

Notat

Vedrørende styringsdialog 2019

Dato: 01.07.2019
Sagsnr: 19/8441

Center for Politik
Team Jura

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

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligforeningen Reichhardtsti og Hørsholm Kommune den 26. juni 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 onsdag den 26. juni kl. 10.00-11.00.

I mødet deltog:

Henrik Jørgensen (formand)
Grethe Hervard (administrator)
Çigdem Koyuncu (Hørsholm Kommune)

Årsregnskab

Boligforeningen har aflagt årsregnskab 2018 med henvisning til lov om almene boliger m.v. og bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen) om regnskabsaflæggelse for almene boligorganisationer.

Ifølge årsregnskabet 2018 beløber almindelig vedligeholdelse sig til kr. 200.917 (konto 115). Med hensyn til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse er der i 2018 henlagt kr. 808.000 og budgetteret med kr. 575.000 i 2019 (konto 120). Beløbet for henlæggelse og budgettering skal ses i lyset af det kommende reovering af taget. Det drøftedes, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsen § 63.

Ifølge årsregnskabet for 2018 er lejen pr. m² pr. måned på årsbasis kr. 793, hvoraf der er sket en lille lejeforhøjelse pr. 1. januar 2018 på 1,91 kr. pr. m². Det drøftes, hvorledes der vil ske en huslejestigning som følge af reovering af taget. Administrator kunne oplyse, at der ikke ville ske huslejestigning.

Vedrørende styringsdialog 2019

Notat

Sagsnr: 19/8441

Ifølge årsregnskab 2018 beløber istandsættelse ved fraflytning sig til kr. 420.758 (konto 117). Men hensyn til henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning i 2018 er der henlagt kr. 200.000 og budgetteret med kr. 400.000 i 2019 (konto 121). Det drøftedes, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsen § 65. Budgettering for 2019 skyldes istandsættelse af boligerne ved fraflytning af lejere, som har boet i boligen i mange år.

Det fremgår af styringsrapporten, at Boligforeningens henlæggelser til vedligeholdelse og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark.

Administrationen oplyste, at i stedet for at sende separate årsregnskab for boligorganisationen og for afdelingen til beboerne i ejendommen, indeholder årsregnskabet for afdelingen en note om, hvad det indbetalte beløb til boligorganisationen er blevet brugt til. Dette begrundes med, at boligorganisationen og afdelingen er den samme. Landsbyggefonden har modtaget regnskabet for både boligorganisationen og afdelingen.

Af revisionspåtegning for boligorganisationen for 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 regnskabsåret 1. januar-31. december 2018. Årsregnskab for 2018 har ikke givet revisionen anledning til forbehold.

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

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 Boligforeningen Reichhardtsti er gennemsnitligt 66,8%. 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.

Boligforeningen har farven rød. I dokumentationspakken fremgår det, at foreningen har haft fraflytning af beboere, der har boet i over 40 år i boligen, og derfor har udgifter til istandsættelse været højere end normalt.

Vedrørende styringsdialog 2019

Notat

Sagsnr: 19/8441

Det drøftede, hvilke tiltag foreningen kunne igangsætte for at effektivere foreningen. Boligforeningen oplyste, at viceværten og formanden udfører arbejde på ejendommen i det omfang de selv kan og foreningen har gåde håndværker-aftaler. I lyset af, at foreningen er lille og kun består af 50 boliger, er det begrænset, hvor meget driften kan effektiviseres.

Vedligeholdelse og istandsættelse

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende. Dette skyldes taget.

Der er fokus på at øge henlæggelserne, og i regnskabsåret 2018 har foreningen sparet op både til istandsættelse ved fraflytning og henlæggelse til vedligeholdelse.

Taget udskiftes i 2019 med ekstra isolering. Vandrørene bliver også udskiftet i forbindelse med renovering af taget. Boligforeningen forventer at blive færdig med tagprojektet til november 2019.

Foreningen har fået lånebevis for optagelse af byggelån på kr. 12 mio. til finansiering af taget. Lånet skal også dække omkostningerne til optagelse af lånet.

I 2018 er der bl.a. udført følgende arbejde på ejendommen:

- Udskiftning af el-målere til elektronisk aflæsning
- Rensning af kloakker og bekæmpelse af rotter
- Montering af ny varmtvandsveksler – giver besparelse på varmen
- Påbegyndt renovering af ny affaldsplads til brug for affaldssortering
- Vicevært har isoleret alle rørene i kælderen – giver besparelse på varme

Efter renovering vil bestyrelsen lave et eftersyn af samtlige boliger.

Beboerdemokratiet

Boligforeningen har en afdelingsbestyrelse.

Boligforeningen oplever stadig udfordringer med at arrangere beboerne og vise interesse for, hvad der sker i boligforeningen.

Boligforeningen har haft en fælles oprydningsdag, hvor der var en del deltagende. Formanden så det som en stor succes, som vil blive gentaget til 2020.

Anvisningsret og udlejning

Udlejning af boligerne går godt, og folk efterspørger boligerne i foreningen selvom der er lange ventelister.

Vedrørende styringsdialog 2019

Notat

Sagsnr: 19/8441

Kommunen gjorde opmærksom på en ny lovændring, der træder i kraft 1. juli 2019, som indebærer, at hver anden ledige almene familiebolig tilbydes lejere på oprykningsventelisten.

Boligforeningen oplever, at samarbejdet med kommunen om de boligsociale placeringer er velfungerende.

Evaluering af mål og resultater

På styringsdialogmødet 2018 blev der indgået aftale om, at boligforeningen skulle have fokus på renovering af taget, og finansiering af taget skulle være på plads i 2019.

Boligforeningen har indfriet målene.

Aftaler 2018

- Renovering af taget skal være afsluttet.

Evt.

Administrator og formanden oplyste, at de oplevede, at der i flere lejligheder bor flere personer end de registrerede. Administrator ville henvende sig til Borgerservice for at finde ud af, hvordan sådan sager kan håndteres.

Næste møde

Næste møde tilstræbes afholdt juni 2020.



Henrik Jørgensen

Boligforeningen Reichhardtsti



Cigdem Koyuncu

Hørsholm Kommune