

Center for Politik  
Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm

Dato: 23.10.2020  
Sagsnr: 20/10049

Center for Politik  
Team Jura

**Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Andelsboligforeningen  
Hørsholm Kokkedal og Hørsholm Kommune den 26. oktober 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 mandag den 26. oktober 2019 kl. 13.00-14.00.

**Mødedeltagere:**

Marianne L. Andersen (formand)  
Jesper Kjærsgaard (forretningsfører, Boligkontoret Danmark)  
Maria Drabæk (Center for Politik)

**Årsregnskab og status**

Årsregnskabet for perioden 1. januar 2019-31. december 2019 har ikke givet revisionen anledning til forbehold. Kommunen har påset årsregnskabet i henhold til driftsbekendtgørelsens § 116 uden bemærkninger hertil.

**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.

Ifølge dokumentationspakken ligger effektiviteten for regionen på 79,1%, mens den for AB Hørsholm Kokkedal er gennemsnitligt 83,4 %.

Effektivitet fordeles efter farven rød, gul eller grøn.

Sagsnr: 20/10049

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, at afdelingen er lille med 12 boliger, og indtil 1. april 2019 betalte afdelingen for tomme erhvervslokaler.

Erhvervslokalerne er udlejet nu. Afdelingen har måttet betale til istandsættelse, da der var tiltrængt renovering. Kvadratmeterprisen ved erhvervsudlejning er faldet meget, hvilket har mindsket afdelingens indtjening på lokalerne.

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

Det drøftedes, hvad der gøres for at øge effektiviteten.

Boligorganisationen har stor fokus på effektivitet og har lavet fælles drift med kontor i Kokkedal. Det er forsat et ønske at slå afdeling 1,5, 6 og 13 sammen.

Der er desuden løbende fokus i alle byggesager på at minimere omkostninger ved f.eks. at køre flere sager sammen. Der er sparet meget energi på belysning f.eks.

Boligorganisationen har undersøgt muligheden for solceller, men det kan ikke lade sig gøre, når der skal være mulighed for frit valg af el-leverandør. Pga. fjernvarme forpligtelser kan man herudover ikke omlægge til luftvarme.

Affaldssorteringen kræver anlægsudgifter på omkring 8 mio. kr. i en af afdelingerne. Formanden gav udtryk for at det var en urimelig udgift, at man skulle investere i sorteringsanlæg, når den udgift ikke bliver pålagt parcelhusejere.

#### Status for de enkelte afdelinger

Boligorganisationen oplyste indledningsvist, at der i alle afdelingerne vil komme huslejestigninger, da man efter lovgivningen skal overgå til at have 30-årige vedligeholdelsesplaner.

1, Ellevej/Frennevænget m.v (Hørsholm): Årets henlæggelser til vedligeholdelse og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark.

Fraflytningsprocenten ligger også under benchmark og der er ingen ledige boliger. Der er fokus på at øge henlæggelserne. Der blev brugt en del opsparede henlæggelser på vedligeholdelse i de sidste par år.

Vedligeholdelsesstandarden er tilfredsstillende, men man er opmærksom på taget, som dog bør holde yderligere 10 år.

Sagsnr: 20/10049

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

Afdelingen er lille, så den er svær at få ud af den røde zone effektivitetsmæssigt. Afdelingen er ikke egnet til børnefamilier i forhold til beboersammensætningen og lejlighedernes indretning.

Der er problemer med taxaparkering og varevogne holder foran beboernes udkørsel. Der er ingen parkeringskontrol.

Vi talte om at kommunen skulle give en henstilling til Hørsholm Midtpunkt omkring at vareindlevering ikke skal ske foran beboernes udkørsel, hvilket man fra kommunens side ville undersøge procedureerne for. Der er ligeledes problemer med støj fra ventilation og skraldevogne m.m., hvilket Hørsholm Midtpunkt dog er ved at rovere og har gjort tiltag for at forbedre.

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

Vedligeholdelsesstanden er mindre tilfredsstillende, og der er igangsat en større renovering i afdelingen, hvor der er nedsat byggeudvalg, det vil formentlig give en ca. 50 % huslejestigning. Men huslejen er på nuværende tidspunkt meget lav.

Der er p.t. ingen afdelingsbestyrelse. Der er en talskvinde, men ellers kører organisationsbestyrelsen det.

6, Ahornvej/Forsythiavej/Lobeliavej (Hørsholm): Det er en velfungerende afdeling. Opsparede midler til vedligeholdelse ligger langt over benchmark. Der bliver investeret i el-udvidelsesprojekt, og der er i 2021 afsat 1,5 mio. til projektet, men man regner med det koster ca. 1 mio. kr.

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse.

7, Skovengen (Fredensborg): Det er en velfungerende afdeling. Der arbejdes på en facaderenovering. Det afventer foreløbigt.

9, Byengen/Nordengen (Fredensborg): Det er en velfungerende afdeling. Årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger langt over benchmark. Der er efter landsbyggesagen 360 lejemål og ikke 366 lejemål, idet der er slået nogle boliger sammen. Der henlægges til facaderenovering og affaldsløsninger.

Sagsnr: 20/10049

Der er en aktiv afdelingsbestyrelse og fraflytningsprocenten er lav.

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

Afdelingsbestyrelsen har ønske om at nedlægge/sammenlægge 24 ungdomsboliger til større almene familieboliger for at tiltrække flere børnefamilier.

Kommunens anvisning er blevet forespurgt, hvorvidt en sammenlægning vil være hensigtsmæssig. En sammenlægning vil ikke umiddelbar stride imod anvisningens behov for boliger, men det vil skulle undersøges nærmere, hvilket behov kommunen har overordnet set. I sidste ende vil det være op til kommunalbestyrelsen at beslutte en sammenlægning.

Der er nedsat et byggeudvalg, der skal se på reovering for afdelingen. Man har ansøgt om tilladelse til at nedlægge træfacaderne og ændre dem til skiferplader, og man har fået en dispensation fra kommunen. Det vil kræve en mindre udgift til vedligeholdelse, hvilket vil give en stor driftsbesparelse for afdelingen på sigt. Man vil se om man kan få støtte fra Landsbyggefonden.

Der er en afdelingsbestyrelsen.

13, Garvervænget (Hørsholm): En velfungerende afdeling. Hvor henlæggelserne ligger lidt over benchmark. Der er en fungerende afdelingsbestyrelse.

14, Byengen (Fredensborg): Et nedsat byggeudvalg har set på behovet for en større reovering af afdelingen. Der foreligger et første udkast til tilstandsrapport og helhedsplan, men de første undersøgelser viser, at der er behov for yderligere undersøgelser. Det ligger klart, at der er en dyr reovering på vej, som vil give en stigning i husleje. Afdelingen ligger i et vådt område og det har givet store udfordringer med oversvømmelser og rør der knækker og lækker vand. Man er i gang med at finde en løsning på opstigende grundvand og dårlig rørføring. Huslejestigningen vil i første omgang være på 9 %.

Beboerne er meget glade for at bo der og der er en velfungerende afdelingsbestyrelse.

Sagsnr: 20/10049

**Beboerdemokratiet**

Beboerdemokratiet er velfungerende i de fleste afdelinger, og der er aktive beboere, som interesserer sig for deres afdeling. Det er et tilbagevendende emne ved formandsmødet at finde nye potentielle bestyrelsesmedlemmer for at kunne opretholde et stærkt beboerdemokrati.

Pga. corona har der ikke kunne afholdes afdelingsmøder i de store afdelinger, hvor der bor 100 og derovre, hvilket gør at nogle projekter går i stå, da de ikke kan blive endeligt vedtaget.

Der afholdes formandsmøder et par gange om året og møder med driftsfolk, undervisning og lokalrådsmøder m.m. Her orienteres om lovgivning og driftsmæssige forhold, samt corona tiltag og forholdsregler.

**Anvisning og udlejningsaftaler**

Boligorganisationen og Hørsholm Kommune har ingen anvisningsaftaler. Hørsholm Kommune har anvisningsretten til hver fjerde ledige bolig.

Samarbejdet med kommunen om anvisningen er virkelig god.

**Eventuelt**

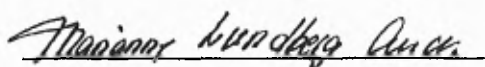
Boligorganisationen vil gerne tale nybyggeri i Hørsholm Kommune og vil tage kontakt til borgmesteren for et eventuelt møde herom.

**Evaluering af aftaler og mål for 2020**

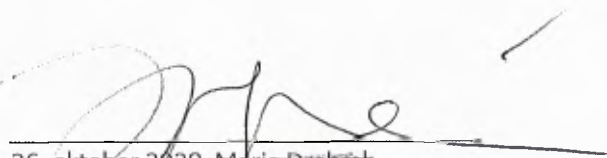
Der blev ikke indgået nogen aftaler i forbindelse med sidste års dialogmøde.

**Aftaler 2020**

- Det undersøges fra kommunens side, hvorvidt vi kan hjælpe med parkering i afdeling 5, ved Hørsholm Midtpunkt.



26. oktober 2020, Marianne L. Andersen  
Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal

  
26. oktober 2020, Maria Drabæk

Hørsholm Kommune

4. februar 2021

Julie Honoré

