# Styringsdialogmøde Lejerbo Frederiksværk 2022

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

Tid: Torsdag d. 5 maj, 2022 kl 13-15

Deltagere: Lars Schmidt (Lejerbo), Jytte Jensen (Lejerbo), Flemming Byrgesen (Halsnæs Kommune), Sara Høier Olsen (Halsnæs kommune)

## Dagsorden

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

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

Revisionsprotokollat

* Ingen væsentlige bemærkninger
* Egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger

Årsberetning

* Dispensationsfonden er fritaget at dække tab vedfraflytning i Maglehøj, denne dispensation skulle være frafaldet i 2020. Flemming tjekker op på om sagen er afsluttet.
* Samtlige afdelinger har haft et drift underskud. Lejerbo Frederiksværk (B.o) oplyser i den forbindelse at:
  + der har været et efterslæb efter corona, da mange småopgaver i boligerne er blevet sprunget over/udskudt.
  + underskuddene i Maglehøj og Kregme er af større karakter, hvilket skyldes at der har været nogle tunge fraflytningssager i rets løb.
  + B.O. er ikke bekymret for den videre drift, da underskuddet overvejende skyldes ophobede vedligeholdelsesarbejder.
* Der er budgetteret for afviklingen af Maglehøjs opsamlet underskud efter reglerne herom.
* Den boligsociale indsats i Maglehøj er ansat i driften, og dette kan ses i afdelingens økonomi. Den boligsociale indsats betjener også organisationens øvrige afdelinger, som betaler for de timer, de bruger.
* Fraflytninger i Maglehøj ligger på 15,3. I Maglehøj har man i en periode kørt en konsekvent politik vedrørende restancer, hvilket har betydet at beboere der ikke har betalt deres husleje er blevet opsagt. Dette kan ses i restancerne.

## Gennemgang af dokumentationspakke for hver af afdelingerne

* Opmærksomhedspunkter
* Opsamling på punkter fra styringsdialogen 2019

### Prøvestenen

* B.O. giver en tilbagemelding på Helhedsplanen. Der er god opbakning til helhedsplanen i afdelingen, også selv om den kommer til at medføre en betydelig huslejestigning.
* Når helhedsplanen skal gennemføres, vil der skulle ske genhusning. I forbindelse med helhedsplanen vil ledige boliger, blive udlejet med tidsbegrænset lejekontrakter. B.O. er åben får at disse stilles til rådelighed for kommunen i forbindelse med husning af flygtninge fra Ukraine. Det er noteret, og drøftes nærmere, hvis det skulle blive relevant.
* Afdelingen har en høj fraflytning, da gennemsnitsalderen er høj og der sker et naturligt skifte.

### Sandskåret 1

* Sandskåret 1 er blevet renoveret udvendigt for nyligt, og der derfor i god stand. Boligerne indeni er derimod slidt og der er sat gang i kollektiv råderet på køkkener og badeværelser. Status er at ca. 30 % af boligerne har fået renoveret køkkener og bade.
* Lav fraflytning
* Afdelingen har en udsat beboersammensætning. B.o. er opmærksom på udviklingen i afdelingen.

### Kregme

* Afdelingen har akkumuleret et underskud. Der er budgetteret med afviklingen.
* Afdelingen har stemt nej til igangsættelse af kollektiv råderet på baderum pga. huslejen. B.o. arbejder videre med renovering af baderummene.

### Maglehøj

* Henlæggelserne i afdelingen er fortsat lave. B.o.’s strategi for at hæve henlæggelserne er at gøre det tydeligt for bestyrelsen hvilke vedligeholdelsesarbejder der skal gennemføres.
* Maglehøjs boligsociale indsats.

### Seniorbofællesskabet maglebo

* Afdelingen henlægger for lidt, hvilket bunder i afdelingens vilje til at hjemtage vedligeholdelsesopgaver. B.o presser på for at få løftet henlæggelserne, da afdelingen ikke fortsat vil kunne varetage opgaverne.

### Sandskåret 2

* Ommærkningen af stuelejlighederne til ældreboliger er gået igennem, hvilket fungere fint.
* Der er ikke nogen afdelingsbestyrelse,
* Ingen yderligere bemærkninger.

### Arresøparken

* Afdelingen fungerer fint, og der er derfor ikke nogle bemærkninger.

### Arresølund seniorbofællesskab

* Opsparet henlæggelser har et niveau over benchmark
* Afdelingen fungerer fint, og der er derfor ingen yderligere bemærkninger

## Status på projekter og samarbejder

### Boligsocialt samarbejde Maglehøj

* Den boligsociale indsats fungere godt. B.o. beretter om at der er fremdrift blandt mange børn og unge. Beskæftigelsesindsatsen og fodboldtræningen fremhæves som initiativer der gør en forskel. Der er fremgang, men B.o. ser forsat udfordringer med en mindre gruppe, som indsatsen ikke kan nå. Her har indsatsen et fint samarbejde med kommunen.

### Status på udslusningsboliger Prøvestenen og Sandskåret II

* Kommunen har ikke haft held med at anvende muligheden for udslusningsboliger, da de juridiske elementer ikke er faldet på plads. Der arbejdes fortsat for at etablere udslusningsboligerne.

## Eventuelt

Lejerbo Frederiksværk (B.O.) er i gang med opførslen af en ny afdeling i Gilleleje, Gribskov kommune. B.O. forventer godkendt Skema A i maj/juni og udbud i forsommer 2023. Der opføres ca. 200 boliger, hvoraf 73 er almene boliger, primært rækkehuse. Vedligehold af udeområder kommer til at blive varetaget af ejerforeningen.