



Center for Politik
Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm

NOTAT

Dato: 16.09.2020

Center for Politik
Team Jura

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Hørsholm almene Boligselskab og Hørsholm Kommune 2020

Kontakt

Maria Drabæk
Juridisk konsulent
madr@horsholm.dk
Direkte tlf. 4849 1075

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 onsdag den 16. september 2020 kl. 10.00-12.30.

Mødedeltagere:

Christian Balle Hansen (formand)
Jan Mauritzen (næstformand)
Liselotte Hvidt (bestyrelseskonsulent, DAB)
Anja V. Johansen (Center for Arbejdsmarked)
Charlotte Emilie Østergaard (Center for Job, Borger og Erhverv)
Anne Heidi Niemann (Center for Job, Borger og Erhverv)
Rikke Krogsgaard Jakobsen (Center for By- og Miljø)
Maria Drabæk (Center for Politik)

Borgmester Morten Slotved deltog i mødet i en halv time fra kl. 11.30.

Formandskabet i HAB Christian Balle Hansen, samt kommunens øvrige administration deltog i mødet fra kl. 11.30.

HAB's årsregnskab og status

Af revisionspåtegning for boligorganisationen for perioden 2018/2019 er der ingen kritiske bemærkninger til årsregnskabet. Det er revisionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og resultat 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. driftsbekendtgørelsen § 65 og Almenboliglovens § 68.

Status for de enkelte afdelinger i HAB

Gennemgang ud fra dokumentationspakkens styringsrapporter og HAB årsberetning for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

Frennegård Park: Afdelingsbestyrelsen har fortsat fokus på at styrke henlæggelsesniveauet til vedligeholdelse.

I dokumentationspakken er der angivet, at i mange af boligerne har beboerne boet der siden opførelsen. Det er derfor nødvendigt med en betydelig renovering ved fraflytning for at matche nutidens standarder. De moderniserede boliger tillægges et lejetillæg ved genudlejning. Lejetillægget var mellem 1.200-1.700 kr. pr. måned ved genudlejning. Afdelingen er en meget attraktiv boligafdeling i HAB.

Ådalsparken

4 institutioner har tidligere været lejet af kommunen, men da kommunen har opsagt lejemålene giver det et stort lejetab for Ådalsparken. Institutionerne som har været lejet af kommunen tidligere, bliver ikke længere brugt, men er nedlagt. Idet der ikke længere er en indtægt fra lejen, fremgår der et tab i regnskabet. Afdelingen forsøger at leje de tidligere institutioner ud og enkelte erhvervslejemål er blevet indgået

Det fremgår af dokumentationspakken, at henlæggelserne skal svare til 1-2 års forbrug. Det ligger derfor under gennemsnittet. Der er fokus på, at der er behov for at styrke henlæggelsesniveauet de kommende år til brug for vedligeholdelsesplaner for bl.a. elevatorer, klimaskærm og tag på center.

Fraflytningsprocent ligger på 5,72 %, hvilket er under benchmark, der er 8,67 %.

Ahornparken: Afdelingen forsøger at styrke henlæggelsesniveauet, samtidig med at huslejeniveauet holdes på et fornuftigt niveau. Niveauet for henlæggelser ligger under benchmark.

Hasselparken: Afdelingen har fået foretaget en række vedligeholdelsesarbejder, herunder udskiftning af vinduer og døre, hvorfor henlæggelsesniveauet ligger under benchmark. Afdelingen har fokus på at øge henlæggelsesniveauet i forhold til generel vedligeholdelse.

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.

I forhold til den del, der er bofællesskab er der p.t. kun er 5 ud af 8 boliger, der er udlejet. Det er kommunen, der betaler tomgangsleje, da boligerne er ældreboliger, der har været forsøgt lejet ud til andre end den berettigede kreds.

Ved Skovkanten: I dokumentationspakken har HAB anført, at afdelingen har udfordringer med et højt lejeniveau for familieboligerne og mange ungdomsboliger, hvilket gør, at der er en høj fraflytning og det gør det vanskeligt at henlægge. Der er høje vedligeholdelsesomkostninger på malerarbejde i afdelingen.

Der er forsat et meget stort behov for at omdanne ungdomsboliger til større familieboliger.

Birkeparken: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark. Dette skyldes, at afdelingen skal have ny belægning på stier og veje. Projektet forventes gennemført i foråret 2021.

Der har været problemer med de beboere, der var anvist af kommunen. Det var derfor et ønske, at kommunen tog særlige hensyn til at sikre beboersammensætningen, for at sørge for tryghed i afdelingen.

Elmeparken: Dette års henlæggelse til vedligeholdelse ligger over benchmark, hvilket er til brug for vedligeholdelsesomkostninger.

Beboere er fraflyttet fra 11 ud af 44 boliger. Det er et tilfælde, at der har været så mange flytninger i 2019. Fraflytningerne skyldes almindelige årsager og interne rokeringer.

Lindevænget: Årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark, hvilket skyldes udgifter til vedligeholdelse af facaderne. Afdelingen har en fraflytningsprocent, der ligger under benchmark.

Æbleparken: HABS dispositionsfond har besluttet at yde kapitaltilskud til afdelingen for at sikre et fornuftigt lejeniveau. Tilførelsen af midler aftrappes over en 10-årig periode. Af den grund har det været muligt at styrke det generelle henlæggelsesniveau.

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

Store Svenstrup: Årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark. Det skyldes, at der er mange udgifter til vedligeholdelse af boligerne som er beliggende i en tidligere 3-længet gård. Selskabet har

ydet støtte til, at afdelingen er opgraderet med nye ovenlysvinduer, terrasser og indhegnede haver.

Afdelingen har en høj fraflyttingsprocent, hvilket primært skyldes, at der kun er 17 boliger i afdelingen. Enkelte flytninger vil derfor føre til en høj procentmæssig fraflytning.

Sophielund: Afdelingen er 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. Kommunens repræsentant i ejerforeningens bestyrelse mødte ikke op, men udeblev uden afbud.

Afdelingen har en høj fraflyttingsprocent, hvilket afspejler, at det er svage og syge beboere, der anvises til boligerne i Sophielund III.

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. Kommunens repræsentant i ejerforeningens bestyrelse mødte ikke op, men udeblev uden afbud.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er angivet som tilfredsstillende. Der har været mange fraflytninger, som skyldes, at beboerne er svage allerede ved indflytning.

Marieparken: Inden for en kort årrække skal afdelingen renovere elevatorerne, og derfor er de opsparede henlæggelser langt over benchmark. Nogle af disse midler skal bruges til dette arbejde.

Breeltevang: De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark. Afdelingen står over for at skulle male facader, hvilket herefter vil reducere henlæggelsesniveauet betydeligt.

17 boliger er p.t. ramt af vandskade, hvor der skal ske genhusning. Der er forsat udfordringer vedrørende parkering.

Breelteparkens Ældreboliger: HAB, c/o DAB, har udarbejdet udkast til en helhedsplan, der skal revideres i forhold til, at der alene er tale om en renoveringssag uden sammenlægning af boligerne. Der er givet tilsagn hos Landsbyggefonden. Sagen er hos Landsbyggefonden udskudt til starten af 2021.

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

Der er utilfredshed med at kommunen har lukket Caféen uden at høre beboerne/afdelingsbestyrelsen herom inden.

Kommunens repræsentant i ejerforeningens bestyrelse mødte ikke op, men udeblev uden afbud

Effektiv Drift

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.

Effektiviteten ligger for regionen på 78,2 %, mens HAB har en gennemsnitlig effektivitet på 87,9 %.

Det blev på mødet oplyst, at de effektiviseringskrav, der er blevet stillet i driftsbekendtgørelsen indeholdt effektivitetstiltag som HAB længe før de nye krav blev stillet allerede havde indført.

Nybyggeri

Der er Forsat dialog med kommunen om at bygge yderligere boliger. Der efterspørges både seniorboliger, familieboliger og billige små boliger til enlige. Og den totale venteliste er nu på godt 10.000

Udlejningsaftalen

Der er indgået en udlejningsaftale mellem selskabet og kommunen som trådte i kraft i marts 2020. Det er for tidligt at sige noget om virkningen af aftalen.

Fremtidsvisioner

HAB vil gerne kunne tilbyde yderligere boliger og vil derfor gerne bygge yderligere afdelinger eller eventuelt udvide de nuværende.

HAB's fokuspunkter.

Renovering af Breelteparken ældreboliger

HAB er ikke længere interesseret i den helhedsplan, hvori der er foreslået sammenlægning af boliger. Tiden er løbet fra helhedsplanen, og der er ikke længere et behov for større boliger, men mindre billige boliger. HAB var utilfreds med, at der var foretaget en høring af kommunen vedrørende sammenlægning af boligerne, idet det havde skabt forvirring blandt afdelingens beboere.

Det blev oplyst, at Landsbyggefonden har udsat renoveringsprojektet, pga. for mange projekter i kø. Der vil derfor tidligst i starten af 2021 ske godkendelse af renoveringsprojektet hos Landsbyggefonden.

Parterne var enige om, at der skal renoveres og kommunen vil prioritere en hurtig sagsbehandling.

Selmersbo

Det blev oplyst fra administrationen, at det er svært at udleje lejlighederne i de 8 boliger, der tidligere har været anvendt som flygtningeboliger, da lejen er for dyr i forhold til lejemålets størrelse og faciliteter. Parterne drøftede de forskellige muligheder og vil forsætte dialogen fremadrettet.

Ved Skovkanten

Formanden gentog, at der fortsat er behov for at sammenlægge ungdomsboligerne til familieboliger. Borgmesteren spurgte ind til, hvorfor det var vanskeligt at udleje boligerne, og hvor mange der stod ledige. På nuværende tidspunkt var alle ungdomsboligerne lejet ud. DAB svarede at ungdomsboligerne for nuværende er lejet ud til unge under uddannelse, men at beliggenheden ikke er attraktiv for unge mennesker, der eksempelvis studerer i København

Nybyggeri

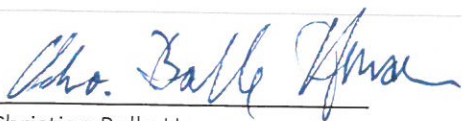
Parterne drøftede forskellige muligheder for opførelse af nybyggeri på flere lokationer i Hørsholm. Muligheden for at bygge et kollegium for unge blev vendt. HAB udtrykte bekymring om, hvorvidt de ville kunne leje boligerne ud i et kollegium, hvor de ville skulle have anvisningsretten og derfor bære risikoen ved tomgang. Det blev aftalt, at borgmesteren snarest vil henvende sig omkring udviklingsmulighederne på forskellige lokationer.

Affald

Det blev oplyst af HAB, at der var problemer med affaldssorteringen blandt andet i Ådalsparken. Der er dialog herom med kommunens administration.

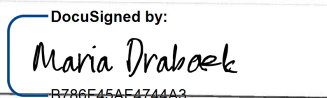
Aftaler for 2020

- Det blev aftalt, at dialogen omkring mulighederne for nybyggeri fortsættes.
- At dialogen omkring Selmersbo fortsættes.
- Problemer omkring affaldsafhentning i Ådalsparken bliver håndteret af kommunen.



Christian Balle Hansen

Hørsholm almene Boligselskab

DocuSigned by:


B786F46AF4744A3...
Maria Drabæk

Hørsholm Kommune