



**FREDENSBORG**  
KOMMUNE

## **Styringsdialogmøde mellem Humlebæk Boligselskab og Fredensborg Kommune 2024**

**Fredensborg Rådhus, 18. november 2024 kl. 16:30**  
**Klaveret**

Center for Politik og  
Organisation

Sagsnr. 23/20454

### **Dagsorden**

1. Velkommen
2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Administrationsbidrag
5. Kritisk regnskabsgennemgang
6. Status på effektivisering og grøn omstilling
7. Anvisningsaftale
8. Eventuelt verserende sager
9. Eventuelt

### **Deltagere:**

Allan Kepler, Kundechef  
Malene Prehn, OB-formand

### **Fredensborg Kommune**

Cecilie Ambrosius Baker, tilsyn, Center for Politik og Organisation

## Referat

### Ad 1 Velkommen

Cecilie bød velkommen til dette års styringsdialogmøde. Den nye kundechef for Humlebæk Boligselskab (HB), Allan Kepler tiltrådte stillingen pr. 1. august 2024, og det var således hans første styringsdialogmøde som kundechef.

### Ad 2 Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialogmøde

Der var ingen udeståender.

### Ad 3 Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport

#### Styringsrapport

Vi drøfter Humlebæk Boligselskabs bemærkninger til:

#### I. Boligorganisationen

##### Pkt. 1 (Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen):

HB fortsætter med at undersøge mulighederne for fortætning i afd. 405, Båstrupvej med henblik på at bygge flere boliger. Selskabet er fortsat interesseret i at opføre senioregnede boliger både i afd. 405, Båstrupvej og i afd. 407, Rosenvænget. Dog har erfaringerne fra opførelsen af de 10 senioregnede boliger i Stejlepladsen vist, at sådanne projekter kan være både økonomisk og tidsmæssigt krævende, især når målet er at tilføje relativt få nye boliger til selskabet.

Derfor ønsker boligselskabet at afklare, om det på længere sigt vil være mest fordelagtigt både socialt og økonomisk at kombinere opførelsen af senioregnede boliger og familieboliger i afd. 405, Båstrupvej. Dette arbejde kan potentielt blive integreret i den kommende helhedsplan, der også skal skabe en langsigtet strategi for området.

Driftsaftalen vedrørende Pleje- og Rehabiliteringscenter Skovgården på Boserupvej bliver underskrevet den 19. november 2024.

##### Pkt. 2 (Boligorganisationens strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici):

HB oplyser, at selskabet grundlæggende har en stabil økonomi og en god udlejningssituation. Huslejeniveauet i mange af selskabets afdelinger ligger under gennemsnittet for både kommunen og regionen målt pr. kvadratmeter. Selskabet har et gennemsnitligt niveau af midler i dispositionsfonden og har adgang til trækningsret i Landsbyggefonden. Dog er selskabets arbejdskapital på et relativt lavt niveau, hvilket kan begrænse fleksibiliteten i den daglige drift.

Selskabets driftsomkostninger på de statslige effektiviseringsområder er acceptable og svarer til kommunegennemsnittet, hvilket sikrer en fornuftig balancering af udgifterne. Effektiviseringsdagsordenen er dog et vigtigt punkt for boligselskabet set i lyset af kravene til øgede henlæggelser til at imødekomme 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner.

I de kommende år skal HB gennemføre tre større fysiske helhedsplaner for afdelingerne 406, Baunebjergghuse, 407, Rosenvænget og 405, Båstrupvej. Disse projekter vil medføre et planlagt træk på selskabets dispositionsfond. Boligselskabet har en deltidsansat bygherreleder tilknyttet de tre helhedsplaner for ikke at trække for mange ressourcer ud af den daglige drift.

##### Pkt. 3 (Boligorganisationens særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri):

HB oplyser, at boligafdelingerne i HB drives i fuld samdrift via et fælles servicecenter. Denne struktur gør det muligt at planlægge arbejdstimer og maskinpark på tværs af afdelingerne, hvilket sikrer en mere effektiv udnyttelse af ressourcerne. Ligeledes optimeres de administrative ressourcer, der er nødvendige for ejendomsdriften og varetagelsen af beboerdemokratiet, så opgaverne løses effektivt og i god kvalitet.

HB oplyser, at de løbende arbejder med at optimere og effektivisere ejendomsdrift og administration, samtidig med at kvaliteten i opgaveløsningen fortsat prioriteres højt. Som en del af denne indsats har servicecentret tilsluttet sig et indkøbssystem, der skal forbedre udnyttelsen af de fælles indkøbsaftaler, som er indgået gennem Domea.dk. I forlængelse her af vil der også blive arbejdet med at gennemgå og optimere de lokale indkøbsaftaler, som vil blive integreret i det nye system for at maksimere deres potentiale. HB oplyser, at Domea.dk har beregnet, at en fuld udnyttelse af indkøbsaftalerne, sammen med en gennemgang af de lokale leverandører, vil kunne give en årlig besparelse på 1.250 kr. pr. lejemål. Dette initiativ forventes at bidrage til en mere effektiv drift og økonomi i boligselskabet.

Kommunen spørger ind til, hvordan dette hænger sammen med en dalende effektivitetsfordeling, jf. styringsrapportens punkt IV.

HB oplyser, at det er en forudsætning for at lykkes med at forbedre udnyttelsen af de fælles indkøbsaftaler, at de andre organisationer under Domea.dk er med på at samle deres indkøb. Derudover skal de lokale indkøbsaftaler gennemgås.

I 2024 er der 5 røde afdelinger, dvs. afdelingerne har stort effektiviseringspotentiale. Ud af de fem har de to af dem været røde i 3 år.

HB forklarer, at grunden til, at afd. 019, Strædet er rød for tredje år i træk er, at det er en meget lille afdeling, som er bygget på et dyrt tidspunkt, omkring 2006.

Fsva. Torpenvangen, er der fortsat tale om en afdeling, hvor beboerne gerne vil betale det ekstra for et højere serviceniveau.

#### Pkt. 4 (Boligorganisationens særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift):

HB oplyser, at boligselskabet gennem selskabets administrator Domea.dk har ansat en bygherreleder tre dage om ugen. Bygherrelederens opgaver er blandt andet at sikre god koordinering og opfølgning i helhedsplanerne samt kommunikation til beboere.

Organisationsbestyrelsen i HB har bevilget midler til gennemførelse af en forundersøgelse af omkostningerne og forudsætninger for at konvertere til fjernvarme i en række af selskabets afdelinger. Denne forundersøgelse er afsluttet i foråret 2023 og viser en betydelig forskel i de estimerede etableringsomkostninger mellem de forskellige afdelinger. Det er dog gennemgående, at omkostningerne til konvertering er betydelige for de enkelte afdelinger.

På baggrund af forundersøgelserne arbejdes der nu videre med konkrete løsninger i de enkelte afdelinger. Der har i drøftelserne med afdelingsbestyrelserne i 2024 været fokus på henlæggelser til konvertering af energikilde.

Boligselskabet har tre helhedsplaner i proces. Energioptimeringer i boligerne er en væsentlig del af helhedsplanerne, ligesom konvertering af afdelingens varmekilde er tænkt ind i forløbet omkring udførelsen af helhedsplanerne.

#### Pkt. 5 (Boligorganisationens særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati):

HB oplyser, at boligorganisationen inden for det seneste år har haft særlige indsatser vedrørende både ledelse og trivsel. Der er kommet en ny kundechef og driftsleder, som i øjeblikket er under oplæring og der er meget fokus på trivsel.

## II. De enkelte afdelinger

#### Pkt. 6 (Ønske om etablering af nye afdelinger):

Ingen bemærkninger.

Pkt. 7 (Afdelinger med særlige udfordringer, som drøftes i forbindelse med gennemgangen af de enkelte afdelinger):

Ingen bemærkninger.

III. Tidligere drøftede forhold

Pkt. 8 (Status på tidligere drøftede forhold):

HB oplyser, at granskningsrapporterne er ved at blive indarbejdet i DV planerne for alle afdelingerne. De solidariske indkøbsaftaler igennem indkøbssystemet er implementeret, og brugen af disse bliver monitoreret på en halvårlig basis. Der vil være et fremadrettet fokus på de lokale indkøbsaftaler. Der er i 2023 afholdt to dialogmøder med Repræsentantskabet for at styrke samarbejdet på tværs af boligselskabet, og dette forum fastholdes fremadrettet.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

I forhold til effektiviseringsfordelingen er der et stigende antal røde afdelinger. Det er således gået fra 2 i 2023 til 5 i 2024. Ud over Strædet og Torpenvangen, som har haft en rød effektivitetsmarkering i 3 år, har også Rosenvænget, Rådhushaven og Ravnsbjerg I fået en rød effektivitetsmarkering. Årsagen er bl.a., at der er tale om små afdelinger. Derudover oplyser HB, at der er afdelinger, som tilkøber ekstra service, da boligselskabets to driftsledere ikke kan nå ud til alle opgaver. Det koster ekstra. HB har derfor ansat en servicekoordinator, som skal hjælpe med at opkvalificere servicecentret.

Regnskabsnøgletal

Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed ligger, som de foregående år, lidt over benchmark, men på et for almene boligorganisationer rimeligt niveau.

Den disponible del af dispositionsfonden ligger på et rimeligt niveau, dog lavere end sidste år. Dette skyldes bl.a., at der har været ydet tilskud til Stejlepladsen grundet en budgetmæssig fejl. Arbejdskapitalen er fortsat meget lav. Dette skyldes fortsat, at arbejdskapitalen blev markant nedskrevet af underskuddet i 2022, som i alt overvejende grad skyldtes væsentlige negative kursreguleringer på midler i fællesforvaltning. HB er fuldt ud opmærksom på, at der er et stort behov for at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligehold i selskabets afdelinger.

Organisationsbestyrelsen arbejder på en politik for vedligeholdelse og henlæggelser (Henlæggelsespolitik), som vil blive forelagt Repræsentantskabets godkendelse.

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Kritiske nøgletal vil blive gennemgået i forbindelse med en gennemgang af de enkelte afdelinger.

Oplysningsskema for afdelingerne

Der er kun gennemgået afdelinger, hvor Fredensborg Kommune eller HB havde bemærkninger. Generelt oplyser HB, at alle afdelinger skal have revideret DV-planen i løbet af 2025, og de eksterne granskningsrapporter skal indarbejdes.

Afd. 401, Torpenvangen

Vedligeholdelsesstanden er efterhånden mindre tilfredsstillende, og HB vil undersøge, hvordan boligselskabet bedst muligt og mest økonomisk kan udbedre de forhold, der er mest kritiske; gulve, vinduer og stofledninger i lejligheder.

Afdelingen skal i gang med at tale om en helhedsplan. I første omgang skal DV-planen revideres, hvilket skal ske i løbet af 2025. Den eksterne granskningsrapport skal indarbejdes. Resultatet af den reviderede DV-plan vil dog først kunne ses i 2026 styringsrapport.

I forhold til den røde effektivitetsmarkering oplyser HB, at servicecentret i 2023 og 2024 har været påvirket af udskiftning i medarbejderstaben, hvorfor vigtigste prioritet har været at sikre en stabil drift. Bemandingen og kompetencerne i servicecentret er nu på plads, hvorfor der kommer et stærkere fremadrettet fokus på organisering og effektivisering.

Alle boligselskabets afdelinger har fælles samdrift igennem servicecentret, hvor den største effektiviseringsgevinst forventes at ligge. Boligselskabet arbejder langsigtet med effektivisering.

#### Afd. 403, Rådhushaven

Lav husleje. God afdelingsbestyrelse. DV-planen skal revideres i 2025, og den eksterne granskningsrapport skal indarbejdes.

#### Afd. 404, Plantagevej/Tjørnevej

Afdelingen har fået en gul markering under fraflytningsprocent, hvilket alene skyldes, at to beboere er fraflyttet ud af de i alt 10 lejemålsenheder.

#### Afd. 405, Båstrupvej

En helhedsplan har været længe undervejs, og nu bliver der kigget på den på ny. Der er stadig tanker om fortætning og måske også tilkøb af kommunalt areal. HB tager fat i kommunen, når der er brug for et møde.

#### Afd. 406, Baunebjergghuse

Meget lav husleje. HB har godkendt en kommende husleje på 1.007 kr. pr. m<sup>2</sup>/år, når renoveringen er færdig. Skema B er godkendt og renoveringen starter den 9. december 2024.

#### Afd. 407, Rosenvænget

Rosenvænget har besluttet en helhedsplan, og skema A er godkendt i kommunen og Landsbyggefonden har givet støttetilsagn. Afdelingen har efterfølgende vedtaget en ændring i helhedsplanen. Denne ændring er endnu ikke godkendt i Organisationsbestyrelsen. HB har besluttet, at der skal en ekstern gransker ud og se på afdelingens fremtidige større vedligeholdelsesarbejder.

Der er frist for skema B den 15. februar 2025. HB oplyser, at der vil blive søgt om fristforlængelse i Landsbyggefonden.

DV-planen vil blive kvalitetssikret, jf. revisors bemærkninger.

#### Afd. 410, Enebærhaven.

Afdelingen har fortsat behov for at styrke økonomien, og der er fokus herpå.

Revisionen bemærker, at det ved gennemgangen af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i 2037. Dette er en gentagelse fra sidste år.

Revisor henstiller til afdelingsbestyrelsen, at bestyrelsen gennemgår udviklingen i henlæggelsesbudgettet og får taget stilling til, i hvilket omfang det er muligt at øge henlæggelserne frem mod 2028, om tagudskiftningen kan udskydes eller der skal optages ekstern finansiering. Derudover henstiller revisor til, at nødvendig dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2024 eller, at der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i perioden efter år 2037.

HB oplyser, at DV-planen vil blive kvalitetssikret. Ifølge HB er henlæggelsen ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter, og der er fokus på, at der skal henlægges mere.

Der er fortsat ikke nogen afdelingsbestyrelse, så OB varetager rollen som afdelingsbestyrelse.

#### Afd. 419, Strædet

18 ældreboliger, seniorbofællesskab, en god afdeling, men sårbar pga. dens størrelse. Afdelingen er hårdt presset på huslejen, så der er ikke plads til de store udsving. HB har fokus på dette og overvejer, om afdelingen med fordel kan sammenlægges med en anden afdeling.

#### Afd. 420, Ravnsbjerg II

Afdelingen blev bygget på et dyrt tidspunkt, hvilket afspejler sig i afdelingens driftsøkonomi, hvor huslejen ligger i den høje ende, og henlæggelserne er lave. HB har fokus på, at der skal henlægges mere.

#### Afd. 426, Langebjergparken

Revisor bemærker, at henlæggelsen som udgangspunkt er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser. Tidligere års henlæggelser er anvendt, og der er herudover driftsført 390.000 kr. Afdelingen har igennem flere år konstateret faktiske forbrug, som har overskredet de budgetterede forbrug.

HB vil sørge for at gennemgå budgetterne i forbindelse med, at DV-planen skal revideres.

#### Afd. 432, Dageløkkevej (Skovgården)

Driftsaftalen er langt om længe klar til at blive underskrevet.

#### Afd. 450, Stejlepladsen

Der er lavvande på henlæggelserne efter helhedsplanen. Der er fokus på, at henlæggelserne vil stige over de næste år.

#### *Ad 4 Administrationsbidrag*

Se bemærkninger ovenfor til regnskabsnøgletallene.

#### *Ad 5 Kritisk regnskabs gennemgang*

Regnskaberne er gennemgået i forbindelse med ovenstående gennemgang af afdelingerne med de bemærkninger, revisionen har haft. Fredensborg Kommune har herefter taget regnskaberne til efterretning.

#### *Ad 6 Status på effektivisering og grøn omstilling*

Fredensborg Kommune oplyser, at Byrådet fortsat ønsker en årlig redegørelse for de almene boligorganisationers effektivisering og grønne omstilling.

HB har senest i maj 2023 indsendt en kort skriftlig redegørelse.

Det aftales, at HB i løbet af januar 2025 sender en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi.

#### *Ad 7 Anvisningsaftale*

Der er indgået en ny anvisningsaftale pr. 1. januar 2024.

#### *Ad 8 Eventuelt verserende tilsynssager*

Tilsynet med de almene boliger har netop modtaget en klage fra en beboer i afdeling 410, Enebærhaven vedrørende boligselskabets priskontrol med afdelingens naturgasleverandør. Tilsynet modtog samme tid sidste år en tilsvarende klage fra den samme beboer. Tilsynet vil sende klagen i høring hos HB.

#### *Ad 9 Eventuelt*

HB oplyser, at Organisationsbestyrelsen fortsat forventer at afholde periodevise dialogmøder med Repræsentantskabet.

**Aftaler**

- HB kontakter kommunen, når der er brug for et møde vedrørende helhedsplanen for afd. 405, Båstrupvej.
- HB sender i løbet af januar 2025 en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi.