



Styringsdialogmøde mellem Humlebæk Boligselskab og Fredensborg Kommune 2023

Center for Politik og
Organisation

Fredensborg Rådhus, 4. december 2023, kl. 15.30
Lokale Fagotten

Dagsorden

1. Velkommen
2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Administrationsbidrag
5. Kritisk regnskabs gennemgang
6. Status på effektivisering og grøn omstilling
7. Anvisningsaftale
8. Eventuelt verserende sager
 - a. Klage til tilsynet over Humlebæk Boligselskabs pris aftale med naturgasleverandør
9. Eventuelt

Deltagere:

Boligselskab

Kristine Jacobsen, kundechef i Humlebæk Boligselskab

Malene Prehn, formand for Organisationsbestyrelsen i Humlebæk Boligselskab

Fredensborg Kommune

Cecilie Ambrosius Baker, tilsyn, Center for Politik og Organisation

Julie Elkjær, boliganvisning, Center for Borgerservice og Digitalisering

Referat

Ad 1 Velkommen

Cecilie Baker bød velkommen til dette års styringsdialogmøde. Kundechef for Humlebæk Boligselskab (HB), Kristine Jacobsen tiltrådte stillingen pr. 1. januar 2023 og det var således hendes første styringsdialogmøde som kundechef.

Ad 2 Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog

- 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.
 - Redegørelsen er sendt og indgået i den årlige orientering om styringsdialogmøder, effektivisering og den grønne omstilling til Byrådet.
- Fredensborg Kommune undersøger, om Center for By og Land er interesseret i at indgå i et samarbejde med Humlebæk Boligselskab om øget biodiversitet.
 - Oplysninger på kontaktperson i Center for By og Land, Team Vand og Natur er sendt. Projektet om øget biodiversitet har imidlertid stået stille, men ønsket om et samarbejde er stadig aktuelt, og det aftales, at kommunen eftersender oplysninger på kontaktperson til kundechefen.
- Fredensborg Kommune forhører sig omkring BBR-registrering af blokvarme, hvor der opvarmes med naturgas.
 - Kommunen har undersøgt BBR-registrering, som er korrekt. Problemet opstår, fordi man ikke kan registrere varmemiddel, når man registrerer blokvarme. Dermed var der en masse beboere, som kom i klemme, fordi de skulle betale for den dyre naturgas, som er deres varmemiddel, men ikke kunne få varmecheck, fordi blokvarme ikke giver ret til varmecheck. Kundechefen oplyser, at problemet er løst via dialog med Energistyrelsen, og at de berørte beboere har modtaget varmecheck.

Ad 3 Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport

Styringsrapport

Vi drøfter Humlebæk Boligselskabs bemærkninger til:

I. Boligorganisationen

Punkt 1 (Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen):

HB ønsker at drøfte muligheden for fortætning af afd. 405 Båstrupvej.

Boligselskabet er fortsat interesseret i at bygge senioregnede boliger, både i afd.

405 Båstrupvej, og i afd. 407 Rosenvænget. Dog ønskes det i forhold til Båstrupvej afklaret, om det langsigtet er mest socialt og økonomisk fordelagtigt at opføre/fortætte med både senior- og familieboliger, dette arbejde kan eventuelt kobles sammen med den forestående helhedsplan.

Det aftales, at HB arbejder videre med helhedsplanen og retter henvendelse til kommunen, når der bliver brug for at drøfte ovenstående, herunder lokalplansforhold mv. Kommunen vil herefter sørge for at arrangere et møde med de relevante fagfolk i kommunen.

Driftsaftale vedrørende Pleje- og Rehabiliteringscenter Skovgården er i proces. Drøftes nærmere i forbindelse med gennemgang af afdelingsrapporten.

Punkt 2 (Boligorganisationens strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici):

HB oplyser, at boligselskabet grundlæggende har en stabil økonomi og udlejningssituation. Boligselskabet har et gennemsnitligt dispositionsfunds niveau og adgang til trækingsret i Landsbyggefonden. Dog er niveauet for arbejdskapital lavt. Boligselskabets driftsomkostninger fsva. de statslige effektiviseringsområder er acceptable og svarende til kommunegennemsnittet.

I de kommende år skal der gennemføres tre fysiske helhedsplaner i HB. Dette vil medføre et væsentligt træk på selskabets dispositionsfond. Dette er et planlagt træk, som er regnet med i 10-års fremskrivningen af dispositionsfonden.

HB har modtaget resultaterne af den uvildige granskning af selskabets afdelinger. Granskningsrapporterne viser et stort behov for at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligehold i selskabets afdelinger. En politik for henlæggelser vil blive drøftet i selskabets repræsentantskab, forventeligt i foråret 2024. Målet er at tilsikre en balance, hvor nuværende beboere ikke belastes over evne af at skulle spare op til planlagt vedligehold samtidig med, at der på sigt er de nødvendige midler til at vedligeholde bygningerne uden at beboerne i fremtiden bliver unødigt belastet af store huslejestigninger eller låneoptag.

Punkt 3 (Boligorganisationens særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering og nybyggeri):

HB har gennem selskabets administrator Domea.dk ansat en bygherreleder tre dage om ugen. Bygherrelederens opgaver er blandt andet at sikre god koordinering og opfølgning i helhedsplanerne samt kommunikation til beboere. Finansieringen heraf sker via midler fra de igangværende helhedsplaner efter aftale med Landsbyggefonden.

Organisationsbestyrelsen i HB har bevilget midler til gennemførelse af en forundersøgelse af omkostninger 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 af budget 2024 med afdelingsbestyrelserne været fokus på henlæggelser til konvertering af energikilde.

Boligselskabet har tre helhedsplaner i proces. Konvertering af afdelingens varmekilde er tænkt ind i forløbet omkring udførelsen af helhedsplanerne.

Punkt 4 (Boligorganisationens særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift):

HB oplyser, at afdelingerne i selskabet har fuld samdrift gennem et fælles servicecenter. Det medfører, at arbejdstimer og maskinpark planlægges på tværs af afdelingerne og at øvrige nødvendige administrative ressourcer forbundet med ejendomsdrift og varetagelse af beboerdemokrati udnyttes mest effektivt.

Der arbejdes kontinuerligt i HB med at optimere og effektivisere ejendomsdrift og administration under hensyntagen til, at selskabet også prioriterer god kvalitet i opgaveløsningen.

I løbet af efteråret 2023 implementerer servicecenteret i HB et nyt indkøbssystem, som giver bedre mulighed for at udnytte de fælles indkøbsaftaler, der er indgået gennem Domea.dk. Senere begynder et arbejde med at gennemgå og optimere de lokale indkøbsaftaler i HB, da disse også kan indarbejdes i det nye indkøbssystem og derved udnyttes bedre. Domea.dk har stillet boligselskaberne i udsigt, at fuld udnyttelse af indkøbsaftalerne samt en gennemgang af de lokale leverandører vil kunne give en besparelse på 1.250 kr. pr. lejemål årligt.

HB oplyser, at resultatet af det nye indkøbssystem først vil begynde at kunne aflæses i regnskabet 2024 med fuld effekt fra regnskab 2025, når de lokale indkøb er gennemgået og sat i udbud.

Punkt 5 (Boligorganisationens særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati):

HB havde i løbet af 2022 udskiftninger i organisationsbestyrelsen, og fik sidst på året ny formand. En ny kundechef tiltrådte januar 2023. Samarbejdet i organisationsbestyrelsen og med kundechefen er nu konsolideret.

I februar 2023 afholdt organisationsbestyrelsen dialogmøde med selskabets repræsentantskab, hvor strategiske initiativer og indsatser blev drøftet. Næste dialogmøde afholdes i december 2023. Organisationsbestyrelsen påtænker fremadrettet at holde to årlige dialogmøder ud over det ordinære repræsentantskabsmøde.

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.

III. Tidligere drøftede forhold

Punkt 8:

Arbejdet med at lave driftsaftale vedrørende Pleje- og Rehabiliteringscenter Skovgården pågår. HB oplyser, at det har været udfordrende, og der pågår fortsat en del afklaringer. Byggesagen er ikke overgået godt nok til drift.

Finansiering er hjemtaget og beboerbetalning er påbegyndt for råderetssager.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

I forhold til effektivitetsfordelingen er denne uændret i forhold til sidste år. HB henholder sig til samme forklaring som sidste år, herunder at 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. Dette gælder bl.a. fortsat for afd. Torpenvangen, som igen i år har en rød effektivitetsmarkering.

Regnskabsnøgletal

Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed ligger lidt over benchmark, men ligger efter revisionens opfattelse på et for almene boligorganisationer rimeligt niveau.

Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum ligger højt pga. de tre igangværende helhedsplaner.

Den disponible del af dispositionsfonden ligger på et rimeligt niveau. Derimod er arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed meget lav. Arbejdskapitalen er markant nedskrevet af underskuddet i 2022, som i alt overvejende grad skyldes 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.

En politik for henlæggelser vil blive drøftet i selskabets repræsentantskab, forventeligt i foråret 2024, som beskrevet under punkt 3 ovenfor.

Oplysningsskema for afdelingerne

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

Afd. 401, Torpenvangen

HB oplyser, at Torpenvangen står over for en større renovering.

Renoveringsarbejderne indgår i drifts- og vedligeholdelsesplanen og vil for en stor del være egenfinansieret af henlæggelserne, men vil formentlig også kræve støtte ved en helhedsplan i Landsbyggefonden.

Henlæggelserne ser generelt fine ud, men HB er opmærksom på, at afdelingen skal spare mere op. Der vil også komme huslejestigninger fremadrettet.

Fredensborg Kommune bemærker, at revisor ikke har haft kritiske bemærkninger, men henstiller til afdelingsbestyrelsen, at granskningsrapporten gennemarbejdes og de nødvendige aktiviteter indarbejdes i den nye DV-plan i regnskabsåret 2023.

Derudover udtrykker HB ønske om at erhverve et areal af kommunen. Det aftales, at HB kontakter kommunen, når/hvis det bliver aktuelt.

Afd. 403, Rådhushaven

Lav husleje. Henlæggelserne er fortsat lave, men dog på vej op, og ifølge DV-planen tilstrækkelige til at dække de kommende års udgifter. Der er et generelt behov for at styrke økonomien, og HB oplyser, at der vil være fokus på huslejestigninger fremadrettet, så henlæggelserne kan stige.

Afd. 405, Båstrupvej

En helhedsplan for Båstrupvej er under udarbejdelse. Der er som anført i punkt 1 i styringsrapporten et ønske om fortætning, således at der bliver flere boliger til at betale fremadrettet. Derudover er der fokus på at øge henlæggelserne.

HB udtrykker også ønske om at erhverve et kommunalt areal. Det aftales, at HB retter henvendelse til kommunen, når helhedsplanen er så langt fremme, at det giver mening at drøfte både køb, muligheden for fortætning og opførelse af seniorboliger med kommunen.

Afd. 406, Baunebjergghuse

Meget lav husleje. Der er vedtaget en stigning på ca. 27 % til finansiering af igangværende helhedsplan.

HB oplyser, at prækvalifikationen er gennemført og licitation er i gang. Forventer at indsende skema B i foråret 2024.

HB oplyser også, at afdelingen er ved at konvertere til fjernvarme.

Afd. 407, Rosenvænget

Rosenvænget har besluttet en helhedsplan. Skema A er godkendt i kommunen og Landsbyggefonden har givet støttetilsagn. Afdelingen har efterfølgende vedtaget en ændring i helhedsplanen, som ifølge beregninger fra rådgiver vil medføre en væsentlig huslejestigning. Organisationsbestyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt godkendt ændringerne i helhedsplanen. Der pågår fortsat drøftelser herom. Organisationsbestyrelsen, Domea.dk og afdelingsbestyrelsen har holdt et dialogmøde, hvor de sammen ser på den økonomiske ramme for helhedsplanen.

Fredensborg Kommune bemærker, at revisionen har modtaget DV-planen for 2023 til vurdering af henlæggelsernes størrelse set over den påkrævede 30-årige periode. DV-planen udviser manglende finansiering i 2036 på omkring 1,2 mio. kr., hvilket skyldes at den eksterne finansiering vedrørende tagudskiftningen i 2035 i første omgang er sat for lavt. I den efterfølgende periode udviser DV-planen en væsentlig henlæggessaldo ved udgangen af perioden. Som dokumentation for det øgede behov for henlæggelser har revisor modtaget den af Landsbyggefonden bestilte granskningsrapport, der udviser væsentlige udgifter til nyanskaffelser/udskiftninger, som endnu ikke er indarbejdet i DV-planen. Derfor henstiller revisionen til afdelingsbestyrelsen, at granskningsrapporten gennemarbejdes og de nødvendige aktiviteter indarbejdes i den nye DV-plan i regnskabsåret 2023.

Afdeling 410, Enebærhaven

Afdelingen har behov for at styrke økonomien.

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 medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i det enkelte år, som ikke er budgetteret. Revisionen anbefaler, at bestyrelsen gennemgår udviklingen i henlæggelsesbudgettet og får taget stilling til, i hvilket omgang det er muligt at øge henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

HB oplyser, at organisationsbestyrelsen har fokus på afdelingens driftsøkonomi., dette sker gennem driften i servicecenteret.

Der er fokus på, at der skal henlægges mere, bl.a. igennem huslejestigninger.

Afdelingen kan konvertere til fjernvarme i 2024. Det kan enten ske ved at frikøbe varmecentralen og finde en anden fjernvarmeleverandør, eller ved at lade afdelingens nuværende leverandør EON finansiere konverteringen til fjernvarme. Afdelingen skal træffe beslutning herom på et afdelingsmøde.

HB oplyser, at det ikke har været muligt at få etableret en afdelingsbestyrelse i afdelingen til trods for afdelingens størrelse. Det har vist sig at være et tilbagevendende problem igennem flere år, at afdelingsbestyrelsens levetid ikke er lang. Organisationsbestyrelsen varetager rollen som afdelingsbestyrelse.

Afdeling 416, Ravnsbjerg I

Fredensborg Kommune bemærker, at afdelingen har lave henlæggelser, som dog er på vej op. Det fremgår af revisionsprotokollen vedrørende regnskabsåret 2022, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2022 vurderes i forhold til DV-planen at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Afdeling 419, Strædet

Afdelingen har behov for at styrke økonomien. Henlæggelserne er meget lave. Revisionen bemærker, at det ved gennemgangen af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i 2026. Dette medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i det enkelte år, som ikke er budgetteret. Revisionen anbefaler, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der i det omfang det er muligt foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

Strædet har for andet år i træk en rød effektivitetsmarkering.

HB oplyser, at ovenstående problematikker bl.a. skyldes, at afdelingen er lille, hvorfor der ikke er så mange til at betale. HB er opmærksomme på afdelingens driftsøkonomi og at henlæggelserne skal øges.

Afdeling 420, Ravnsbjerg II

Afdelingen har meget lave henlæggelser, og der er generelt behov for at styrke økonomien. HB oplyser, at der er øget fokus herpå, også i forbindelse med granskningsrapporten. Der har bl.a. været en pæn huslejestigning i budgettet for 2023.

Revisionen bemærker, at afdelingens henlæggelser pr. 31.12.2022 vurderes i forhold til DV-planen at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års

budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Afdeling 426, Langebjergparken

Afdelingen har lave henlæggelser, og der er et generelt behov for at styrke økonomien. Afdelingen er gået ud af regnskabsår 2022 med et underskud på 900.393 kr., som skal afvikles over 10 år.

Revisionen har modtaget DV-plan for 2023 til vurdering af henlæggelsernes størrelse set over den påkrævede 30-årige periode. DV-planen udviser en væsentlig henlæggelsessaldo ved udgangen af perioden. Som dokumentation for det øgede behov for henlæggelser har revisor modtaget den af Landsbyggefonden bestilte granskningsrapport, der udviser væsentlige udgifter til nyanskaffelser/udskiftninger, som endnu ikke er indarbejdet i DV-planen. Revisor henstiller derfor til afdelingsbestyrelsen, at granskningsrapporten gennemarbejdes og de nødvendige aktiviteter indarbejdes i den nye DV-plan i regnskabsåret 2023.

HB oplyser, at de vil kigge nærmere på denne afdeling. DV-planen vil blive gennemgået. Der skal også ses på et alternativt varmesystem.

Afdeling 432, Dageløkkevej (Skovgården)

Som anført ovenfor under styringsrapportens punkt 8 pågår arbejdet med at lave driftsaftale vedrørende Pleje- og Rehabiliteringscenter Skovgården fortsat. HB oplyser, at det har været udfordrende, og der er fortsat en del afklaringer. Byggesagen er ikke overgået godt nok til drift.

Som følge af den manglende driftsaftale mellem afdelingen og Fredensborg Kommune, er den fremadrettede 30-årige DV-plan endnu ikke godkendt, hvilket forventes at ske, når aftalegrundlaget er på plads, hvorefter den vil danne grundlag for de årlige henlæggelser.

Afdeling 450, Stejlepladsen

Stejlepladsen II og Stejlepladsen III er lagt sammen og hedder nu bare Stejlepladsen. Den økonomiske situation er kritisk. Der er lave henlæggelser, og det anbefales at henlæggelserne øges.

Revisionen bemærker, at som følge af tvivl omkring indholdet i den tidligere afdeling 409's helhedsplan samt sammenlægningen, er den fremadrettede 30-årige DV-plan for den sammenlagte afdeling endnu ikke godkendt, hvilket forventes at ske i regnskabsåret 2023, hvorefter den vil danne grundlag for de årlige henlæggelser. I forbindelse med den efterfølgende godkendelse af budget 2023, godkendt i juni 2023, og budget 2024, har afdelingsmødet også godkendt DV-planer.

Ad 4 Administrationsbidrag

Se bemærkningerne ovenfor til punkt 4 og 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 henviser til oplysningerne ovenfor i styringsrapportens punkt 4 om boligselskabets særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift, herunder samdrift gennem et fælles servicecenter og det nye indkøbssystem. Det aftales, at HB i løbet af januar 2024 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

Nuværende anvisningsaftale udløber den 31. december 2023. Der skal derfor indgås en ny. Aftalen er under udarbejdelse og organisationsbestyrelsen i HB har godkendt indholdet af en fornyet aftale. Færdigt udkast vil blive sendt til kundechefen til bekræftelse på, at det er i overensstemmelse med bestyrelsens godkendelse, inden aftalen forelægges til politisk godkendelse i kommunen.

I forhold til den gældende anvisningsaftale, er der ikke angivet noget særligt for afdelingerne Ravnsbjerg I og Ravnsbjerg II. Det fremgår imidlertid af styringsrapportens centrale facts om afdelingerne, herunder anvisning, at der ikke har været anvist til disse afdelinger. Fredensborg Kommune kender ikke årsagen hertil og HB vil undersøge dette nærmere og vende tilbage med et svar.

Ad 8 Eventuelt verserende sager

Tilsynet med de almene boliger har modtaget en klage fra en beboer i afdeling 410, Enebærhaven vedrørende boligselskabets priskontrol med afdelingens naturgasleverandør. HB har forud for styringsdialogmødet sendt et notat indeholdende boligselskabets redegørelse i sagen. Notatet blev drøftet på mødet.

Ad 9 Eventuelt

Intet at bemærke.

Aftaler

- HB kontakter kommunen, når helhedsplanen for afd. 405 Båstrupvej er så langt fremme, at det giver mening at drøfte både køb, muligheden for fortætning og opførelse af seniorboliger med kommunen. Kommunen arrangerer herefter et møde med de relevante fagfolk i kommunen.
- HB kontakter kommunen, når/hvis ønsket om at erhverve et kommunalt areal, som støder op til Torpenvangen bliver aktuelt.
- HB sender i løbet af januar 2024 sender en kort skriftlig redegørelse om udmøntning af effektiviseringer samt en handleplan for håndtering af initiativer, der fremmer grøn omstilling og vedvarende energi.
- HB undersøger, hvorfor der ikke er blevet anvist boliger i afdelingerne Ravnsbjerg I og Ravnsbjerg II
- Kommunen eftersender oplysninger på kontaktperson i Center for By og Land, Team Vand og Natur til kundechefen.
- Kommunen sender udkast til ny anvisningsaftale til godkendelse i boligselskabet.