

Dato: 25.10.2021

Center for Politik
Team Jura

Kontakt
Mette Karlsen Smith
Jurist
mks@horsholm.dk
Direkte tlf. 2131 7687

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Hørsholm almene Boligselskab og Hørsholm Kommune 2021

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 onsdag den 13. oktober 2021 kl. 14.30-16.30.

Mødedeltagere:

Christian Balle Hansen (formand, HAB)
Jan Mauritzen (næstformand, HAB)
Pia Jeppesen (afdelingschef, DAB)
John Oberg (driftschef, DAB)

Mette Karlsen Smith (jurist, Center for Politik)
Peter Juul Andersen (centerchef, Center for Job, Borger og Erhverv)
Charlotte Emilie Østergaard (fagspecialist, Team Borgerservice)
Anja V. Johansen (leder af integrationsteamet, Center for Job, Borger og Erhverv)
Jeanne Bertelsen (myndighedsleder, Center for Job, Borger og Erhverv)
Lars Tanderup (Sekretariatsleder)

Borgmester Morten Slotved deltog i mødet i en halv time fra kl. 16.00.

Kommunens øvrige administration deltog i mødet fra kl. 15.30.

HAB's årsregnskab og status

Af revisionspåtegning for boligorganisationen for perioden 2019/2020 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 2019-30. september 2020.

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

I dokumentationspakken er det 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.

Ådalsparken: Der ligger en række store vedligeholdelsesprojekter i fremtiden, herunder bl.a. nye elevatorer, facader og tag, hvorfor afdelingen er i gang med at øge henlæggelsesniveauet.

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

Regnskabsårets henlæggelser til vedligeholdelse ligger over benchmark.

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: Afdelingen står over for en vinduesudskiftning i nogle af boligerne. Det forventes, at udskiftningen delvist vil blive finansieret af henlæggelser.

Den primære årsag til den relativt høje fraflytningsprocent er, at beboerne generelt er svage allerede ved indflytningen, og derfor ikke når at bebo lejemålene i længere tid.

Ved Skovkanten: Afdelingen har mange omkostninger på grund af relativt mange fraflytninger, og 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.

Det er en økonomisk udfordring for afdelingen med de mange fraflytninger fra ungdomsboligerne.

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 at blive gennemført i sommer/efterår 2021.

Elmeparken: Der har i året været lidt flere fraflytninger end benchmark. Det giver dog ikke anledning til bekymring.

Lindevænget: Der har i året været en høj fraflytningsprocent, der ligger væsentligt over benchmark. Det er i dokumentationspakken anført, at det fortrinsvis er ældre og svage borgere, der anvises til boligerne, og at der i regnskabsåret er sket fraflytning fra 3 boliger på grund af dødsfald.

Æbleparken: Selskabets dispositionsfond har ydet et 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 opjustere de årlige henlæggelser og styrke henlæggelsesniveauet generelt.

Selskabet 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 passende niveau for afdelingen.

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. I året er der sket 3 fraflytninger.

Afdelingens udearealer er blevet opgraderet, herunder er der 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 og fastholde nuværende beboere.

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

Margrethelund: Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger væsentligt over benchmark. Det er i dokumentationspakken anført hertil, at en del af midlerne kan henføres til ejerforeningen. Afdelingen står overfor en tagudskiftning, hvor det forventes, at en del af midlerne vil blive anvendt.

Fraflytningsprocenten ligger i året væsentligt over benchmark, hvilket skyldes, at der i 2019 har været 18 dødsfald i afdelingen.

Marieparken: Henlæggelser til vedligeholdelse er over benchmark. Afdelingen vil indenfor en kort årrække stå overfor meget store udgifter i forbindelse med reovering af elevatorer og altaner. Der henlægges delvist til dette arbejde.

Breeltevang: Intet at bemærke.

Breelteparkens Ældreboliger: Der er udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, og Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om reoveringsstøtte til sagen i 2021. Afdelingen har også påbegyndt opsparring til egen finansiering af helhedsplanen, hvilket afspejles i henlæggelserne til vedligeholdelse.

Afdelingen har et stort forbrug på vedligeholdelse og reparationer. Der er derfor behov for et højt henlæggelsesniveau.

Vurderingen af den aktuelle vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende.

Louiselund: Intet at bemærke.

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 79,3 % og for kommunen på 84,4 %, mens HAB har en gennemsnitlig effektivitet på 88,1 %.

For perioden 2021-2025 vil der blive fremlagt en række tiltag til at sikre, at selskabet til stadighed har en effektiv drift til gavn for beboerne.

Beboerdemokratiet: Der afholdes med jævne mellemrum kursus for beboerdemokrater for at sikre et højt kompetenceniveau.

Evaluering af mål og resultater:

Til sidste års dialogmøde blev der ikke indgået aftaler.

Ved sidste års styringsdialogmøde udtrykte HAB imidlertid utilfredshed med affaldshåndteringen i Ådalsparken. Der er fortsat udfordringer hermed, og HAB ønsker at blive inkluderet i en eventuel høringsproces, når en ny aftale med affaldsfirma skal indgås.

HAB's fokuspunkter

Udlejningsaftalen: Der blev i 2020 indgået en ny udlejningsaftale. Det drøftedes, om det er nødvendigt at ændre udlejningskriterierne for fleksibel udlejning i udlejningsaftalen, da Ådalsparken ligger relativt højt i forhold til andelen af beboere med ikke vestlig baggrund (24,70 %). Det vurderedes, at beboersammensætningen i Ådalsparken p.t. ikke fordrer en ændring af udlejningskriterierne.

Status på Selmersvej 23: Det er politisk blevet besluttet at omdanne 8 ældreboliger til plejeboliger for at nedbringe ventetiden, indtil friplejehjemmene står klar. HAB og Kommunen er i dialog om de fysiske ændringer af ejendommen i den forbindelse.

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.

Christian Balle Hansen

Hørsholm almene Boligselskab

Mette Karlsen Smith

Hørsholm Kommune