

# Styringsdialogmøder med boligorganisationerne 2023

## 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 analyser<sup>1</sup>.

Efter møderne udarbejder administrationen redegørelser (referater), som sendes til de pågældende boligorganisationer, indberettes til almenstyringsdialog.dk og offentliggøres på kommunens hjemmeside<sup>2</sup>. Hvis der på styringsdialogmødet viser sig at være nye, konkrete sager eller problemstillinger, der kræver opfølgende handlinger, indgår 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

<sup>1</sup> Det regnskab, som danner grundlag for møderne, vedrører således det forrige år. Regnskaberne og tallene, der blev taget udgangspunkt i ved styringsdialogmøderne for 2023, er således fra regnskabsåret 2021/22 eller 2022 afhængig af regnskabsårets begyndelse.

<sup>2</sup> Se redegørelser på Frederikssund Kommunes hjemmeside [her](#).

## NOTAT

Januar 2024

Journal nr.

Sagsbehandler

Jbrat



---

Der har i 2023 (oktober-november) været afholdt *9 individuelle møder* med boligorganisationer<sup>3</sup>.

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 2 af de 4 boligorganisationer, der har afdelinger, men ikke hjemsted, i kommunen. Årsagen til dette er bl.a., at de pågældende boligorganisationer har flere afdelinger i kommunen, herunder afdelinger, hvor der i forvejen er løbende dialog og sagsbehandling i konkrete sager, der kræver tæt samarbejde<sup>4</sup>.

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

---

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

<sup>4</sup> De 2 boligorganisationer (uden hjemsted i Frederikssund Kommune), som ikke har været indkaldt til møde (*Boligselskabet Sjælland og MNV Bolig*), er ikke vurderet at have emner eller udfordringer, hvor afholdelse af et møde ville give et forholdsmæssigt udbytte for hverken boligorganisation eller kommune.

---

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 aftaler<sup>5</sup>**

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

### **Gennemgang samt evaluering af eksisterende aftaler<sup>6</sup>**

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 aftalerne overordnet fungerer efter hensigten.

Én af aftalerne med *Frederikssund Boligselskab* bør dog justeres i forhold til målgruppen, der anvises af kommunen. Det blev aftalt, at der udarbejdes en allonge til aftalen.

#### *Aftaler om udlejning*

Der foreligger 2 særftaler vedrørende udlejning for henholdsvis:

- afdeling Nordmandsvænget – seniorboligerne (*Hornsherred Almennyttige Boligselskab*)
- afdeling Klostergården (*Danske Funktionærers Boligselskab*)

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

#### *Aftaler om fortrinsret for børnefamilier*

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

---

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

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

---

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. Boligorganisationen oplyste, at byggeriet er i gang (fundering).

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

*Frederikssund Boligselskab og Lejerbo Frederiksborg* tilkendegav 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.<sup>7</sup>**

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 08/26, Græse Bakkeby (Vores Bolig)*

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

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

Boligorganisationen forventer indsendelse af skema B og behandling i Landsbyggefonden og kommunen medio 2024.

#### *Landsbyggefondssager med skema B-status*

##### *Afdeling Firkløveret, afsnit Mølleparken II (MNV Bolig)*

Byrådet godkendte skema B i december 2020.

Renoveringsarbejderne er afsluttet. Skema C-ansøgning afventes.

---

<sup>7</sup> 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.

---

### Afdeling Ø-parken (Slangerup Boligselskab)

Byrådet godkendte skema B i april 2023.

Boligorganisationen oplyste, at byggearbejderne er påbegyndt og forventes at vare til ultimo 2024/primo 2025.

Udgangspunktet for helhedsplanen har været, at beboerne vil kunne blive boende i deres boliger under renoveringsarbejderne. Det vil dog muligvis blive nødvendigt med enkelte genhusninger under forløbet.

### *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. Samtidig er ældreboligerne utidssvarende.

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 Landsbyggefondens medvirken, og at udløsning af kommunens garantiforpligtelse ikke bliver aktuel.

Boligorganisationen oplyste, at de – efter krav fra Landsbyggefonden – har indhentet ny mæglervurdering. Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet har godkendt salg af afdelingen. Der pågår dialog med en mulig køber vedrørende betinget købsaftale.

Kommunen og ministeriet vil skulle godkende et evt. salg. Der vil i den forbindelse skulle indhentes en udtalelse fra Landsbyggefonden. Det er væsentligt for sagen, at Landsbyggefonden kan anbefale salget, hvis ministeriet efterfølgende skal godkende det. En sådan udtalelse vil formentligt forinden kræve en ny besigtigelse.

### Afdeling Kirkegade (Frederikssund Boligselskab)

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

Boligorganisationen har færdigarbejdet projektet og helhedsplanen og har sendt budgetudkast for projektet til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i den forbindelse, ultimo 2023, udarbejdet ny finansieringsskitse for projektet. Når beboerdemokratiet i boligorganisationen har godkendt det endelige projekt, sendes skema A-ansøgning til kommunen. Det forventes, at dette bliver i 1. kvartal af 2024.

### Afdeling Kongensgade (16 ungdomsboliger, DFB)

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

Boligorganisationen har undersøgt flere scenarier for helhedsplanen. Boligorganisationen ønsker – efter aftale med Landsbyggefonden – at gå videre med en helhedsplan, hvor 6 af ungdomsboligerne sammenlægges til 4 ungdomsboliger.

---

Der er blevet tilknyttet et lokalt arkitektfirma til sagen som rådgiver.

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

### **Kommunal anvisning<sup>8</sup>**

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

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

Ved det fælles dialogmøde med politisk deltagelse den 31. maj 2023 blev det aftalt at nedsætte en arbejdsgruppe, med repræsentanter fra kommunen og interesserede boligorganisationer, med fokus på samarbejder – herunder boligsociale opgaver, der kræver fælles indsats.

Arbejdsgruppens primære formål er en styrkelse af de administrative arbejdsgange mellem boligorganisationerne og kommunen. Når arbejdsgruppen har indskrænket fokusområderne, vil alle boligorganisationerne blive inddraget.

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

### **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 udvalgsformænd<sup>9</sup>. Mødet afholdes typisk i maj eller juni.

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.

---

<sup>8</sup> 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".

<sup>9</sup> 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.

---

Boligorganisationerne er blevet spurgt til ønsker til drøftelse med politikere i kommunen. Kun 2 boligorganisationer<sup>10</sup> 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:

- Strategi for nybyggeri i kommunen, herunder:
  - Områder i kommunen med udviklingspotentialer
  - Hvor meget nyt alment boligbyggeri påtænkes fremadrettet
  - Hvor meget nyt privat etagebyggeri påtænkes fremadrettet (konkurrenceaspekt)
  - Befolkningsprognose for kommunen – hvad er tendensen
- Status for arbejdsgruppe med fokus på samarbejde vedrørende håndtering af udsatte borgere samt udfordringer med anviste borgere
- Beboerrådgivning med gode resultater V/MNV Bolig
- Affaldsordning
  - Udrulning af næste tiltag inden for affaldsområdet (herunder miljøskabe)
- Bæredygtighed v/MNV Bolig – drøftelse

Af sag nr. 260 på økonomiudvalgets møde den 15. november 2023 fremgår, at ovennævnte arbejdsgruppe (samarbejde om udsatte borgere mv.), der faciliteres af Center for Job og Rådgivning, arbejder på at have et oplæg med fastlagte fælles retningslinjer klar til det fælles dialogmøde med boligorganisationerne.

---

<sup>10</sup> *Vores Bolig og MNV Bolig.*