# Referat Styringsdialogmøde Halsnæs Ny Boligselskab 2022

Sted: Halsnæs Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk, ved hovedindgangen.

Tid: torsdag d. 9. juni, 2022 kl 13-15

Deltagere: Kim Brokmann (Domea), Jesper Kristensen (Domea), Trine Feldstedt (Halsnæs Ny Boligselskab), Flemming Byrgesen (Halsnæs Kommune), Sara Høier Olsen (Halsnæs kommune)

## Velkommen og kort gennemgang af dagsorden, herunder evt. tilføjelser

* Ingen tilføjelser

## Gennemgang af revisionsprotokollat, regnskab og dialog om evt. opmærksomhedspunkter

### Revisionsprotokollat

Revisor har ingen væsentlige kritiske bemærkninger

Kommunen bemærker at der har været betydeligt tilskud fra dispositionsfonden til udbedringen af skimmel. Selskabet redegør for baggrunden og forklarer, at det ofte er svært at skelne mellem hvilke skimmelproblemer der er forsaget af bygningens tilstand, og hvad der er forsaget af beboeren selv. De aktuelle skimmelsager har overvejende været i 2551 Halsnæs. Da afdelingen står over for en omfattende Helhedsplan, hvor der blandt andet skal efterisoleres, vurderer selskabet at der bliver taget hånd om problemet. Selskabet bemærker også, at forebyggende poster, fremgår i det samlede beløb.

Kommunen bemærker at der ligeledes er en betydelig post på tilskud til synsdækning. Selskabet forklarer, at de har eksterne folk til at udføre flyttesyn og at det derfor fremstår som en stor udgift.

Kommunen bemærker, at der er et betydeligt driftsunderskud på alle tre afdelinger.

Driftsunderskuddet i 2533 Serviceareal skyldes, at der er blevet lagt nyt tag. Selskabet forsikrer at underskuddet er retmæssigt budgetteret, og det forventes at være nedbragt inden for få år.

I 2551 Halsnæs og 2552 Halsnæs Ældreboliger skyldes underskuddet primært større udgifter til forsikring, renovation og at der skal betales minusrenter af indeståender. Da begge afdelinger har betydelige indeståender, kan dette ses i underskuddet.

I forbindelse med den øgede udgift til renovation udtrykker selskabet utilfredshed med Halsnæs Forsyning. De mener ikke at Forsyningen har udvist rettidig omhu i forbindelse med takster på affaldshåndtering. Selskabet redegør for, at der er ved at blive gjort klar til den nye affaldsordning, og at dette forventes færdiggjort inden for et par uger.

## Gennemgang af dokumentationspakke for hver af afdelingerne

### Anvisning til 2552 Halsnæs Ældreboliger

Selskabet udtrykker ærgrelse over at kommunen anviser andre målgrupper end ældre til 2552 Halsnæs Ældreboliger, da dette kan give problemer i forhold til det fællesskabet man ønsker at opbygge i afdelingen. Der er dog en fælles forståelse for, at lovgivningen giver mulighed for både at anvise ældre og personer med handicap.

Selskabet udtrykker utilfredshed med at borgere der bliver anvist til en ældrebolig, ofte er meget dårlige fysisk. Dette betyder at denne målgruppe ikke har mulighed for at tage del i beboerdemokratiet og fællesaktiviteter, som man ellers ønsker at styrke i afdelingen. Kommunen udtrykker forståelse for problemstillingen, men da det er de svageste borgere der bliver tilbudt en bolig først, og da der ikke er en overkapacitet af ældreboliger i kommunen, er der ikke mulighed for at påvirke dette administrativt.

### Boligsocial indsats

Selskabet ønsker at indgå i et samarbejde om en eller to boligsociale ansatte, som kan betjene flere boligselskaber i kommunen. Selskabet fremlægger en model, hvor boligselskaberne er med til at finansiere de boligsociale ansatte, sammen med kommunen. Sara siger, at man på nuværende tidspunkt ikke ser for sig, at kommunen kan være med til at financiere boligsociale medarbejdere. Kommunen ønsker at imødekomme boligselskabernes boligsociale udfordringer ved at sætte administration og bestyrelse i kontakt med relevante nøglepersoner, som kan der kan tages kontakt til når selskabet oplever problemer eller bekymringer i forbindelse med beboere. Dette er selskabet interesseret i og vi aftaler at arbejde videre med denne mulighed.

### Fusion

Halsnæs Ny Boligselskab skal fusionere med to andre selskaber, hhv. Ballerup Boligselskab og Rosenvænget i Frederikssund. Selskabet kommer op på ca. 3.000 boenheder.

Fusionen kommer af flere grunde. Selskaberne er på nuværende tidspunkt i gang med at forhandle kontrakt med Domea, og står bedre, hvis de er ét selskab. Herudover oplever alle tre selskaber at have udfordringer med at tiltrække nok beboerdemokrater til organisationsarbejdet.

Formandskabet i Halsnæs Ny boligselskab vil blive indstillet til den nye organisationsbestyrelse, og det er aftalen, at medlemmer af den kommende organisationsbestyrelsen repræsenterer egne afdelinger i egen kommune ved kommende samarbejde med kommunen. Dette sætter kommunen pris på, da vi anser det som vigtigt for samarbejdet, at have det lokale beboerdemokrater med til dialoger, forhandlinger mv.

### Kommunalt udbud af grund i Kregme syd til boligudvikling

Selskabet udtrykker ærgrelse over at man ikke har vundet udbuddet i Kregme syd. Herudover ønsker selskabet at det føres til referat, at de mener, at kommunen har forspildt en chance for at støtte et lokalt boligselskab, når man vælger en vinder af udbuddet, der er udenbys.

### Domeas bæredygtighedskoncept

Det fremhæves, at der både arbejdes med bæredygtighed i forbindelse med drift, men også i arbejdet med beboerdemokraterne, hvor der oparbejdes en politisk bevidsthed om social bæredygtighed.

### Ommærkning af familieboliger til ældreboliger, Havlit

Ommærkning af familieboligerne på Havlit til ældreboliger er blevet godkendt af byrådet. Sara tager kontakt til Landsbyggefonden, sådan at det kan blive rettet i Stamdata.

### Effektivisering

Kommunen bemærker at ældreboligafdelingen er ’rød’ i styringsdialogmaterialet, hvorimod familieboligafdelingen er grøn. Selskabet redegør for at de to afdelinger driftes på samme måde. Der er dog faciliteter i ældreboligafdelingen der koster mere, herunder f.eks. elevatorer og at bygningsmassen i ældreboligafdelingen er ældre.

Kommunen bemærker at administrationsbidraget til Domea er steget betydeligt fra sidste år. Domea redegøre for, at det ikke er udtryk for at administrationen er blevet dyrere, men derimod at man omkonteret udgifter til medarbejdere. Det er udgifter, der er blevet flyttet til en anden konto. Beboerne mærker derfor ikke nogen stigning.

Selskabet bemærker at både arbejdskapital og dispositionsfond er steget.

### 2551 Halsnæs

Afdelingen har opsparet en betydelig sum på henlæggelseskontoen. Henlæggelserne skal gå til gruppe 3 arbejder i den kommende helhedsplan.

Der er ikke yderligere bemærkninger til afdelingen.

### 2552 Halsnæs Ældreboliger

Henlæggelser ser fine ud

Der er ikke yderligere bemærkninger til afdelingen.

## Status på Helhedsplan

Helhedsplanen blev skema A godkendt i december 2020. Der arbejdes nu med Skema B. Tidsplan lyder som følger:

* Prækvalifikation april/maj 2022
* Udbud juni 2022
* Priser august 2022
* Skema B til godkendelse september/oktober 2022
* Opstart i løbet af foråret 2022

Jesper har efterfølgende sent en mail da tisplanen er blevet forskudt. Jesper skriver:

Mht. indsendelse af skema B har vi ændret tiden fra uge 44 til uge 50 og i stedet sat uge 42 til uge 50 ind i stedet – men det afhænger jo lidt af om der skal flere forhandlinger til vedr. prisniveau – men det må vi afvente og se.

## Kældre på Åse Hansensvej 67

Unge mennesker holder til i kældrene på Åse Hansensvej 67. De hænger ud og kører på knallerter ind igennem gården. Afdelingen ønsker at få nogle folk ud der kan håndtere det – evt. SSP. Vi aftaler at Jesper skriver næste gang de oplever problemer, Sara vil derefter formidle kontakt til SSP/andre relevante personer.

## Kollektiv råderet 2551 og 2552

Domea gør opmærksom på at der foregår udlån til kollektivråderet i både 2551 Halsnæs og 2552 Halsnæs ældreboliger. Kommunen har ingen bemærkninger hertil.

## Eventuelt

Domea er gået i dialog om fjernvarme til afdelingen i Melby. Afdelingen er indforstået med at gå væk fra f-gas, selvom anlægget ikke er udtjent. Dialogen med Halsnæs Forsyning er god og konstruktiv. Selvskabet er positivt indstillet overfor indførelse af en mere bæredygtig varmekilde.