



**Styringsdialogmøde mellem Humlebæk Boligselskab  
og Fredensborg Kommune**

**Fredensborg Kommune**  
Center for Børn og Familie

26. september 2019

## **Referat**

1. Velkommen
2. Evt. udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Status på effektivisering
5. Kommunens muligheder for opfølgning på anviste borgere med særlige behov
6. Anvisningsaftale
7. Beboermaksimum
8. Evt. verserende sager
9. Evt.

### **Deltagere:**

#### *Humlebæk Boligselskab:*

Fmd. Organisationsbestyrelsen Jan Jensen  
Bygherreleder Tina Kirsmeier  
Kundechef Ejvind Sommer

#### *Fredensborg Kommune:*

Flemming Kisum, Tilsyn  
Karen Svane, Tilsyn  
Charlotte Engelsen, Boliganvisning  
Irene Wivel, Konsulent Center for Familie og Handicap  
Anne Hansen, Konsulent Center for Familie og Handicap  
Niels Møller Andersen, Specialkonsulent Center for Familie og Handicap



### **1. Velkommen**

Flemming bød velkommen. Kort præsentation af mødedeltagerne, særligt af juridisk konsulent Karen Svane ([ksv@fredensborg.dk](mailto:ksv@fredensborg.dk) tlf. 72 56 51 59) der pr. 1. januar 2020 overtager tilsynsopgaven i forhold til Humlebæk Boligselskab.

Dagsordenen blev godkendt.

### **2. Evt. udestående fra sidste års styringsdialog**

Administrationshonoraret var eneste udestående sag fra sidste år. Sagen er afklaret mellem kommunen og boligselskabet.

### **3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport**

Boligselskabet klarer sig rigtig godt både økonomisk og beboerdemokratisk.

Tina beskrev, at Humlebæk Boligselskab er meget aktiv, hvilket formentlig skyldes de store igangværende renoveringsprojekter. Boligselskabet er bl.a. ved at udvide med et plejecenter, altaner på Rådhushaven, store helhedsplaner på Baunebjergvej og Båstrupvej samt ambitiøse projekter om seniorboliger.

Hesselhøj er solgt på betingelse af ændret lokalplan.

Det kommende plejecenter forventes færdig mellem maj-september 2020, og det betyder en udvidelse af selskabets administration.

#### **Baunebjergghuse**

Ny helhedsplan på knap 100 mio. kr. med en forventet finansieringsplan fra Landsbyggefonden i 2020. Den nye helhedsplan omfatter tagudskiftning, rørføring, nye bad og køkkener samt gavlisolering. Med planen bliver boligerne forbedret betydeligt, hvilket vil betyde en huslejestigning. Der skal afholdes informationsmøde i oktober med forventet godkendelse i november, hvorefter sagen skal til kommunen.

#### **Båstrupvej**

I afdelingen samarbejdes der med rådgiver med henblik på udarbejdelse af ny helhedsplan. Helhedsplanen mangler kun endelig godkendelse af Landsbyggefonden. Forventet LBF finansieringsplan i 2021.

Under den kommende renovering skal beboerne genhuses.. Der afholdes informationsmøde herom for beboerne i oktober.

Den kommende sammenlægning af 1-2-værelses lejligheder omfatter 6 ud af 12 lejligheder, hvorfor der bibeholdes 6 1-2-værelses lejligheder. De 6 lejligheder, der lægges sammen, bliver til 3-4-værelseslejligheder (familieboliger).



### **Enebærhaven**

Afdelingen har det økonomisk og socialt godt. Beboerne er tilfredse med renoveringen. Bestyrelsen har været svær at fastholde, men der er nu en fast bestyrelse.

### **Hesselhøj**

Afdelingen er solgt med overtagelse 30. juni 2020 dog betinget af ændret lokalplan. Alle beboere er genhuset, og bygningen står derfor tom, men boligselskabet forestår stadig den basale vedligeholdelse, f.eks. græsslåning.

### **Langebjergparken**

Afdelingen har gennemgået en større renovering i halvdelen af bebyggelsen. Afdelingen er kommet økonomisk fint ud på den anden side. Af egne vedligeholdelsesmidler har afdelingen etableret nye parkeringspladser. .

### **Plantagevej**

Afdelingen er økonomisk og socialt meget velfungerende.  
Afdelingen består 10 boliger med lav husleje.

### **Ravnsbjerg I**

En økonomisk fin afdeling uden huslejestigning de sidste 5-6 år. Afdelingen har et velfungerende beboerdemokrati med engagerede beboere og en stabil bestyrelse igennem mange år.

### **Ravnsbjerg II**

Der er udarbejdet en businesscase til LBF med henblik at opnå driftsstøtte, så lejen kan holdes nede. LBF har foreløbigt meddelt afslag, da fonden har anvendt mange penge til Ghettoplanen.. Behovet for udbedringer er store. Aktuelt er der ikke økonomi til udbedringer.. Der er blevet bygget for dyrt. Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen utilstrækkelig til at dække det kommende års udgifter, hvorfor der må påregnes en ekstraudgift hertil. Der kan forventes stillet forslag om kapitalindskud efter "femtedelsordningen".

### **Rosenvænget**

Afdelingen har gennemgået en proces med færdiggørelse af helhedsplan, som kun mangler den sidste godkendelse af Landsbyggefonden. Helhedsplanen vil betyde nye tage, udvendig isolering af vægge samt indvendig modernisering. Man forventer LBF finansieringsplan i 2021. Der vil blive afholdt et informationsmøde i løbet af efteråret.

Afdelingen er økonomisk velfungerende og beboerne er engagerede.

### **Rådhusaven**



Det er vedtaget, at afdelingen skal have etableret nye altaner. I stueetagen etableres terrasser. Med etableringen af de nye altaner og terrasser forventes en huslejestigning ca. på 300-400 kr. om måneden.

### **Seniorbo**

Afdelingen består af seniorenkede familieboliger og har det økonomisk og beboerdemokratisk rigtig godt.

### **Stejlepladsen II**

Afdelingen har gennemgået et stort renoveringsprojekt, som nærmer sig sin afslutning. Under renoveringsprojektet opdagede man asbest i bygningerne, hvilket vil betyde en merudgift af en betydelig størrelse (ca. 11 mio. kr. + moms). Endvidere opstod der udfordringer med traktose. Når det igangværende renoveringsprojekt er afsluttet, kan der arbejdes på at lægge Stejlepladsen II og III sammen.

Der er i øjeblikket ingen afdelingsbestyrelse, hvorfor opgaverne varetages af organisationsbestyrelsen.

### **Stejlepladsen III**

Afdelingen har det økonomisk og beboerdemokratisk rigtig godt. Boligerne er rigtig gode, og der er stor efterspørgsel på dem.

### **Torpenvangen**

Afdelingen har det økonomisk fint, og der er oparbejdet en fornuftig opsparing.

Afdelingen har takket nej til forslag om seniorboliger.

Afdelingen fik lagt nye tage i 2012, og aktuelt arbejdes der en forbedringsplan, hvortil der er søgt støtte fra LBF.

Facaden på afdelingen er dårligt isoleret, hvilket både giver meget høje varmeudgifter og udfordringer med at holde varmen i boligerne. Forbedringsplanen indeholder forslag om isolering af klimaskærm og etageadskillelse mellem kælder og stueetage..

### **Revisionsprotokol**

Overordnet god likviditet i afdelingerne, men det anbefales dog at øge hensættelserne i næsten alle afdelinger.

Fredensborg Kommune bemærker, at der i et par afdelinger er foretaget køkkenudskiftninger i 2017/18, men at lejerbetalingen ikke er påbegyndt.

**AFTALE:** Boligselskabet følger op på manglende afbetaling på køkkenudskiftninger på Rosenvænget og Båstrupvej og orienterer efterfølgende kommunen herom.



Fredensborg Kommune bemærker, at for så vidt angår Stejlepladsen II mangler dokumentation for ekstraarbejde og godkendelse heraf (revisionsprotokollen side 812).

Fredensborg Kommune påpeger, at revisionen bemærker, at der er driftsført afdelingsbestyrelsesudgifter, der ikke er forelagt dokumentation for på Ravnsbjerg I.

Boligselskabet orienterer om igangværende udarbejdelse af instruks for rådighedskasser. Instruksen fremsendes til alle afdelinger med efterfølgende gennemgang af rådighedskasserne.

Fredensborg Kommune påpeger, at revisionen bemærker, at henlæggelsen i Seniorbo ikke er tilstrækkelige.

Fredensborg Kommune bemærker en fejlkontering på Langebjergparken. Konteringen er foretaget på dato og ikke på konto.

**AFTALE:** Når boligselskabet svarer på henvendelser fra LBF vedr. regnskab, ønskes der fremsendt en kopi af boligselskabets svar til orientering for kommunen.

#### **4. Status på effektivisering**

Boligselskabet efterspørger status på ny affaldsordning. Fredensborg Kommune oplyser, at selskabet vil blive orienteret herom på det kommende borgmestermøde den 4. november 2019.

Boligselskabet fremviste dokument over benchmark for driftsøkonomi pr. 31. december 2018, som viste, at selskabets udgifter til drift og administration ligger lavere sammenlignet med gennemsnittet for Region Hovedstaden.

Humblebæk Boligselskab har desuden effektiviseret ved at nedlægge to stillinger og i stedet bestille eksternt firma til løbende ad hoc opgaver.

#### **5. Kommunens muligheder for opfølgning på anviste borgere med særlige behov**

Boligselskabet efterspørger et tættere samarbejde med kommunen, når der anvises beboere med særlige behov.

Fredensborg Kommune opfordrer boligselskabet til at kontakte kommunen i de konkrete sager.

Begge parter ønsker et tæt samarbejde herom. Kommunen henviste endvidere til afsendt mail herom.

#### **6. Anvisningsaftale**

Anvisningsaftalen er underskrevet. Ultimo 2019/primo 2020 stilles forslag til politikerne om at gøre aftalen 4-årig med gensidigt opsigelsesvarsel på 6 måneder.

**AFTALE:** Begge parter bringer forslaget tilbage til de besluttende organer med tilbagemelding her på. Boligselskabet giver tilbagemelding til kommunen senest november 2019.



### **7. Beboermaksimum**

Kommunen har besluttet at fastholde regel om beboermaksimum, som aktuelt er gældende for alle afdelinger i boligselskabet. Byrådet forventes at godkende ordningen for en ny 4-årig periode på sit møde den 30. september 2019.

Det aftales, at Fredensborg Kommune orienterer anviste borgere om denne regel.

### **8. Evt. verserende sager**

Intet at bemærke

### **9. Evt.**

Kommunen sender link til Pjece om "Almene boliger for alle" på flere fremmedsprog til boligselskabet.

### **Indgåede aftaler:**

Vedr. revisionsprotokol:

- Boligselskabet følger op på manglende afbetaling på køkkenudskiftninger på Rosenvænget og Båstrupvej og orienterer efterfølgende kommunen herom.
- Når boligselskabet svarer på henvendelser fra LBF vedr. regnskab, ønskes der fremsendt en kopi til orientering til kommunen.

Vedr. anvisningsaftale:

- Begge parter bringer forslaget tilbage til de besluttende organer med tilbagemelding her på. Boligselskabet giver tilbagemelding til kommunen senest november 2019.