejdsgange mellem boligorganisationerne og kommunen.

Når arbejdsgruppen har indskrænket fokusområderne vil alle boligorganisationerne blive inddraget.

Borger og Ydelse 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 Borger og

---

Ydelse, [raadgivningshuset@frederikssund.dk](mailto:raadgivningshuset@frederikssund.dk)

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

Visitation og Hjælpemidler oplyste, at samarbejdet omkring anvisningen til ældreboligerne som udgangspunkt fungerer godt.

Ældreboligerne i afd. Parkvej er dog ikke nutidige, og medfører ofte brug af mange hjælpemidler, da området heller ikke er særligt handicapvenligt.

## 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 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 2024.

## Sag nr. 10

### Andre emner

#### Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet har i en periode været udfordret grundet manglende tilslutning, hvorfor organisationsbestyrelsen har haft varetaget afdelingerne. Der er dog nu valgt afdelingsbestyrelser i både afd. Nordmandsvænget og afd. Kærvænget.

#### Afd. Kærvænget

Der er på trods af udførelsen af helhedsplanen for afdelingen stadig udfordringer med høj fraflytning grundet beliggenhed og et højt huslejeniveau. BO har desuden kun sparsomme midler til støtte afdelingen. BO vil indsende ansøgning om fritagelse for dækning fra dispositionsfonden ved lejetab og fraflytningsudgifter.

#### Konsekvenser for afdelingerne ved den nye affaldsordning

BO oplyste, at ejendomsfunktionærerne bruger meget tid på at sikre, at affaldshåndteringen mv. lever op til alle kriterier. Idet tømningerne sker oftere end tidligere og kræver, at alle affaldscontainere jævnlige skal rykkes og samles, så afstandskravene opfyldes, kræver det mange ressourcer.

BO spurgte til mulighederne for ændring af afstandskravene for beholderne.

Det blev oplyst, at en ændring af afstandskravet vil indebære en ændring af regulativet, og at det ville skulle indarbejdes i et nyt udbud.

---

P.t. pågår en høringsperiode for ændring af regulativet for husholdningsaffald. BO vil indsende hørings svar vedrørende afstandskrav inden den 4. december 2023.

Konsekvensen for boligselskabets afdelinger ved lejestigninger på baggrund af fremtidige udgifter jf. nye krav til drift- og vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

BO oplyste, at de nye krav til længere drifts- og vedligeholdelsesplaner nu begynder at afspejle sig i huslejeniveauet. Pr. 1. januar 2024 kræves, at der løbende spares op til vedligeholdelse og renoveringer på baggrund af 30-årige planer. Nogle af beboerne havde svært ved at forstå, at der skal henlægges til udgifter langt ude i fremtiden.