

Boligselskabet Nordsjælland
redegørelse fra styringsdialogmødet 2024

På styringsdialogmødet den 27. november 2024 deltog:

Repræsentanter fra boligselskabet:

Lena Andersen, formand

Sanne Madsen, næstformand

Stephanie Kelmann, chefkonsulent, Boligkontoret Danmark

Repræsentanter for kommunen:

Ketty Gunne Sejbjerg, vedligeholdelsesplanlægger i Ejendomme

Merete Rønne, ejendomsadministrator i Ejendomme

Lars Olsen, udviklingskonsulent, Social og Arbejdsmarked

Monica Nordahl, chefkonsulent, Byrådssekretariatet, jura

Samarbejde om den daglige drift på plejecentret Skanselyet

Kommunen orienterede om, at der er visse udfordringer i forhold til driften på plejecentret Skanselyet. Det har i 6 måneder været problemer med driftsstop på elevatoren i hus 2. Dette medfører ekstra brug af personaleressourcer, når elevatoren er ude af drift og har gjort beboerne utrygge ved at benytte elevatoren.

Der er også udfordringer med de 12 opvaskemaskiner, hvoraf en del er meget nedslidte på grund af alder. Det har heller ikke været muligt, at få dokumentation på, at maskinerne opfylder de hygiejne krav, der er til opvaskemaskinerne på et plejehjem. Kommunen spurgte ind til, om boligselskabet har overvejet at lease opvaskemaskiner, så udgiften til opvaskemaskinerne til enhver tid er forudsigelig, og der er en garanti for, at de altid fungerer optimalt.

I forhold til varemottagelsen på plejehjemmet er der en fortælling om, at gulvet i varemottagelsen ikke tåler, at varerne bliver kørt direkte ind på gulvet. Hvis dette er korrekt, er dette meget uhensigtsmæssigt i forhold til f.eks. leveringer af sygeplejeartikler eller andre leveringer, der må stå udenfor til personalet har tid til manuelt at bære de leverede varer ind.

Molokken til restaffald har over en længere periode været lukket, hvilket skaber udfordringer i forhold til den daglige drift, da affaldet hober sig op.

Boligselskabet oplyste, at de vil undersøge disse forhold og sikre, at de bliver bragt i orden. Kommunen tilkendegav i den forbindelse, at kommune står til rådighed med sparring og gerne vil inviteres ind i forhold til evt. løsninger. Boligselskabet ville gerne invitere til et tættere samarbejde i forhold til bygningens drift.

Kommunen oplyser, at i det nye år vil kommunen starte på en oprydning af kældrene for at sikre, at alle beboerne har et depotrum, som de har krav på.

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

Boligselskabet går meget ind for genbrugstankegangen, men som følge af de gældende regler, er de meget opmærksomme på, at der ved fraflytning af en bolig ikke efterlades indbo, idet boligselskabet så kommer til at hæfte for skader/mangler på disse genstande over for en ny beboer. Det er boligselskabets

oplevelse, at fraflytter, der ønsker at give indbo videre til andre, har mulighed for dette, f.eks. ved at indlevere indboet til genbrug andre steder.

Kommunens visitation af borgere som har psykiske og sociale problemer

Boligselskabet møder ind imellem beboere, der har det svært også i forhold til det at være lejer. Boligselskabet spurgte derfor ind til, om kommunen, ved anvisning af en borger til en almene familiebolig, går ind og vurderer, om borgeren er for dårlig i forhold til at bo i egen bolig. Kommunen oplyser, at man altid bestræber sig på, at give en borger den nødvendige støtte, når de bliver anvist til en almen bolig. Kommunen oplever dog, at enkelte borgere, der får anvist en bolig, efterfølgende takker nej til at modtage den støtte, der er bevilget i forbindelse med visitationen til boligen. Når en borgere ikke ønsker at modtage støtte fra kommunen, er det ikke muligt for kommunen at sikre, at borgeren får den nødvendige hjælp.

Det blev aftalt, at når boligselskabet sender en bolig til anvisning til kommunen, så skal de gøre kommunen opmærksom på, hvis der er særlige forhold, der skal tages hensyn til ved kommunens anvisning af boligen. F.eks. hvis der er tale om en boliger, hvor støj kan udgøre et problem på grund af konstruktionen. Kommunen tilkendegav, at man vil bestræbe sig på at tage hensyn til sådanne forhold ved en anvisning.

Udfordringer med gulvene, der knirker voldsomt i en afdeling

Boligselskabet oplyser, at de har to afdelinger Ullerød Punkhuse I og II, hvor der er udfordringer med knirkende gulve. Skal udfordringen afhjælpes i alle boliger på en gang, vil det medføre en ikke ubetydelig huslejestigning. Derfor vil boligselskabet udarbejde en plan for afhjælpning af problemerne, hvor de boliger, der har de største udfordringer prioriteres først.

Tranekær-projektet

Boligselskabet synes det er ærgerligt, at kommunen ikke ville medvirke til at Tranekær-projektet på Dyremosegård blev gennemført. Boligselskabet overvejer som følger heraf, om de skal rejse et krav mod kommunen i forhold til de udgifter, de har afholdt i forhold til dette projektet.

Status på etablering af "Rød Blok/A0"

Boligselskabet er fortsat i proces i forhold til en afklaring af, om det er muligt i forbindelse med genopførelsen af bygningen, at etablere en ekstra etage. Det forventes at nedrivningen af den eksisterende bygning vil ske i løbet af 2025.

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.

Initiativer i forhold til fremtidssikring af selskabets og afdelingernes økonomi

Der er i boligselskabet stor fokus på at styrke henlæggelserne, så alle afdelinger kommer på niveau med benchmark for lignende afdelinger. Derudover arbejdes der med at etablere fællesdrift på tværs af afdelinger.

Boligselskabet oplyser også, at der er søgt fondsmidler til etablering af solceller, der kan producere energi til opladning af maskiner/køretøjer, der bruges i driften.

Afdelinger med kritiske nøgletal i de 3 sidste år

Der er fortsat udfordringer med driftsudgifterne i afdelingen Nødeboparken. Boligselskabet vil nu gennemgå afdelings drift og vil i den forbindelse tage initiativ til at gå i dialog med kommunen om muligheder for at optimere driften.

Eventuelt

Der er etableret skovhaver i afdelingen Kastanieparken, med støtte fra en fond. Haverne er åbne for alle, så man kan bare komme forbi og kigge.

En anden afdeling er i gang med at søge om fondsmidler til etablering af et fælleshus.

Boligselskabet tilkendegav, at de er glade for samarbejdet med kommunen.