

redegørelse fra styringsdialogmødet 2024

Ved mødet den 18. november 2024 deltog:

Repræsentanter fra Boligorganisationen
Conni Frederiksen, formand for Lejerbo Frederiksborg
Lars Schmidt, forretningsfører Lejerbo Frederiksborg

Repræsentanter fra kommunen
Ketty Gunne Sejbjerg, vedligeholdelsesplanlægger i Ejendomme
Merete Rønn, ejendomsadministrator i Ejendomme
Lars Olsen, Udviklingskonsulent i Social og Arbejdsmarked
Monica Nordahl, Chefkonsulent Byrådssekretariatet

Samarbejde om den daglige drift på plejecentret

I forhold til plejehjem og botilbud, hvor bygningerne er ejet af boligselskabet, og hvor kommunen er lejer, oplever kommunen, at medarbejderne på stederne indmelder fejl og mangler i forholdt til bygningen og inventar til kommunen. Det blev derfor aftalt med boligselskabet, at man i fællesskab skal udarbejde en snitfladebeskrivelse af hvem, der har ansvar for at udbedre fejl og mangler på bygningen og inventar, så evt. fejl og mangler bliver meldt ind til den som har ansvaret for at udbedre forholdene.

Kommunen orienterede om, at der fortsat er udfordringer med ventilationen i serverrummet på bortilbuddet Vingen, hvilket boligselskabet tilkendegav, at de er opmærksom på.

Udfordringer med praksis i forhold til studietjek af unge med særlige behov

Det blev aftalt med boligselskabet, at når der blev foretaget studietjek af beboerne i ungdomsboligerne, skulle boligselskabet sende en oversigt til kommunen over de unge med særlige behov, der ikke har dokumenteret studieaktivitet eller på anden måde har dokumenteret over for boligselskabet, at de fortsat er berettigede til at bo i en ungdomsbolig. Kommunen vil på baggrund af denne oversigt melde tilbage til boligselskabet, hvem af de unge på listen, der fortsat har et uddannelsesperspektiv, og derfor fortsat er berettiget til at bo i en ungdomsbolig.

Oplever boligselskabet det som et problem, at det ikke er muligt ved fraflytning fra en plejebolig, at overdrage indbo til den nye lejer

Boligselskabet oplyste at med de nugældende regler på området, så er det ikke muligt ved fraflytning af en plejebolig at overdrage indbo til en ny lejer, idet et lejemål skal være ryddet for indbo, når en ny lejer flytter ind. Er der indbo i et lejemål ved indflytning kommer boligselskabet til hæfte for fremtidige skader på det indbo, der er i boligen, når en ny lejer flytter ind. Derfor er boligselskabet meget opmærksom på, at der ikke efterlades indbo, når et lejemål fraflyttes. Boligselskabet oplever ikke de nugældende regler som et problem, men er bevidst om, at reglerne ikke er med til at fremme mulighederne for genbrug.

Boligselskabets arbejde med udlicitering og omstrukturering af driften, herunder effektivisering

Der er i boligselskabet stor fokus på, hvilke opgaver ejendomsfunktionærerne løser, og hvad der giver bedst mening at udlicitere til andre. Dette har bl.a. betydet, at boligselskabet har udliciteret senrydning, da det er for omkostningstungt at have eget materiel i forhold til at løse denne opgave selv. Boligselskabet har indført et driftsstyringssystem, hvor alle drifts- og vedligeholdelsesopgaver indmeldes. Dette har betydet, at man bedre kan vurdere de enkelte opgaver både i forhold til den tidsmæssige udførelse af opgaverne og i forhold til hvilke opgaver, der kan udføres af egne ansatte. Dette har betydet, at flere opgaver nu bliver udført af egne ansatte, hvilket både er en gevinst i forhold til driftsøkonomien og medarbejdernes arbejdsglæde.

Fremtidig anvendelse af kollektiv råderet – fordeling af udgiften mellem forbedringer og vedligeholdelse

Kommunen orienterede om, at ved fremtidige ansøgninger om kollektiv råderet vil kommunen bede boligorganisationerne om at fremsende en oversigt over fordelingen af udgiften til henholdsvis vedligeholdelse og forbedringsarbejder for at sikre, at det alene er forbedringsarbejder, der indgår i beregningen af lejetillægget, og udgiften i forhold til vedligeholdelsesarbejder afholdes af afdelingen.

Ny udlejningsaftale

Den nuværende udlejningsaftale er udløbet, og boligselskabet arbejder på et forslag til en ny aftale, som vil blive sendt til kommunen for godkendelse.

Revisors bemærkninger om manglende tilstrækkelige henlæggelser

Boligselskabet oplyste, at de løbende arbejder på at øge henlæggelserne til vedligeholdelse, så de i alle afdelinger kommer op på et tilstrækkeligt niveau. Dette er dog en proces, som vil tage en årrække.

Røde afdelinger i 3 år

En afdeling, der har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år i træk, bliver betegnet som en rød afdeling. Boligselskabet oplyser, at de har stor fokus på disse afdelinger, men at det tager tid at få ændret forholdene i en afdeling. Det forventes, at man gradvis over en periode på 2-3 år vil se en udvikling i disse afdelinger, så de ikke længere vil være betegnet som røde afdelinger.