

# Notat

Vedrørende styringsdialogmøde med Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal

Dato: 22.10.2019  
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 Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal og Hørsholm Kommune den 7. oktober 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 afholdt mandag den 7. oktober 2019 kl. 11.00-12.30.

### Mødedeltagere:

Marianne L. Andersen (formand)  
Jesper Kjærsgaard (forretningsfører, Boligkontoret Danmark)  
Erik Andreasen (byggechef, Boligkontoret Danmark)  
Anja V. Johansen (Center for Arbejdsmarked)  
Charlotte Emilie Østergaard (Centerchef for Borgerservice, It og Digitalisering)  
Çigdem Koyuncu (Center for Politik)

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

### Årsregnskab og status

Årsregnskabet for perioden 1. januar 2018-31. december 2018 har ikke givet revisionen anledning til forbehold. Kommunen har påset årsregnskabet i henhold til driftsbekendtgørelsens § 116 uden bemærkninger hertil.

Efter revisionens opfattelse bør boligorganisationens bestyrelse have følgende opmærksomhedspunkter, som boligorganisationen også har fokus på:

- Øge henlæggelserne til dispositionsfonden ved at nedbringe tilskud til afdelingerne i fremtiden
- Øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse

- Tab ved fraflytninger. Boligorganisationen har fokus på at hæve indskuddet ved indflytning, så der ikke er så stort et tab ved fraflytninger. Kommunen gør opmærksom på, at hvis beboerindskuddet overstiger 200 kr. pr. m<sup>2</sup> (2008-niveau), skal dette foreligges til kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. lov om leje af almene boliger § 48
- Holde huslejen på et fornuftigt niveau.

Sagsnr: 19/8441

### 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.

Boligorganisationen kunne tilføje, at i effektivitetsmålingen indgår der også sociale parameter, hvor der bl.a. kigges på beboersammensætningen. Kommunen kunne oplyse, at dokumentationspakken indeholder en styringsrapport for hele boligorganisationen samt en rapport for hver almen afdeling. Styringsrapport indeholder de økonomiske hovedtal for boligorganisationen og for de enkelte afdelinger, og kommunen kan således ikke se de sociale parametre, der indgår i effektivitetsmålingen.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 76,7%, mens den for AB Hørsholm Kokkedal er gennemsnitligt 78,9%.

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.

En enkelt afdeling har farven rød (Usserød Kongevej). Dette skyldes formentligt, at afdelingen er lille med 12 boliger, og indtil 1. april 2019 betalte afdelingen for tomme erhvervslokaler.

En enkelt afdeling har farven grøn (Skovengen), og de resterende afdelinger har farven gul.

Boligorganisationen har fokus på effektivitet, og kigger på forskellige tiltag for at øge effektiviteten. Blandt andet arbejder boligorganisationen fortsat med samarbejde om driften med de omkringliggende boligselskaber, og der arbejdes på sammenlægning af boligafdelinger i både Kokkedal og Hørsholm.

Boligorganisationen har haft drøftelser med boligorganisationer i Humlebæk, men disse boligorganisationer var endnu ikke klar til en fælles drift på tværs af boligorganisationer.

Sagsnr: 19/8441

Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal arbejder på en fysisk sammenlægning af afdeling 1 og 6.

Derudover har boligorganisationen fokus på følgende:

- Optimere fællesdrift og nedbringe omkostningerne for afdelingerne
- Optimere energien i afdelingerne
- Indhentelse af tilbud i forbindelse med eksempelvis rengøring
- Ved fremtidig renovering vælge materiale, som er mindre vedligeholdelseskrævende

#### Ratingssystem

Boligkontoret Danmark bruger et karaktersystem (rating) til vurdering af afdelingernes økonomi og vedligeholdelse. Rating opererer med 5 kategorier, hvor A er den bedste og E den dårligste. Systemet måler på følgende faktorer:

- Huslejeniveau
- Opsparing
- Evt. opsamlet underskud
- Evt. udlejningsproblemer
- Vedligeholdelsesstand, herunder evt. behov for større moderniseringer
- Boligorganisationens økonomi
- Fraflytningsprocenten

Summen af rating for årsberetning for år 2018 er således, at 5 afdelinger har rating A, 2 afdeling har rating B, og en enkelt afdeling har rating C. Ingen afdelinger har rating D eller E. Siden sidste år, er der tale om en nedgradering for 1 afdeling, som er gået fra A til B.

#### Fokuspunkter

Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal har ønsket at drøfte emnet nybyggeri.

Boligorganisationen ønsker at opføre boligbyggeri i forlængelse af eksisterende afdelinger og på ledige grunde.

Parterne drøftede muligheden for opførelse af nybyggeri på flere lokationer i Hørsholm Kommune. Parterne drøftede også muligheden for opførelse af et seniorbofællesskab.

Derudover drøftede parterne muligheden for at sammenlægge/ nedlægge ungdomsboligerne i afdeling Skovkanten til større boliger.

### Status for de enkelte afdelinger

1, Ellevej/Frennvænget m.v (Hørsholm): Årets henlæggelser til vedligeholdelse og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark. Dette skyldes, at henlæggelsesniveauet er nede grundet kravet om at øge effektiviteten. Henlæggelsesniveauet vil blive hævet i det tempo, som kan lade sig gøre uden at hæve huslejen.

5, Usserød Kongevej (Hørsholm): Der er nedsat et byggeudvalg, som skal se på muligheden for at foretage en større renovering.

Ifølge dokumentationspakken ligger årets henlæggelser til vedligeholdelse og de opsparede midler til vedligeholdelse langt over benchmark. Dette skyldes fremtidssikring af afdelingen.

Af årsregnskabet fremgår det, at der er udlejningsvanskeligheder. Afdelingen har haft tomme erhvervslokaler indtil 1. april 2019, hvoraf afdelingen betalte for tomgangsleje. Erhvervslokalerne er lejet ud til en skønhedsklinik.

6, Ahornvej/Forsythiavej/Lobeliavej (Hørsholm): Det er en velfungerende afdeling.

7, Skovengen (Fredensborg): Det er en velfungerende afdeling.

9, Byengen/Nordengen (Fredensborg): Det er en velfungerende afdeling.

12, Skovkanten (Hørsholm): Boligorganisationen oplever, at der er stadig utryghed i området med handel af stoffer, knallertkørsel på gangstien til Kokkedal St. Afdelingen har opsat videoovervågning.

Der er nedsat et byggeudvalg, der skal se på renovering for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har ønske om at nedlægge/sammenlægge 24 ungdomsboliger til større almene familieboliger for at tiltrække flere børnefamilier.

I februar modtog kommunen tegningsmateriale med henblik på at opnå byggetilladelse vedr. sammenlægning/nedlæggelse af ungdomsboliger. Kommunen kunne meddele, at sådan en væsentlig forandring af en ejendom skal forelægges til politisk behandling i kommunen, og at kommunen skal have en ansøgning med en nærmere beskrivelse af projektet.

Status på sagen er, at boligorganisationen vil have målrettet projektet, og derefter sende nyt materiale til brug for kommunens behandling af ansøgningen.

Sagsnr: 19/8441

I dokumentationspakken er der anført, at Hørsholm Kommune er langsomme til at anvise beboere til ledige boliger. Yderligere fremgår der i styringsrapporten, om Hørsholm Kommune tilsikre, at de nye beboere er under uddannelse, når kommunen skal anvise til ungdomsboligerne.

Hørsholm Kommune oplyste, kommunen har fokus på, at anvise boligerne så hurtigt som muligt. Kommunen kunne ikke genkende billedet af, at kommunen ikke have reageret på en henvendelse fra Boligkontoret Danmark vedrørende en ledig bolig. Det er kommunens opfattelse, at der i 2018 stod tomme boliger og var længere tid om at blive udlejet, men det er ikke opfattelsen i 2019.

Derudover oplyste kommunen, og som det også blev nævnt til sidste års dialogmøde, at i medfør af almenboliglovens § 59 er der ikke krav til, at kommunen skal sikre, at anvisning til ungdomsboliger sker til unge under uddannelse. Kommunen skal henvise borgere med boligsociale problemer, og som har akut behov for en bolig. Ved denne vurdering skal kommunen tage hensyn til beboersammensætningen.

13, Garvervænget (Hørsholm): En velfungerende afdeling.

14, Byengen (Fredensborg): Et nedsat byggeudvalg har set på behovet for en større renovering af afdelingen. Der foreligger en første udkast til tilstandsrapport og helhedsplan, men de første undersøgelser viser, at der er behov for yderligere undersøgelser.

#### **Beboerdemokratiet**

Beboerdemokratiet er velfungerende, og der er aktive beboere, som interesserer sig for deres afdeling.

Boligorganisationen oplever udfordringer med at tiltrække yngre kræfter til at engagere sig i det almene. Dog oplevede boligorganisationen stort opbakning fra mange beboer ved organisationens 75-årig jubilæum.

#### **Anvisning og udlejningsaftaler**

Boligorganisationen og Hørsholm Kommune har ingen anvisningsaftaler.

Hørsholm Kommune har anvisningsretten til hvert fjerde ledige bolig.

På mødet blev samarbejdet mellem parterne om ledige boliger til brug for kommunens løsning af boligsociale problemer og anvisning af personer

Vedrørende styringsdialogmøde med Andelsboligforeningen Hørsholm

Notat

drøftet. Parterne var enige om at samarbejde noget mere og tage kontakt til hinanden.

Sagsnr: 19/8441

#### Evaluering af aftaler og mål for 2018

Der blev ikke indgået nogen aftaler i forbindelse med sidste års dialogmøde.

#### Aftaler for 2019

- På mødet blev der indgået aftale om, at såfremt Boligkontoret Danmark ikke hørte fra kommunen vedrørende en ledig bolig inden 30 dage, så skal Boligkontoret Danmark tage kontakt til kommunen
- Hørsholm Kommune skal sende en liste over kontaktpersoner i Hørsholm Kommune

6/11-2019 Marianne Lundberg Andersen

Dato, Marianne L. Andersen

Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal

11/11-2019 Cigdem Koyuncu

Dato, Cigdem Koyuncu

Hørsholm Kommune