

Deltagere	Gurli Nielsen og Søren Skovboel AAB, Louise Warnar og Pia Jeppesen, DAB. Agnete Thomsen og Janne Møller-Pedersen, Allerød Kommune
-----------	---

Tema	Beslutning/Information
Dagsorden	<ol style="list-style-type: none">1. Strategi for almene boliger (ca. 30 minutter med deltagelse af Agnete Thomsen)2. Gennemgang af styringsrapporten/regnskabsmateriale med fokus på nøgletal, effektivitet og status på kommende projekter3. Status vedr. Mimosen og opfølgning på sidste års drøftelse vedr. denne4. Fleksibel udlejning, forslag til ændring5. Evt.
Strategi for almene boliger	<p>Der blev afholdt et møde mandag den 2.december, hvor boligorganisationer, der har hjemsted eller afdelinger i Allerød Kommune, var inviteret til at give input til den strategi for almene boliger, som Økonomiudvalget har bestilt.</p> <p>AAB var forhindret, og derfor blev baggrundsnotat og den kommende strategi drøftet.</p> <p>Organisationen vil generelt meget gerne bygge nye almene boliger i kommunen, og finder, at der er behov for forskellige boligstørrelser – gerne blandet – men med en overvægt af 3-rums boliger. Der ses ligeledes et ønske om seniorbofællesskaber. Der er arbejdes pt. stadig med at udvikle projekter, som kan realiseres på egen grund eller i samarbejde med andre.</p> <p>I AAB's optik er der ikke en egentlig favoritstørrelse for så vidt angår afdelingsstørrelse, idet driftssamarbejder muliggør effektiv drift på tværs. Der er heller ikke områder i kommunen, der har specielt fokus for organisationen i forhold til nye almene boliger. Det vurderes, at nye almene boliger kan placeres og udlejes overalt.</p> <p>Boligorganisationen finder, at man i baggrundsnotatet med fordel kan fremhæve de kvaliteter, der er forbundet med almene boliger. Herunder at almene boliger er for alle i forskellige livsfaser, og at de almene boligafdelinger kan være en ramme om et stærkt fællesskab, hvor beboerne passer på hinanden. Dertil kommer, at der i de almene boliger bliver taget hånd om afdelingens ejendom og omgivelser, således at vedligeholdelsesopgaven for den enkelte lejer bliver begrænset.</p> <p>Det forventes, at der afholdes endnu et møde om strategien.</p>

Tema	Beslutning/Information
Styringsrapporterne og regnskabet	Allerød Kommune vender tilbage herom på et senere tidspunkt.
	Styringsrapport og regnskaber viser, at der det går rigtigt godt med organisationen og med afdelingerne. Økonomien er sund, og der er fokus på vedligeholdelse, men også på at huslejerne ikke stiger for meget. Det vurderes, at henlæggelserne til vedligehold og fornyelse er tilstrækkelige i forhold til de planlagte opgaver. Der gennemføres løbende opdateringer efter behov.
	Dispositionsfondsmidlerne er i regnskabsåret 2018 anvendt til diverse formål, men de forventes øget de kommende 10 år
	Boligorganisationen har fokus på effektiv drift, og i regnskabsåret 2018 er effektiviteten igen øget i forhold til 2017. Boligorganisationen ligger et godt stykke over gennemsnittet i regionen. Det generelt udmeldte måltal, som er fastsat af BL, KL og regeringen, er 8,2% i 2020, og det ser ikke urealistisk ud på nuværende tidspunkt.
	Der er mange på venteliste. Enkelte boliger skal i udbud til lidt flere end tidligere – særligt det store bolgier. De er ikke vanskelige at udleje, men i enkelte tilfælde tager det lidt længere tid.
	I forbindelse med istandsættelse ved fraflytning har afdelingerne A-ordning med normalistandsættelsesbeløb. Modellen er justeret, således at boligorganisationen fremadrettet varetager normalistandsættelsesopgaven. Boligerne bliver nu istandsat ved fraflytning på foranledning af organisationen. Boligorganisationen sikrer sig derved, at boligerne bliver bragt til det rette niveau i forbindelse med fraflytninger.
	Det bemærkes, at det i revisionsprotokollatet for 2018 fremgår, at tilsynsmyndigheden ikke har gennemgået regnskabet for 2017. Det er ikke korrekt. Regnskabet blev gennemgået forud for sidste styringsdialogmøde, og det er ført til referat i forbindelse med sidste års dialogmøde
	Regnskaberne for 2018 er ligeledes gennemgået forud for dette møde. Det kan konstateres, at alle afdelinger vedvarende har overskud på driften, og at det ikke er intentionen i forhold til de gældende regler, hvor driften skal balancere og der skal henlægges tilstrækkeligt til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Overskuddene afvikles, men i indeværende år har resultatkontoen i nogle af afdelingerne en højere ultimo saldo end primo saldo. AAB bemærker, at det ikke er intentionen at overbudgettere.
	Revisionen har ikke påført regnskabet kritiske bemærkninger, og

Tema	Beslutning/Information
	Allerød Kommune tager regnskabet for 2018 til efterretning.
Mimosen	På mødet sidste år blev det drøftet, at Allerød Kommune overvejer tilpasning af demenstilbuddet på Mimosen, men der er stadig ingen afklaring vedr. dette.
Evt. renoveringer	Renoveringen af Mariehaven afsluttes nu. Allerød Torv er færdig.
Evt. udlejningsaftale	<p>AAB fremsatte medio 2019 et ønske om at få tilpasset aftalen om de fleksible udlejningskriterier, således at kommunens andel af boliger "rammes" mere fleksibelt over en periode. Aftalen blev tilbagesendt af Økonomiudvalget, idet man ønsker at afvente færdiggørelse af strategien. AAB bemærker, at man har yderligere ønske om tilpasning for at udvide den målgruppe, der kan komme i betragtning under de fleksible kriterier. Der ønskes, en udvidelse af beskæftigelseskriteriet således at det fremadrettet omfatter personer uden for kommunen, som ønsker en bolig i Allerød. Kriteriet vedr. tilknytning ønskes ligeledes udvidet, så det gælder alle med særlig tilknytning til Allerød.</p> <p>Det aftales, at aftalen revideres og kriterierne fremlægges umiddelbart efter byrådets behandling af strategien – forudsat at strategien ikke trækker i en anden retning.</p>

Jamp/05/12/2019