

Notat

Vedrørende styringsdialogmøde med Hørsholm almene Boligselskab 2019

Dato: 25.09.2019
Sagsnr: 19/12012

Center for Politik
Team Jura

Kontakt
Çigdem Koyuncu
Juridisk konsulent
cko@horsholm.dk
Direkte tlf.
4849 1079
2336 8976

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Hørsholm almene Boligselskab og Hørsholm Kommune den 19. september 2019

I medfør af lov om almene boliger m.v. § 164 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 torsdag den 19. september 2019 kl. 12.30-14.30.

Mødedeltagere:

Christian Balle Hansen (formand)
Jan Mauritzen (næstformand)
Liselotte Hvidt (bestyrelseskonsulent, DAB)
Dorte Dahl (Center for Sundhed og Omsorg)
Anja V. Johansen (Center for Arbejdsmarked)
Jeanne Bertelsen (Center for Børn og Voksne)
Sune Johansson (Center for Borgerservice, It og Digitalisering)
Çigdem Koyuncu (Center for Politik)

Borgmester Morten Slotved deltog i mødet i en halv time fra kl. 13.30. Formandskabet i HAB (Christian Balle Hansen og Jan Mauritzen) og kommunens administrationen deltog i mødet fra kl. 13.30.

HAB's årsregnskab og status

Af revisionspåtegning for boligorganisationen for perioden 1. oktober 2017-30. september 2018 er der ingen kritiske bemærkninger til årsregnskabet. Det er revisionens opfattelse, at årsregnskabet viser et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og resultat for regnskabsperioden. Årsregnskabet har ikke givet revisionen anledning til forbehold.

Vedrørende styringsdialogmøde med Hørsholm almene Boligselskab 2019

Notat

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

Sagsnr: 19/12012

Det drøftedes, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsen § 65. HAB har generelt fokus på henlæggelsesniveauet til vedligeholdelse i samtlige afdelinger - også i lyset af, at fremtidige vedligeholdelsesplaner skal dække over en længere årrække. DAB oplyste, at henlæggelsesniveauet skal svare til 2-3 års henlæggelse.

Effektivitet

En ændring af driftsbekendtgørelsen (lov nr. 423 af 28. april 2017) indebærer, at boligorganisationen skal gennemføre løbende kontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Som noget nyt i dokumentationspakken er der målinger for effektivitetspotentiale. 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.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 78,2%, mens den for HAB er gennemsnitligt 87,9%. Effektivitet fordeles efter farven rød, gul eller grøn.

Rød = afdelingen har stort effektivitetspotentiale.

Gul = afdelingen har effektivitetspotentiale.

Grøn = afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

HAB har ingen afdelinger med farven rød. 8 afdelinger har farven gul, og 9 afdelinger har farven grøn.

DAB har kigget på driften i samtlige afdelinger, og udarbejdet forslag og tiltag til effektiv drift både på den enkelte afdeling og kryds af afdelingerne.

Bl.a. har HAB kigget på besparelser ift. almindelig vedligeholdelse, renholdelse, ejendomsskatter, bidrag til boligorganisationen m.v. Bestyrelsen har besluttet, at fra 1. oktober 2019 overgår afdelingerne til faktisk istandsættelse med forventning om, at prisen for istandsættelse ved fraflytning vil blive reduceret. Alle afdelinger på nær 1 har besluttet dette.

Derudover har HAB lavet en personalemæssig ændring således, at der er ansat en sekretær til de administrative opgaver, så ejendomslederne har mere tid til lede og fordele arbejdet. Derudover er alle ansatte overgået til ansættelse i selskabet, så der ikke er behov for ekstern hjælp i samme omfang som tidligere.

Vedrørende styringsdialogmøde med Hørsholm almene Boligselskab 2019

Notat

Sundhedseftersyn

Sagsnr: 19/12012

HAB har udført sundhedseftersyn i samtlige boliger i organisationen. Formålet med eftersynet er, at tjekke boligens stand for at sikre, at der ikke er sundhedsrisiko for beboere, og der ikke er skader på bygningen.

Sundhedseftersynet har vist, at der ikke er behov for større reparationer i boligerne.

Status for de enkelte afdelinger i HAB

Frennegård Park: Afdelingsbestyrelsen har fortsat fokus på at styrke henlæggelsesniveauet til vedligeholdelse. Ifølge årsregnskabet beløber almindelig vedligeholdelse sig til kr. 322.642 (konto 115). Med hensyn til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er der henlagt kr. 2.183.000 og budgetteret med kr. 2.682.000 for regnskabsperiode 2018/2019 (konto 120).

I dokumentationspakken er der angivet, at der har været mange fraflytninger i regnskabsperioden. Ydermere står der angivet, at beboerne har boet i boligen siden opførelsen, og der ved fraflytning er behov for renovere boligerne betydeligt. Disse boliger tillægges et lejetillæg mellem 1.200-1.700 kr. pr. måned ved genudlejning grundet forbedringer i boligen.

Ådalsparken: I dokumentationspakken er der angivet, at der er udfordringer med utilpassede unge, som har en truende adfærd overfor beboerne i afdelingen. Disse unge kommer fra de boliger, der står placeret ved siden af kommunens parkering. Parterne fik en drøftelse af, hvordan disse udfordringer skulle takles. Det blev aftalt, at HAB skal henvende sig til Anja V. Johansen fra Hørsholm Kommune.

I denne regnskabsperiode har afdelingen til vedligeholdelse henlagt et beløb, der er over benchmark. Dette begrundes med, at der i fremtiden er en række vedligeholdelsesplaner, bl.a. planer om nye elevatorer, reparation af trapper, ventilationsanlæg m.v.

Ahornparken: Inden for de seneste år har afdelingen fået nye vinduer, tag og facader. Afdelingen vil styrke henlæggelsesniveauet og samtidig holde huslejen på et fornuftigt niveau. Ifølge årsregnskabet beløber almindelig vedligeholdelse sig til kr. 84.141 (konto 115). Med hensyn til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er der henlagt kr. 424.000 og budgetteret med kr. 553.000 for regnskabsperiode 2018/2019 (konto 120).

Hasselparken: Afdelingens opsårede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark grundet udskiftning af vinduer og døre. Afdelingen har dog fokus på at øge henlæggelsesniveauet. Ifølge årsregnskabet

Vedrørende styringsdialogmøde med Hørsholm almene Boligselskab 2019

Notat

beløber almindelig vedligeholdelse sig til kr. 61.185 (konto 115). Med hensyn til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er der henlagt kr. 501.000 og budgetteret med kr. 607.000 for regnskabsperiode 2018/2019 (konto 120).

Sagsnr: 19/12012

Selmersbo: Afdelingen har en høj fraflytningsprocent, som skyldes, at det generelt er svage beboere, som flytter ind. Disse beboere når ikke at bo længe i boligerne.

Grundet udlejningsvanskeligheder til den berettigede personkreds, som kommunen betaler tomgangsleje for, vil kommunen prøve at leje de 8 1-rums boliger ud til andre end den berettigede personkreds. Ved ledighed af boligerne skal boligerne igen forsøges at lejes ud til den berettigede personkreds.

Kommunen kunne meddele, at Borgerservice og Center for Sundhed og Omsorg er ved at samarbejde om en arbejdsangang, så der er dialog i mellem de to centre om udlejning af boligerne. Pt. er 4 af de 8 boliger lejet ud.

Ved Skovkanten: I dokumentationspakken har HAB anført, at afdelingen har udfordringer med et højt lejeniveau, mange ungdomsboliger, og de for mange ungdomsboliger gør, at beboersammensætningen ikke er hensigtsmæssigt.

Huslejen er i regnskabsperioden 2017/2018 er 1.035 inklusiv vand. Afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse udgør ca. 396 kr./m².

HAB har sendt en ansøgning om nedlæggelse/sammenlægning af 16 ungdomsboliger til 4 almene familieboliger. Da ansøgning blev behandlet i Økonomiudvalget, besluttede udvalget, at man skulle undersøge muligheden for at ommærke de 16 ungdomsboliger til 16 almene familieboliger. Dette forslag blev forelagt HAB, hvorfor bestyrelsen i HAB besluttede, at det ønske havde HAB ikke.

HAB har stadig et ønske om at sammenlægge ungdomsboliger til større familieboliger.

Grundet høj fraflytningsprocent og den høje husleje, er det vanskeligt for afdelingen af styrke henlæggelserne til vedligeholdelse.

Birkeparken: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark. Dette skyldes, at afdelingen skal have ny belægning på stier og veje.

Elmeparken: Dette års henlæggelse til vedligeholdelse ligger over benchmark, som skyldes, at afdelingen skal have udskiftet vinduer.

Vedrørende styringsdialogmøde med Hørsholm almene Boligselskab 2019

Notat

Sagsnr: 19/12012

Midlerne til finansiering af vinduerne kommer også fra de opsparede midler, hvoraf henlæggelsesniveauet vil falde, når vinduesprojektet er afsluttet.

I afdelingen har der været en del fraflytninger, som skyldes almindelige årsager (flytning, endt uddannelse, eget hus m.v.)

Lindevænget: Årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark, hvilket skyldes udgifter til vedligeholdelse af facaderne.

Æbleparken: HABS dispositionsfond har besluttet at yde tilskud til afdelingen på 2/3 af udgiften til maling af facaderne, når dette forekommer hvert 6-7 år.

Store Svenstrup: Årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark. Dette skyldes, at afdelingen sidste år fik en opgradering i forhold til udearealer og anlæggelse af nye terrasser.

Afdelingen har en høj fraflytningsprocent, men afdelingsbestyrelsen forventer, at opgraderingen vil være med til at fastholde de nuværende beboere samt være attraktive for nye beboere.

Sophielund: Afdelingen er en velfungerende og i god vedligeholdelsesstand. I de kommende år vil henlæggelsesniveauet stige.

Årsagen til, at de opsparede henlæggelser ligger lavt er, at der anvendes mange midler i forbindelse med fraflytninger.

Margrethelund: Afdelingen har en god opsparing ift. vedligeholdelse, og årets henlæggelser ligger langt over benchmark. I styringsrapporten fremgår det, at dette skyldes perioden, hvor boligerne var lejet ud til Rudersdal Kommune, hvor midlerne i den periode ikke blev brugt.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er angivet som tilfredsstillende.

Der har været mange fraflytninger, som skyldes, at beboerne er svage ved indflytning.

Marieparken: Inden for en kort årrække skal afdelingen reovere elevatorerne, og derfor er de opsparede henlæggelser langt over benchmark. Nogle af disse midler skal bruges til dette arbejde. Med hensyn til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er der henlagt kr. 587.000 og budgetteret med kr. 606.000 for regnskabsperiode 2018/2019 (konto 120).

Breeltevang: De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger langt over benchmark. Dette skyldes udgifter til vedligeholdelse af gulve. HABs dispositionsfond har besluttet at yde tilskud til udskiftning af gulve. Afdelingen forventer derfor, at huslejen kan holdes i ro de kommende år og henlæggelsesniveauet reduceres.

Breelteparkens Ældreboliger: HAB, c/o DAB, har udarbejdet udkast til en helhedsplan, men mangler kommunens tilkendegivelse vedrørende fremtidens boligbehov i kommunen. I helhedsplanen er der forslag om at sammenlægge enten 12 eller 18 boliger, og HAB har derfor brug for en tilkendegivelse fra kommunen, så DAB kan komme videre med ansøgningsprocessen i Landsbygefonden.

Kommunen forventer, at kunne forelægge sagen til politisk behandling. Dette bliver en større politisk sag, da sagen også skal behandles i to fagudvalg, idet sagen vedrører forskellige ressourcer.

I afdeling Breelteparken er der yderligere to afdelinger, Breelteparkens Plejeboliger og Breelteparkens Servicecenter. Den 1. marts 2018 havde kommunen et møde med DAB, hvor den juridiske status på disse afdelinger blev drøftet. Parterne blev enige om, at der er tale om kapitel 12 – institution (erhverv) for begge afdelinger. Dette er også i overensstemmelse med stamdata fra Landsbygefonden og årsregnskabet.

Louiselund: Velfungerende afdeling.

Til dette års regnskab har revisor henstillet til bestyrelsen til, at henlæggelserne til flytteudgifter forøges i kommende budgetter. Dette begrundes med, at der er anvendt flere midler fra tidligere års henlæggelser mod det budgetterede.

Beboerdemokratiet

Generelt fungerer beboerdemokratiet godt.

Afdelingerne Breelteparkens Plejeboliger, Margrethelund og Selmersbo har ikke en afdelingsbestyrelse. Afdelingerne varetages af selskabets bestyrelse.

Evaluerings af mål og resultater

Til sidste års dialogmøde blev der ikke indgået aftaler.

HAB's fokuspunkter

I dokumentationspakken har HAB angivet to emner, som ønskes drøftet med kommunen.

Vedrørende styringsdialogmøde med Hørsholm almene Boligselskab 2019

Notat

Sagsnr: 19/12012

Anvisning

Det ene emne omhandler kommunens anvisningsret og ny udlejningsaftale. HAB gav udtryk for, at de boliger, der bliver stillet til rådighed for kommunen, ikke altid bliver hurtigt lejet ud. Parterne var enige om, at det er mest hensigtsmæssigt at boligerne lejes ud hurtigt så muligt, da kommunen betaler tomgangsleje. Har kommunen ikke en person på akutboliglisten, som kunne flytte ind, bør kommunen takke nej til boligen, da HAB har en lang venteliste.

Kommunen anser HAB som en vigtig samarbejdspartner på alle aspekter på det almene boligområde, men særdeles også ift. at få flere små og billige boliger til brug for kommunens anvisning til løsning af boligsociale problemer i kommunen.

Nybyggeri

Det andet emne, som HAB har ønsket drøftet er nybyggeri på ledige grunde i kommunen.

Den 7. juni 2018 behandlede Økonomiudvalget HABs ansøgning om nedlæggelse/sammenlægning af 16 ungdomsboliger til 4 almene familieboliger i afdeling Ved Skovkanten. Økonomiudvalget besluttede, at administrationen skulle undersøge muligheden for at ommærke de 16 ungdomsboliger til 16 familieboliger. Forslaget blev forelagt HAB. Bestyrelsen i HAB besluttede, at de ikke var interesseret i at ommærke ungdomsboligerne.

Kommunen og HAB har i samråd med Rungsted Gymnasium drøftet muligheden for at opføre minimum 30 ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium. Men da sagen om opførelse af ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium var betinget af, at ansøgningen om nedlæggelse/sammenlægning af ungdomsboliger i Ved Skovkanten blev imødekommet af kommunen, er samarbejdet mellem HAB og kommunen om dette projekt indstillet.

Det er HAB's opfattelse at kommunen kun så begrænsninger i stedet for muligheder i sagen.

Parterne drøftede muligheden for opførelse af nybyggeri på flere lokationer i Hørsholm Kommune. Parterne drøftede også opførelse af seniorbofællesskab. Borgmesteren opfordrede til, at formanden i HAB inviterede til et møde for en nærmere drøftelse heraf.

Udlejning og aftaler

Til sidste års styringsdialogmøde udtrykte kommunen ønske om øget kommunal anvisningsret til ledige boliger. HAB kom med forslag om, at indgå en aftale om en øget kommunal anvisningsret i afdeling Selmersbo, som har udlejningsvanskeligheder.

Som følge af en ny vejledning om udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger (VEJ nr. 9932 af 30. oktober 2018) vil kommunen forsøge at

Vedrørende styringsdialogmøde med Hørsholm almene Boligselskab 2019

Notat

afvikle udlejningsvanskelighederne i HAB, afdeling Selmersbo. Det fremgår af vejledningen, at kommunen ved midlertidig udlejningsvanskeligheder kan beslutte, at boligerne skal lejes ud til andre end den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1.

Sagsnr: 19/12012

Hørsholm Kommune anvender derfor boligerne til dækning af boligsociale behov (akutboliglisten). Dette betyder ligeledes, at kommunen betaler tomgangsleje og opfylder lejers kontraktuelle forpligtelser ved fraflytning.

Ved ledighed af boligerne skal boligerne igen forsøges udlejes som ældreboliger.

HAB har et møde i bestyrelsen snarest, hvor et punkt om en ny fleksibel anvisningsaftale er til drøftelse. Når bestyrelsen har behandlet punktet og taget stillingtagen til oplægget, vil kommunen få udkastet til anvisningsaftalen til en nærmere drøftelse herom. På mødet blev en mundtlig anvisningsaftale vedrørende Ådalsparkvej 57, 1. sal drøftet, og parterne aftalte, at HAB ville sende et skriv om denne aftale, så dette kunne indgå enten i en ny fleksibel aftale eller i en separat aftale.

Nye anvisningsaftaler skal til politisk behandling og godkendelse i kommunen.

Aftaler for 2019

- Opdatering af liste over kontaktpersoner i kommunen
- HAB skal kontakte Anja V. Johansen, når der er udfordringer med de unge, som bor ved rådhuset

14-11-2019



Christian Balle Hansen

18-11-2019



Cigdem Koyuncu

Hørsholm almene Boligselskab

Hørsholm Kommune