

Dato: 30.11.2023

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Hørsholm almene Boligselskab og Hørsholm Kommune 2023

**Center for Politik,
Personale og IT**
Team Jura

Kontakt
Mette Karlsen Smith
Jurist
mks@horsholm.dk

I medfør af § 164 i lov om almene boliger m.v. skal Hørsholm Kommune føre tilsyn med de almene boligorganisationer, som har hjemsted i kommunen. Kommunen skal sørge for at holde et årligt dialogmøde og offentliggøre en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Redegørelsen er udarbejdet i forlængelse af styringsdialogmøde afholdt mandag den 27. november 2023 kl. 13-14.30.

Mødedeltagere:

Gustav Rønsch (næstformand, HAB)
Marianne Brossé (næstformand, HAB)
Pia Jeppesen (adm. chef, DAB)
Liselotte Hvidt (bestyrelseskonsulent, DAB)

Mette Karlsen Smith (jurist, Hørsholm Kommune)
Anja V. Johansen (leder af integrationsteamet, Hørsholm Kommune)
Johanne Storgård Brok (projektleder Team Miljø, Hørsholm Kommune)
Morten Slotved (Borgmester, Hørsholm Kommune)

HAB's årsregnskab og status:

Af revisionspåtegning for boligorganisationen for perioden 2021/2022 er der ingen væsentlige, kritiske bemærkninger. Det er revisionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling for regnskabsperioden. Årsregnskabet har ikke givet revisionen anledning til forbehold.

Kommunen har påset årsregnskabet i henhold til driftsbekendtgørelsens § 116 uden bemærkninger.

Det drøftedes, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsens § 65 og almenboliglovens § 68.

Status for de enkelte afdelinger i HAB:

Gennemgang ud fra dokumentationspakkens styringsrapporter og HAB's årsberetning for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Frennegård Park:

Afdelingen har et mindre henlæggelsesniveau, hvilket afdelingsbestyrelsen har fokus på at styrke.

Afdelingens boliger er igennem de sidste mange år gennemgået renoveringer ved fralytning. Afdelingen har ligeledes besluttet kollektiv råderet til, at beboerne kan få nye køkkener og bad mod betaling af lejetillæg, i henholdsvis 10 og 15 år.

Ådalsparken:

Der ligger i afdelingen en række store vedligeholdelsesprojekter i fremtiden, herunder blandt andet nye elevatorer, facader og tag, hvorfor afdelingen er i gang med at øge henlæggelsesniveauet betydeligt.

Afdelingen har på et afdelingsmøde besluttet at overgå til faktisk istandsættelse og elektronisk syn. Det betyder, at malerarbejde, rengøring og gulvslibning kommer i udbud. Der forventes i den forbindelse en besparelse på mellem 20 og 30 % af udgifterne ved fraflytning

Ahornparken:

Afdelingen forsøger at konsolidere henlæggelsesniveauet samtidig med, at huslejeniveauet holdes på et fornuftigt niveau.

Hasselparken:

Afdelingen har fået foretaget en række vedligeholdelsesarbejder, herunder udskiftning af vinduer og døre, hvorfor henlæggelsesniveauet ligger under benchmark. Der er dog fortsat fokus på at styrke henlæggelsesniveauet.

Selmersbo:

I dokumentationspakken er det angivet, at der er beboere, der er utrygge for andre beboere, der banker på døre om aftenen og natten, og som er urolige og kalder.

Derudover har der været episoder med en beboer, der vasker 2 sokker hver dag med stort vandspild til følge.

Kommunen bemærkede, at hvis der er viden om, hvilke beboere, der skaber uro og vasker uhensigtsmæssigt, og disse er beboere, der er anvist af kommunen, kan kommunen prøve at tage kontakt til de pågældende.

Ved Skovkanten:

Afdelingen har mange omkostninger på grund af relativt mange fraflytninger. Sammenholdt med et højt huslejeniveau er det vanskeligt at konsolidere afdelingens henlæggelser.

For at holde huslejeniveauet stabilt har selskabets bestyrelse besluttet at yde tilskud på ca. 200.000 kr. årligt i 10 år for at sikre, at afdelingens huslejeniveau ikke bliver for højt.

Birkeparken:

Afdelingen skal have ny belægning på stier og veje, hvilket er årsagen til, at afdelingens opsparede midler på nuværende tidspunkt ligger over gennemsnittet. Projektet forventes gennemført i sommer/efterår 2022.

Der har været en stigning i antallet af fraflytninger i afdelingen. Det skyldes, at mange har endt deres uddannelse, og dermed ikke længere kan bo i lejemålet.

Elmeparken:

Afdelingen Selmerbo har ifølge tallene i dokumentationspakken et stort effektiviseringspotentiale. Afdelingens effektivitet i procent ligger på 61 % (mod 79,1 % for hele organisationen). DAB har gransket årsagen til den ringe effektivitet, uden dog at kunne finde en bestemt årsag. Der er imidlertid kontinuerligt et stort fokus på afdelingens effektivitet.

Lindevænget:

Afdelingen har udskiftet træfacaden for at mindske omkostninger til malerarbejde. Den nye facade er vedligeholdelsesfri, og der er ligeledes monteret efterisolering med henblik på at reducere varmeudgifterne.

Det er fortrinsvis ældre og svage borgere, der anvises til boligerne. I indeværende regnskabsår er der 3 boliger, der er fraflyttet på grund af dødsfald.

Æbleparken:

Selskabets dispositionsfond ansøges om kapitaltilskud til afdelingen for at sikre et fornuftigt lejeniveau. Tilførslen af midler aftrappes over en 10-årig periode. Af den grund har det været muligt at opjustere de årlige henlæggelser og styrke henlæggelsesniveauet generelt.

Endvidere er det i effektivitetsnotatet lagt op til at sammenlægge afdelingen med andre afdelinger for at skabe mere robusthed.

HAB har besluttet at yde afdelingen et tilskud på 2/3 af udgiften til maling af facader, når dette forekommer hvert 6.-7. år.

Store Svenstrup:

Der er mange udgifter til vedligeholdelse af boligerne, som er beliggende i en tidligere 3-længet gård. Det er derfor nødvendigt at bringe afdelingens samlede henlæggelser op på et for afdelingen passende niveau.

Boligerne er relativt små, og er ikke egnede til familier med børn. Boligerne anvendes derfor ofte som mellemstation, indtil en bedre og større bolig tilbydes.

Afdelingens udearealer er blevet opgraderet. Der er således anlagt nye terrasser med hæk, samt foretaget nedrivning af diverse udhuse og hegn. I boligerne er der isat nye ovenlysvinduer. Det forventes, at opgraderingen kan tiltrække nye beboere, samt fastholde nuværende beboere.

Det drøftedes, at kommunen i sin anvisning til afdelingen skulle være opmærksom på afdelingens beboersammensætning.

Sophielund:

Afdelingen er i en forholdsvis god vedligeholdelsesstand, og der er ikke akut behov for store henlæggelser. Der sigtes til en lettere optrapning af henlæggelsesniveauet de kommende år. Årsagen til, at de opsparede henlæggelser fortsat ligger lavt, er, at der anvendes rigtig mange midler til fraflytninger.

Margrethelund:

Henlæggelsesniveauet er meget højt. En del af henlæggelsesniveauet vedrører imidlertid ejerforeningen.

Afdelingen står overfor en tagudskiftning, hvor det forventes, at en del af midlerne vil blive anvendt.

Der er generelt mange fraflytninger på grund af beboernes relativt dårlige helbred.

Marieparken:

Afdelingen vil indenfor en kort årrække stå overfor meget store udgifter i forbindelse med renovering af elevatorer og altaner. Der henlægges delvist til dette arbejde.

Breeltevang:

Afdelingsbestyrelsen ønsker en opgradering af udearealerne.

Breelteparkens Ældreboliger:

Afdelingen har et stort forbrug på vedligeholdelse og reparationer. Der er derfor behov for et højt henlæggelsesniveau. Afdelingen har fået opsat individuelle el-målere, så hver beboer betaler for eget forbrug.

Louiselund:

Der har været udfordringer med indtrængen af vand i nogle boliger. Byggeskadefonden har anerkendt skaden, og der gives tilskud fra Byggeskadefonden.

Effektiv drift:

Boligorganisationen skal efter driftsbekendtgørelsen gennemføre løbende kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Effektivitetsmåling sker ved at sammenligne afdelingen med andre billige afdelinger, også kaldet "bedste praksis". Sammenligningen mellem den bedste praksis og afdelingen sker ud fra udvalgte driftskonti.

Effektiviteten ligger for regionen på 81,1 % og for HAB på gennemsnitligt 79,1 %.

Selskabsbestyrelsen:

Vedtægterne er blevet ændret således, at bestyrelsen i HAB nu består af 15 medlemmer (mod 9 tidligere). Den nye bestyrelse fungerer rigtig fint.

Anvisningsaftalen:

Den gældende anvisningsaftale mellem Hørsholm Kommune og HAB udløber i februar 2024. Det drøftedes, om der i den nye udlejningsaftale kunne være mulighed for i de fleksible udlejningskriterier at tilgodese grupper, som Hørsholm Kommune har udfordringer med at rekruttere, samt selvstændigt erhvervsdrivende.

HAB's fokuspunkter:Affaldsgebyrer:

Det er netop blevet besluttet politisk at indføre differentieret affaldsgebyrer efter "Rudersdal-modellen", idet det anses for urimeligt, at beboere i lejligheder og huse skal betale de samme gebyrer.

Derudover drøftedes det varslede, midlertidige affaldslovsgebyr som følge af selskabsgørelsen af Novafos.

HAB blev opfordret til fortsat at komme med inputs til en rimelig regulering af affaldsgebyrerne.

Nye områder for HAB i kommunen:

HAB udtrykte ønske om at etablere flere almene boliger, da ventelisten er særdeles lang. Det drøftedes, hvilke muligheder der var i den henseende.