

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Hørsholm almene Boligselskab og Hørsholm Kommune 2022

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 mandag den 28. november 2022 kl. 13-14.30.

Mødedeltagere:

Jan Mauritzen (formand, HAB)
Gustav Rønsch (næstformand, HAB)
Marianne Brossé (næstformand, HAB)
Pia Jeppesen (adm. chef, DAB)
Liselotte Hvidt (bestyrelseskonsulent, DAB)

Mette Karlsen Smith (jurist, Hørsholm Kommune)
Anja V. Johansen (leder af integrationsteamet, Hørsholm Kommune)
Mette Physant Jørgensen (affaldsplanlægger, Hørsholm Kommune)
Morten Slotved (Borgmester, Hørsholm Kommune)

HAB's årsregnskab og status:

Af revisionspåtegning for boligorganisationen for perioden 2020/2021 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 2020 - 30. september 2021.

Frennegård Park:

Afdelingen har et mindre henlæggelsesniveau, hvilket afdelingsbestyrelsen har fokus på at styrke. Imidlertid er mængden af fraflyttede lejemaal fra beboere, der har boet i lejemaalene i op mod 60 år, hvor der er behov for renovering, fortsat høj. Der arbejdes på en plan for, hvordan renovering af boligerne skal løses.

Ådalsparken:

Der er i afdelingen en række store vedligeholdelsesprojekter i fremtiden, herunder blandt andet nye elevatorer, facader og tag. Afdelingsbestyrelsen har derfor fokus på, at der er behov for at styrke henlæggelsesniveauet i de kommende år.

Ahornparken:

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

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 Selmerbo har ifølge tallene i dokumentationspakken et stort effektiviseringspotentiale. Afdelingens effektivitet i procent ligger på 67 % (mod 80,2 % for hele organisationen). Årsagen til den ringe effektivitet samt mulighederne for forbedring blev drøftet.

Ved Skovkanten:

Afdelingen har mange omkostninger på grund af relativt mange fraflytninger. 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.

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 gennemført i sommer/efterår 2022.

Der har været en stigning i antallet af fraflytninger i afdelingen. Det skyldes, at mange har endt deres uddannelse, og dermed ikke længere kan bo i lejemålet.

Elmeparken:

Afdelingen Selmerbo har ifølge tallene i dokumentationspakken et stort effektiviseringspotentiale. Afdelingens effektivitet i procent ligger på 68 % (mod 80,2 % for hele organisationen). Årsagen til den ringe effektivitet skyldes imidlertid en fejlregistrering i systemet. Afdelingen er således ikke reelt belastet af ringe effektivitet.

Der er opmærksomhed på at konsolidere henlæggelsesniveauet.

Lindevænget:

Afdelingen har udskiftet træfacaden for at mindske omkostninger til malerarbejde. Den nye facade er vedligeholdelsesfri, og der er ligeledes monteret efterisolering med henblik på at reducere varmeudgifterne.

Det er fortrinsvis ældre og svage borgere, der anvendes til boligerne. I indeværende regnskabsår er der 3 boliger, der er fraflyttet på grund af dødsfald.

Æbleparken:

Selskabets dispositionsfond ansøges om kapitaltilskud til afdelingen for at sikre et fornuftigt lejeniveau. Tilførslen af midler aftrappes over en 10-årig periode. Af den grund har det været muligt at opjustere de årlige henlæggelser og styrke henlæggelsesniveauet generelt.

Endvidere er det i effektivitetsnotatet lagt op til at sammenlægge afdelingen med andre afdelinger for at skabe mere robusthed.

HAB 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 for afdelingen passende niveau.

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.

Afdelingens udearealer er blevet opgraderet. Der er således 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, samt fastholde nuværende beboere.

Det drøftedes, at kommunen i sin anvisning til afdelingen skulle være opmærksom på afdelingens beboersammensætning.

Sophielund:

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

Margrethelund:

Henlæggelsesniveauet er meget højt. En del af henlæggelsesniveauet vedrører imidlertid ejerforeningen.

Afdelingen står overfor en tagudskiftning, hvor det forventes, at en del af midlerne vil blive anvendt.

Der er generelt mange fraflytninger på grund af beboernes relativt dårlige helbred.

Marieparken:

Afdelingen vil indenfor en kort årrække stå overfor meget store udgifter i forbindelse med renovering 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 renoveringsstøtte til sagen i 2021. Helhedsplanen synes imidlertid ikke realistisk, idet planen vil medføre en væsentlig huslejestigning. Det drøftedes, hvordan afdelingen kan renoveres.

Afdelingen har påbegyndt opsparing til egen finansiering af en helhedsplan.

Afdelingen har et stort forbrug på vedligeholdelse og reparationer. Der er derfor behov for et højt henlæggelsesniveau. Afdelingsmødet har besluttet, at der skal opsættes individuelle el-målere, hvilket foreslås finansieret af henlæggelser med en tilbagebetaling på 2 år.

Louiselund:

Der har været udfordringer med vand, der er trængt ind i nogle boliger. Skaden er anerkendt af Byggeskadefonden, der således har bevilget et tilskud.

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 80,0 % og for HAB på gennemsnitligt 80,2 %.

Selskabsbestyrelsen:

Vedtægterne er blevet ændret således, at bestyrelsen i HAB nu består af 15 medlemmer (mod 9 tidligere). Dette medfører naturligvis en anden dynamik, og bestyrelsen har behov for lidt tid til at "finde sig selv".

Anvisningsaftalen:

Den gældende anvisningsaftale mellem Hørsholm Kommune og HAB udløber i oktober 2023. Aftalen skal således genforhandles inden.

Evaluering af mål og resultater:

Til sidste års dialogmøde blev der ikke indgået aftaler.

HAB's fokuspunkter:Affaldsgebyrer og priser for brug af genbrugspladsen:

I flere af landets kommuner differentieres affaldsgebyret ud fra beboelsestyper, men i Hørsholm Kommune betaler alle husstande det samme gebyr. Den manglende differentiering i kommunen er en stor økonomisk byrde for de enkelte afdelinger.

Det drøftedes, om der kunne blive skabt politisk fokus på at indføre differentieret affaldsgebyr ud fra boligtype. Det aftaltes at afvente udfaldet af høringsprocessen i Fredensborg Kommune om differentieret affaldsgebyr. Herefter indkaldes til møde mellem nogle af kommunens politikere og kommunens affaldsplanlægger med henblik på en drøftelse af affaldsgebyrer.

Status på Selmersbo:

HAB ønskede en drøftelse af status på Selmersbo.

Det blev tidligere politisk besluttet at omdanne 8 ældreboliger til plejeboliger for at nedbringe ventetiden på plejeboliger. Efter kommunen har modtaget ukrainske flygtninge, er omdannelsesplanerne imidlertid sat i bero. Ældreboligerne bliver således i øjeblikket lejet ud til ukrainske flygtninge. Det er fortrinsvis ældre ukrainske flygtninge, der anvises til Selmersbo, hvilket fungerer rigtig fint internt og i forhold til omgivelserne (de har f.eks. mulighed for at anvende Aktivitetscenteret Selmersbo, og der ikke er problemer med støjende adfærd).

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.

Jan Mauritzen

Hørsholm almene Boligselskab

Mette Karlsen Smith

Hørsholm Kommune