

Dato: 03.11.2021

**Center for Politik og
Personale**
Team Jura

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

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Boligforeningen Reichhardtsti og Hørsholm Kommune den 29. september 2021

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 29. september kl. 10.00-11.00.

I mødet deltog:

Peter Carlsen (formand)
Grethe Hervard (administrator)
Mette Karlsen Smith (jurist, Hørsholm Kommune)

Årsregnskab

Boligforeningen har aflagt årsregnskab 2020 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 2020 beløber almindelig vedligeholdelse sig til kr. 596.076 (konto 115). Med hensyn til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse er der i 2020 henlagt kr. 225.000 og budgetteret med kr. 300.000 i 2021 (konto 120). Beløbet brugt til almindelig vedligeholdelse i regnskabsåret skal ses i lyset af færdiggørelsen af renovering af taget samt anlæggelse af dræn. Det drøftedes, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsen § 63.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at Boligforeningens henlæggelser til vedligeholdelse og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark. Regnskabsårets henlæggelser til vedligeholdelse ligger på 4.500 kr. pr. bolig, hvilket er væsentligt under benchmark (benchmark ligger på 14.670,54 kr. pr. bolig). Afdelingen har i afdelingsrapporten hertil

bemærket, at det i 2020 ikke har været muligt at hensætte yderligere beløb.

Henset til, at såvel årets henlæggelser og opsparede midler til henlæggelse ligger under benchmark, er det nødvendigt at have øget fokus på henlæggelser.

Ifølge årsregnskabet for 2020 er lejen pr. m² pr. måned på årsbasis kr. 878, hvoraf der er sket en mindre lejeforhøjelse pr. 1. januar 2020 på 18 kr. pr. m².

Ifølge årsregnskabet for 2020 beløber istandsættelse ved fraflytning sig til kr. 240.714 (konto 117). Med hensyn til henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning i 2020 er der henlagt kr. 200.000 og ligeledes budgetteret med kr. 200.000 i 2021 (konto 121). Det drøftedes, hvorvidt henlæggelserne er tilstrækkelige, jf. driftsbekendtgørelsen § 65.

Af revisionspåtegning for boligorganisationen for 2020 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 2020. Årsregnskab for 2020 har ikke givet revisionen anledning til forbehold.

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

Effektivitet

Efter driftsbekendtgørelsen (lov nr. 423 af 28. april 2017) skal boligorganisationen 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.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 79,3%, mens den for Boligforeningen Reichhardtsti er gennemsnitligt 65,9%. 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.

Boligforeningen har farven rød.

Det drøftedes, hvilke tiltag foreningen kunne igangsætte for at effektivere foreningen. Boligforeningen oplyste, at viceværtten og formanden udfører arbejde på ejendommen i det omfang, de selv kan, og at de konstant forsøger at effektivisere driften. I lyset af, at foreningen er lille, og kun består af 50 boliger, er det begrænset, hvor meget driften kan effektiviseres.

Vedligeholdelse og istandsættelse

Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende. Taget blev udskiftet i 2019, og der er blevet lagt dræn flere steder for at undgå oversvømmelser. Det sidste arbejde med at anlægge dræn pågår i 2021.

Beboerdemokratiet

Boligforeningen har en afdelingsbestyrelse.

Boligforeningen gør generelt meget for at involvere alle beboerne f.eks. i form af indbydelse til fælles havedage og oprydningsdage. Der er desuden kommet flere børn til foreningen, og det er derfor planen at lave flere arrangementer for bl.a. børnefamilierne.

Anvisningsret og udlejning

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

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

Evaluering af mål og resultater

På styringsdialogmødet i 2020 blev der indgået aftale om, at der skulle lægges dræn til skybrudssikring.

Boligforeningen har i 2020 fået lagt dræn de steder, hvor risikoen for oversvømmelse var størst.

Aftaler 2021

De sidste dræn vil blive lagt i 2021.

Eventuelt

Administrator og formanden oplyste, at der er problemer med, at kommunen ikke slår græs og fjerner ukrudt m.v. på den kommunale sti ved Reichardtsti 1-9. Mette Karlsen Smith ville vende tilbage til boligforeningen i den henseende.

En beboer er blevet varslet opsagt, da han er i betydelig huslejerestance. Boligforeningen blev rådgivet til at gribe hurtigere ind i tilfælde af huslejerestancer.



Peter Carlsen

Mette Karlsen Smith

Boligforeningen Reichardtsti

Hørsholm Kommune