

Referat Styringsdialog 2023 Lejerbo

Halsnæs Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk.

6. juni 2023 kl 13.

Deltagere

Jytte Jensen, Lejerbo
Lars Schmidt, Lejerbo
Hanne Lindahl, Lejerbo
Flemming Byrgesen, Halsnæs Kommune
Sara Høier Olsen, Halsnæs Kommune

Referat

1. Velkommen og kort gennemgang af dagsorden, herunder eventuelle tilføjelser

Der er ingen tilføjelser til dagsordenen.

2. Gennemgang af revisionsprotokollat

Kommunen har overordnet ikke noget at tilføje til revisionsprotokollatet, da revisor forsyner regnskaberne med revisionspåtegning uden bemærkninger.

I revisionsprotokollatet fremgår det, at Landsbyggefondens granskningsrapporter for boligselskabets afdelinger bliver offentliggjort 2024. Boligselskabet fortæller, at de på nuværende tidspunkt har rapporterne til gennemgang. Organisationsbestyrelsen får forelagt rapporterne. Rapporterne vil betyde en betydelig forøgelse af henlæggelserne, hvilket Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til.

3. Gennemgang af årsberetning

På side 4 fremgår det, at der ligger tilsagn på trækningssretten på 380.000 kr. Boligselskabet oplyser, at der er givet tilsagn i forbindelse med Helhedsplanen i afdeling Prøvestenen.

På side 5 fremgår det, at afdeling Maglehøj har et væsentligt overskud på resultatkontoen i år. Boligselskabet redegør for, at overskuddet anvendes til afvikling af underskuddet på Konto 407 opsamlet resultat. Boligselskabet oplyser, at der ikke forventes overskud i år, hvilket skyldes øget udgifter afledt af den høje inflation. Administrationen har derfor stoppet arbejder for at sikre, at budgetterne holder.

Afdeling Arresøparken har et væsentligt underskud på resultatkontoen. Boligselskabet fortæller, at det skyldes fremrykning af nogle arbejder, og at der derfor vil der være afsat midler i det kommende regnskab til at dække tabet.

Sandskåret II har også et større underskud. Dette skyldes, at der i det forgange år har været en stor udskiftning af beboere og administrationen derfor har igangsat vedligeholdelsesarbejder, herunder udskiftning af køkkener.

På side 16 fremgår det, at administrationshonoraret eventuelt vil komme til at stige på grund af inflationen. Boligselskabet redegør for, at administrationshonoraret vil komme til at stige med 7,2%. Stigningen vil blive lagt ind i budgettet for 2024.

4. Gennemgang af styringsrapport, herunder de enkelte afdelinger

Den boligsociale indsats

I styringsrapporten har boligselskabet skrevet, at bestyrelsen i høj grad har fokus på de nødvendige boligsociale tiltag. På mødet fortæller boligselskabet, at der fortsat i høj grad er sociale problemer i afdelingen Maglehøj. Boligselskabet beskriver at der er en stor gruppe børn og unge, som har brug for støtte. Boligselskabet har en oplevelse af, at deres boligsociale indsats løfter en tung opgave i forbindelse med den sociale trivsel i afdelingen, og at kommunen ikke i alle tilfælde gør sin del.

Boligselskabets boligsociale indsats samarbejder med kommunen, og har gode samarbejdsrelationer til Magleblæk skole, og til kommunens tilbud "Åben rådgivning". Den boligsociale indsats og bestyrelsen i organisationen og i afdelingen efterspørger fortsat en bedre dialog og tættere samarbejde med kommunens familieafdeling, og Team kontrol. Kommunen vil tage kontakt til de relevante parter, med henblik på at skabe en bedre ramme for samarbejdet.

Nybyggeri i Gilleleje

Boligselskabet forventer at gå i jorden med deres nybyggeri i september/oktober i år. Første etape er 38 boliger. Boligerne bliver opført ved delegeret bygherremodel. Der er derfor ikke risiko for overskridelse af maksimumsbeløbet og dermed belastning af selskabets dispositionsfond.

Helhedsplan Prøvestenen

Projektet er i prækvalifikation. Selskabet har fokus på at vælge nogle entreprenører, der kan påtage hele opgaven. Når udbuddet er gået igennem vil Skema B blive fremsendt til kommunens behandling.

Lars Schmidt fremsender et overblik over hvor mange beboere, der forventes at skulle genhuses. Boligselskabet har henvendt sig til kommunen om, hvorvidt kommunen vil afstå at anviser til de 1/4-boliger, som på normal vis tilbydes kommunen. Dette skal der tages stilling til internt i kommunen, og forventeligt behandles sagen sammen med den politiske behandling af skema B.

Boligselskabet begynder snarest at udleje boligerne i afdelingen på midlertidige kontrakter for at dæmme op for behovet for genhusning.

Gennemgang af afdelingerne:

Sandskåret I

Der er kommet ny afdelingsbestyrelsen. Selskabet støtter op om bestyrelsen.

Kregme

I 2022 blev et forslag om råderet på badeværelser nedstemt på et afdelingsmøde. Selskabet arbejder på at få gennemført råderetten således, at boligerne kan blive fornyet. Der har været store udgifter til fraflytninger.

Maglehøj

Henlæggelsesniveauet er lavt i afdelingen, mens der er fokus på at afvikle det opsamlede underskud. Afdelingen er nyrenoveret og det vurderes at afdelingens henlæggelser er på et tilfredsstillende niveau for nu. Kommunen understreger dog, at det forventes, at henlæggelsesniveauet stiger over de kommende år. Som beskrevet tidligere er arbejder i afdelingen stoppet for at sikre, at der ikke skabes et driftsunderskud.

Seniorbofællesskabet Magelbo

Henlæggelsesniveauet er lavt. Kommunen henstiller til, at henlæggelserne hæves således, at afdelingens fremtidige drift i højere grad sikres. Administrationen vil presse på for at få forøget henlæggelserne.

Sandskåret II

Effektivitetsprocenten har været i det røde felt 3 år i træk, administrationen har derfor udfyldt det obligatoriske spørgeskema. Boligselskabet redegør for svarene i spørgeskema.

Arresøparken

Afdelingen har en meget lav fraflytningsprocent. Dette tyder på, at afdelingen fungerer godt, og at beboerne er glade for at bo der.

Afdelingens underskud skyldes en detalje i budgettet, som beskrevet ovenfor.

Seniorbofællesskabet Arresølund

Ingen kommentarer.

Boligselskabet redegør for, at der for alle afdelingerne er lavet en opdatering af husorden og indført nyt vedligeholdelsesreglement.

5. Status på udslusningsboliger

Der blev i 2022 indgået aftale om, at kommunen har mulighed for at etablere udslusningsboliger i afdelingerne Sandskåret I og Prøvestenen. I aftalen fremgår det, at aftalen skal evalueres på styringsdialogmøderne. Kommunen har ikke etableret udslusningsboliger endnu, men arbejder på det.

Kommunen er interesseret i at etablere udslusningsboliger i de boliger, kommunen har særlig anvisningsret til i Maglehøj. Kommunen fremsender ønsker og baggrund herfor til forretningsførelse og organisationsbestyrelsen.

6. Status på samarbejde om den sociale indsats

Emnet er drøftet under punkt 4.

7. Status på ønske om nybyggeri ved Maglehøj

Boligselskabet har ad flere omgange udtrykt ønske om at bygge boliger ved Maglehøj. Boligselskabet skal fremsende et skitseprojekt for at kommunen kan tage stilling til planerne.

8. Eventuelt.

Ingen punkter under eventuelt.