



Styringsdialogmøde mellem Humlebæk Boligselskab og Fredensborg Kommune 2022

Center for Politik og
Organisation

Fredensborg Rådhus, 14. december 2022 kl. 13-15
Klarinetten

Dagsorden

1. Velkommen
2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog
3. Samarbejde mellem boligorganisation og kommunen ved sociale problemer i en afdeling
4. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
5. Status på effektivisering og grøn omstilling - Fredensborg Kommune anmoder om, at Humlebæk Boligselskab har forberedt en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi
6. Kommunens gennemgang af årsregnskabet 2021
7. Anvisningsaftale
8. Eventuelt verserende sager
 - a. Tilsynssag i afd. Baunebjerg huse
9. Eventuelt

Deltagere:

Boligselskab

Uffe Andreasen, regionsdirektør, Domea.dk

Malene Prehn, Formand for organisationsbestyrelsen, Humlebæk Boligselskab

Fredensborg Kommune

Cecilie Ambrosius Baker, Tilsyn, Center for Politik og Organisation

Niels Møller-Andersen, stedfortræder, Center for Familie og Unge

Julie Elkjær, boliganvisning, Center for Borgerservice og Digitalisering

Referat

Ad. 1 Velkommen

Cecilie Baker bød velkommen og fortalte kort om den nye organisering af styringsdialogmøderne. Herefter fulgte en kort præsentationsrunde.

Ad. 2 Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog

- Domea.dk fremsender opgørelse af effektivitetstal til Katarina Michelsen på kami@fredensborg.dk
 - Opgørelse er fremsendt
- Katarina Michelsen rykker Centerchef Hans Bækvang for driftsaftalen og spørger samtidig ind til, hvordan samarbejdet opleves.
 - Ny Centerchef for Ældre og Forebyggelse hedder Camilla Arent
- Humlebæk Boligselskab fremsender oplysninger på Domea.dk's socialrådgivere til Katarina Michelsen på kami@fredensborg.dk, som vil videreformidle til kommunens socialpsykiatri.
 - Oplysninger er fremsendt

I henhold til ovenstående:

Humlebæk Boligselskab fortæller, at driftsaftalen for Skovgården fortsat mangler, men at boligselskabet har været i dialog med Center for Ældre og Forebyggelse herom. Humlebæk Boligselskab afventer ny kundechef. Når denne tiltræder pr. 1. januar 2023, vil de se på det igen, så driftsaftalen kan blive færdig.

Ad. 3 Samarbejde mellem boligorganisation og kommunen ved sociale problemer i en afdeling v/Niels Møller-Andersen

Niels Møller-Andersen henstiller til, at boligselskabet kontakter ham eller Centerchef Susanne Lyngsø, hvis der opstår sociale problemer hos konkrete borgere i boligselskabet. Der kan være tale om psykisk syge, som har brug for hjælp eller familier, som har det svært.

Uden for normal arbejdstid skal boligselskabet ringe 114. Politiet vil herefter kontakte den kommunale døgnvagt, som tager kontakt til Niels Møller-Andersen.

Kontaktoplysninger:

Niels Møller-Andersen (1. prioritet)

TLF: +45 28 95 47 44

Mail: NMAN@fredensborg.dk

Susanne Lyngsø (2. prioritet)

TLF: +45 20 42 20 28

Mail: suly@fredensborg.dk

Humblebæk Boligselskab oplyser, at de også selv har socialrådgivere ansat, som bl.a. kan hjælpe beboerne i forbindelse med manglede huslejebetaling. F.eks. kan beboerne få støtte til at udarbejde et budget eller få en afdragsordning, så familier og andre ikke risikerer udsættelse. De oplyser at have succes med at hjælpe de beboere, der skulle have behov herfor.

Ad. 4 Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport

Styringsrapport

Vi drøfter Humlebæk Boligselskabs bemærkninger til:

I. Boligorganisationen:

Punkt 1:

Humblebæk Boligselskab oplyser, at styringsrapporten blev godkendt på møde i organisationsbestyrelsen den 14. december 2022.

I forhold til boligselskabets ønske om at drøfte kommunens syn på fremtidige samarbejder, oplyser Fredensborg Kommune, at der generelt er behov for senioregnede boliger/tilgængelighedsboliger, som også er noget, der arbejdes på flere steder i Humlebæk Boligselskab, her nævnes konkret afd. Rosenvænget. Boligselskabet ønsker at høre, om der er muligheder i forhold til opførelse af flere boliger, herunder i nye lokalplaner og byudvikling.

Punkt 2:

Forhold anført under punkt 2 gennemgås i forbindelse med en gennemgang af udvalgte afdelinger.

Dog oplyser Humlebæk Boligselskab, at den uafhængige granskning¹, der skal sikre kvaliteten af de tilstandsvurderinger og vedligeholdelsesplaner, som ligger til grund for henlæggelserne vil resultere i krav om øgede henlæggelser. Dette vil medføre store huslejestigninger, muligvis så store, at beboerne ikke længere har råd til at blive boende. Dette er et problem, som boligselskabet ønsker, at kommunen forholder sig til.

¹ 'Granskning' er en påkrævet ekstern undersøgelse af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner for alle almene boligafdelinger. Hensigten er at foretage en uafhængig sikring af kvaliteten af tilstandsvurderingerne og de eksisterende 20-årige langtidsbudgetter, herunder behovet for henlæggelser.

Punkt 3:

Ingen bemærkninger.

Punkt 4:

På sidste styringsdialogmøde noterede Fredensborg Kommune, at Domea.dk i 2014 reducerede administrationsbidraget med 20 pct. Dette niveau er holdt siden, og følger alene den normale prisfremskrivning. Ikke yderligere bemærkninger.

Punkt 5:

Der har været nogle nødvendige udskiftninger i boligorganisationen. Der er kommet ny formand for organisationsbestyrelsen Malene Prehn, som også deltog på mødet. Der tiltræder ny kundechef, Christine – som starter d. 1. januar 2023.

II. De enkelte afdelinger:

Punkt 6:

Ingen bemærkninger.

Punkt 7:

Omhandler afdelinger med særlige udfordringer, som drøftes i forbindelse med gennemgangen af de enkelte afdelinger.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

I forhold til effektivitetsfordelingen ses det generelt, at driftsomkostningerne er steget. I styringsrapporten 2021 var der 5 "grønne", 7 "gule" og ingen "røde" afdelinger.

I 2022 er der 1 "grøn", 10 "gule" og 2 "røde" afdelinger. Der ses således umiddelbart et stort effektiviseringspotentiale.

Humblebæk Boligselskab har medbragt DOMEAS egne afdelingsrapporter.

Der er afdelinger, hvor beboerne bl.a. ønsker et højere serviceniveau, og hvor beboerne også har råd og gerne vil betale det ekstra for det højere serviceniveau.

Det er bl.a. tilfældet i Torpenvangen, som har en rød effektivitetsmarkering.

Generelt er det vigtigt for organisationens bestyrelse, afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet, at der hele tiden er fokus på, at boligafdelingerne er i en god balance.

Regnskabsnøgletal:

Niveauet for arbejdskapital er lavt. Humlebæk Boligselskab oplyser, at der er igangsat tvangsindbetalinger til denne konto. Som tilsyn er det ikke noget kommunen bør være bekymrede for, også selvom arbejdskapitalen vil falde igen til næste år pga. det negative renteafkast.

Oplysningsskema for afdelingerne

Der er kun gennemgået afdelinger, hvor Fredensborg Kommune eller Humlebæk Boligselskab havde nogle bemærkninger.

Torpenvangen

Overordnet ser det fornuftigt ud, afdelingen har fine henlæggelser. Dog har afdelingen fået en rød effektivitetsmarkering. Afdelingens effektivitetsprocent er 62 %, dvs. afdelingen er 38 % dyrere end bedste praksis i regionen. Humlebæk Boligselskab henviser til den medbragte afdelingsrapport for Torpenvangen, jf. ovenfor om effektivitetsfordelingen.

Sidste år fortalte Humlebæk Boligselskab, at der forestår nogle renoveringsarbejder på facaderne, og at der kan være en helhedsplan på vej.

Humlebæk Boligselskab oplyser, at der fortsat er et ønske om nye facer og der kigges på, hvorvidt der skal laves en større renovering. Afdelingen ønsker ikke en helhedsplan, men arbejder på et udbud, hvor flere opgaver kan blive udført på en gang. Dette vil blive finansieret via låneoptag, selvom der er henlæggelser, som kan tages i brug - men der vil formentlig ikke være nok.

Fredensborg Kommune bemærker, at revisionen har fundet det kritisabelt, at der nu for tredje år ikke er påbegyndt beboerbetaling eller hjemtaget finansiering for råderetssagerne (køkkenrenovering, etape 7 (2018)), og henstiller til, at det sker snarest. Ligeledes finder revisionen, at afviklingen af køkkenrenovering, etape 8 (2020) bør sættes i gang hurtigst mulig.

Boligselskabet meddeler, at den ligger hos administrationsorganisationen Domea.dk, som kigger på nye arbejdsgange i forhold til afviklingen.

Rosenvænget

Rosenvænget har besluttet en helhedsplan, som kommunen har skema-A godkendt. Afdelingen har efterfølgende vedtaget en ændring i den besluttede helhedsplan, som flytter afdelingens beregnede husleje fra en af kommunens laveste til en af kommunens højeste m²-leje (jf. tal fra Landsbyggefonden).

Humlebæk Boligselskab oplyser, at de har fået en tilbagemelding fra en uvildig gransker, som er enig i de tal rådgiveren har beregnet i forhold til ændringerne i helhedsplanen, og som vil medføre en yderligere huslejestigning.

Organisationsbestyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt godkendt ændringerne i helhedsplanen. De frygter, at lejen bliver for høj set i forhold til, hvad der egentlig renoveres. Der er en generel bekymring for beboerne i den henseende.

Fraflytningsprocenten er fortsat lidt højere end benchmark. Dette blev også drøftet på sidste styringsdialogmøde og boligorganisationen forklarer, at de fortsat ikke har nogle ledige boliger, men de oplever, at boligerne ind i mellem bliver brugt som mellemstation, for intern opskrivning.

Båstrupvej

Fredensborg Kommune bemærker, at fraflytningsprocenten er højere end benchmark. Humlebæk Boligselskab forklarer, at det kan skyldes skævvridninger i beboersammensætningen.

Tilgodehavender hos beboere skyldes istandsættelser, som ikke er betalt. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen og resten dækkes af afdelingens henlæggelser.

Baunebjergghuse

Baunebjergghuse har besluttet en helhedsplan, som kommunen har skema-A godkendt.

Fredensborg Kommune bemærker, at revisionen finder det kritisabelt, at der ikke er påbegyndt beboerbetaling eller hjemtaget finansiering for råderetssagerne (køkkenudskiftning, etape 9). Revisionen henstiller på det kraftigste til, at bestyrelsen følger op og sikrer sig, at dette forhold bliver bragt i orden snarest. Humlebæk Boligselskab oplyser, at Domea.dk er opmærksom herpå, ligesom drøftet ovenfor under Torpenvangen. Ansvar ligger hos administrationsorganisationen og ikke hos Humlebæk Boligselskab.

Stejlepladsen II

Humlebæk Boligselskab fortalte på sidste styringsdialogmøde, at Stejlepladsen II og Stejlepladsen III var blevet lagt sammen og nu bare hedder Stejlepladsen. Fredensborg Kommune spørger, hvorfor afdelingerne fortsat er angivet som to selvstændige afdelinger i styringsrapporten?

Humlebæk Boligselskab forklarer, at afdelingerne først er slået sammen pr. 1. januar 2022 og det er årsagen til, at afdelingerne fortsat figurerer som særskilte afdelinger i styringsrapporten. Det vil se anderledes ud, når vi skal holde styringsdialogmøde næste gang.

Derudover bemærker Fredensborg Kommune, at afdelingen fortsat har lave henlæggelser. Hertil forklarer Humlebæk Boligselskab, at der nu skal kigges på det som én samlet afdeling. Derudover bemærker boligselskabet, at den tidligere afdeling, Stejlepladsen III er opført i 2018, hvorfor disse boliger ikke står over for det store vedligeholdelsesbehov.

Enebærhaven

Fredensborg Kommune bemærker, at afdelingen har lave henlæggelser.

Humblebæk Boligselskab forklarer, at afdelingen er relativt ny-renoveret. Der er fokus på henlæggelserne, da der skal skiftes tage inden for nærmere fremtid – 8-10 år - og derfor tager de henlæggelserne noget mere alvorligt i dag.

Humblebæk Boligselskab har i styringsrapporten oplyst, at det ses ganske udfordrende at få etableret en afdelingsbestyrelse i afdelingen til trods for afdelingens størrelse, og at organisationsbestyrelsen løbende opfordrer afdelingens beboere til at tage kontakt, såfremt de skulle have lyst til at indgå i afdelingsbestyrelsen.

Boligselskabet forklarer, at der fornyelig er udsendt breve, hvori beboerne opfordres til at blive en del af afdelingsbestyrelsen.

Langebjergparken

Fredensborg Kommune bemærker, at afdelingen har lave henlæggelser.

Humblebæk Boligselskab forklarer, at de skal i gang med at fokusere på dette jf. egne rapporter.

Fredensborg Kommune bemærker derudover, at revisionen har anbefalet, at køkkenrenovering, etape 6 lukkes og finansieringen hjemtages, således at opkrævningen hos lejerne kan blive igangsat snarest.

Strædet – Ældreboliger

Fredensborg Kommune bemærker, at afdelingen har lave henlæggelser. Det fremgår ligeledes af revisionsprotokollen, at udkastet til den nye drifts- og vedligeholdelsesplan kun lige udviser tilstrækkelige henlæggelser i de kommende 5 år, hvorfor der kan være risiko for, at selv de mindre udsving vil belaste afdelingens driftsregnskab ekstraordinært.

Derudover har afdelingen en rød effektivitetsmarkering med en afdelingseffektivitet på 60 %, dvs. afdelingen er 40 % dyrere end bedste praksis i regionen.

Humblebæk Boligselskab forklarer, at det er en meget lille afdeling og det gør ofte noget ved tallene. Afd. Strædet ønsker selv at blive sammenlagt med en større afdeling, så der blandt andet kan spares på administration.

Ravnsbjerg II

Fredensborg Kommune bemærker, at afdelingen har lave henlæggelser. Det er en afdeling som tidligere modtog driftsstøtte, fra Humlebæk Boligselskab. Denne er stoppet pr. 2022 og der er i stedet varslet huslejestigning på mellem 5-7%.

Derudover spørger Fredensborg Kommune ind til revisionens bemærkninger til kassebeholdningen. Boligselskabet forklarer, at der er "taget af kassen", ikke et stort beløb, men dog noget. Dette er der taget hånd om.

Ad. 5 Status på effektivisering og grøn omstilling

Fredensborg Kommune oplyste, at Byrådet i foråret 2020 bad om, at der én gang om året laves en redegørelse for de almene boligorganisationers effektivisering og grønne omstilling.

Dette på baggrund af BL og regeringens effektiviseringsaftale, som blev indgået for perioden 2014 til 2020, og fulgt op af en ny aftale mellem regeringen, KL og BL for perioden 2021 til 2026. I den nye effektiviseringsaftale, skal den almene boligsektor effektivisere sin samlede drift for yderligere 1,8 mia. kr.

Det aftales, at Humlebæk Boligselskab i løbet af januar 2023 sender en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi.

Ad. 6 Kommunens gennemgang af årsregnskabet 2021

Fredensborg Kommune har gennemgået regnskabet og taget dette til efterretning.

Fredensborg Kommune bemærker, at revisionen generelt har haft bemærkninger til afdelingernes udkast til DV-plan til vurdering af henlæggelsernes størrelse set over den påkrævede 25-årige periode.

Boligselskabet Humlebæk er opmærksomme herpå og vil se på det i sammenhæng med de kommende granskningsrapporter og boligselskabets egne afdelingsrapporter.

Ad. 7 Anvisningsaftale

Anvisningsaftale mellem Fredensborg Kommune og Humlebæk Boligselskab er indgået for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2023.

Fredensborg Kommune vil i løbet af foråret 2023 tage kontakt til Humlebæk Boligselskab med henblik på at nå til enighed om en fornyelse af anvisningsaftalen for perioden 1. januar 2024 – 31. december 2027.

Ad. 8 Eventuelt verserende sager

a. Tilsynssag i afd. Baunebjerg huse

Parterne drøftede den verserende tilsynssag vedrørende Baunebjerg huse, hvor en beboer har klaget gentagende gange.

Ad. 9 Eventuelt

Boligselskabet ønsker at drøfte BBR-varmeregistrering.

Sagen drejer sig om registrering af blokvarme i BBR, som ikke giver ret til varmecheck, selvom der opvarmes med naturgas. Boligselskabet har fået registeret det korrekt de steder, hvor de har kunnet, men i afdelingerne Rosenvænget og Enebærhaven er registrering af blokvarme i BBR en hindring for udbetaling af varmecheck, selvom beboerne opfylder vilkårene herfor.

Fredensborg Kommunes BBR-afd. har til boligselskabet meddelt, at disse boliger er korrekt registeret. Dette er ikke boligselskabets opfattelse og boligselskabet ønsker, at kommunen går videre med at finde en løsning på problemet. Det er boligselskabets erfaring, at det godt kan lade sig gøre i andre kommuner

Aftaler:

- Humlebæk Boligselskab sender i løbet af januar 2023 en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi.
- Fredensborg Kommune undersøger, om Center for By og Land er interesseret i at indgå i et samarbejde med Humlebæk Boligselskab om øget biodiversitet.
 - o Oplysninger på kontaktperson i Center for By og Land, Team Vand og Natur er sendt
- Fredensborg Kommune forhører sig omkring BBR-registrering af blokvarme, hvor der opvarmes med naturgas.