



**Referat af styringsdialogmøde mellem Humlebæk Boligselskab og  
Fredensborg Kommune**

**NOTAT**

Center for Familie og  
Handicap

**Webex, 21. oktober 2020 kl. 10-11.30**

**Dagsorden**

1. Velkommen
2. Evt. udestående fra sidste års styringsdialog
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapport
4. Administrationsbidrag
5. Status på effektivisering
6. Grøn omstilling
7. Anvisningsaftale
8. Den beboerdemokratiske proces
9. Evt. verserende sager
10. Evt.

**Deltagere:**

*Humlebæk Boligselskab*

Thomas Blaabjerg Lund, midlertidig kundechef, Domea

Jan Jensen, formand, Humlebæk Boligselskab

Tina Kirsmeier, økonomiansvarlig

*Fredensborg Kommune*

Niels Møller Andersen, specialkonsulent, Center for Familie og Handicap

Karen Svane, juridisk konsulent, tilsyn, Center for Politik og Organisation

Charlotte Engelsen, boliganvisning, Center for Borgerservice og Digitalisering

Katarina B. V. Michelsen, AC konsulent, Center for Familie og Handicap, referent

**Referat**

1. Niels Møller Andersen bød velkommen.
2. Evt. udestående fra sidste års møde
  - "Boligselskabet følger op på manglende afbetaling på køkkenudskiftninger på Rosenvænget og Båstrupvej og orienterer efterfølgende kommunen herom." FK ses ikke at have modtaget en orientering og efterspørger dette skriftligt.
  - "Når boligselskabet svarer på henvendelser fra LBF vedr. regnskab, ønskes der fremsendt en kopi til orientering til kommunen.". Det bliver afklaret at disse orienteringer skal sendes til [jura@fredensborg.dk](mailto:jura@fredensborg.dk)

### 3. Styringsrapporten

FK gennemgik styringsrapporten for Humlebæk Boligselskab. Ved effektivitetstallene bemærkede FK at Humlebæk Boligselskabs afdelinger ligger spredt i forhold til effektivitetstal, men at boligorganisationen ligger over gennemsnittet i regionen. Humlebæk Boligselskab forklarer, at de hele tiden prøver at udvikle i deres afdelinger.

#### Afdelingsrapporter

##### *Torpenvangen*

FK bemærker, at lejen pr. kvm<sup>2</sup> er faldet samt at der er pæne henlæggelser over året. FK undrer sig over, at effektivitetstallet er rødt når regnskabstallene er pæne. Humlebæk Boligselskab forklarer, at de selv undrer sig, men at det kan skyldes, at afdelingen bruger mange penge på varme på grund af dårlig isolering. Dette er et opmærksomhedspunkt, og Humlebæk Boligselskab er ved at undersøge, hvad der kan gøres ved dette.

##### *Rådhushaven*

FK bemærker, at Rådhushaven har pæne henlæggelser og ingen fraflytninger. Humlebæk Boligselskab oplyser, at afdelingen er ved at få opsat nye altaner og terrasser ved stuelejlighederne. Dette er blevet forsinket på grund af COVID-19. Arbejdet vil medføre en huslejestigning.

##### *Rosenvænget*

Rosenvænget har en stabil leje pr. kvm<sup>2</sup>, pæne henlæggelser og en lav fraflytningsprocent. Der er en igangværende helhedsplan, som forventes at komme til skema A behandling indenfor det næste år til halvanden.

##### *Båstrupvej*

Afdelingen har pæne henlæggelser over året og en lav fraflytningsprocent. FK bemærker, at afdelingen har lidt lavere opsårede henlæggelser. Der er en igangværende helhedsplan, som forventes at komme til skema A behandling indenfor det næste år til halvanden.

##### *Baunebjerghuse*

Afdelingen har pæne henlæggelser samt en lav fraflytningsprocent. Der er en igangværende helhedsplan, som forventes at komme til skema A behandling indenfor det næste år til halvanden.

##### *Plantagevej/tjørnevej*

FK bemærker, at afdelingen har flotte henlæggelser og ingen fraflytning.

##### *Stejlepladsen II*

FK bemærker, at henlæggelserne er lave og at der er en høj fraflytningsprocent. Humlebæk Boligselskab forklarer, at afdelingen er færdig med en helhedsplan og derfor er henlæggelserne lave. Samtidig har der været fire flytninger rundt i bebyggelsen efter færdiggørelsen af tilgængelighedsboliger som tæller som fraflytninger, samt er der altid flere fraflytninger på grund af reovering.

##### *Enebærhaven*

FK bemærker, at henlæggelserne er pæne men at der er en høj fraflytningsprocent.

#### *Langebjergparken*

FK bemærker, at lejen pr. kvm<sup>2</sup> er steget men at der er pæne henlæggelser for året. Afdelingen ligger under benchmark på opsparede henlæggelser. Humlebæk Boligselskab fortæller, at det er en afdeling med et stærkt beboerdemokrati, som har høje krav til driftsstandarden.

#### *Hesselhøj*

Afdelingen er ved at blive solgt og afventer ny lokalplan.

#### *Ravnsbjerg I*

FK bemærker, at Ravnsbjerg I har en stabil husleje og pæne henlæggelser for året. Afdelingen ønsker, at der bliver etableret ladestandere til el-biler, men er interesseret i at høre, om FK planlægger at etablere ladestandere i området. FK ser positivt på afdelingens planer, men Social- og Indenrigsministeriet har netop meddelt, at kommuner kun må etablere el-ladestandere til brug for varetagelse af kommunale opgaver, dvs. til brug for kommunens egne el-biler. Kommuner må ikke etablere og drive el-ladestandere med henblik på at tilgodese bestemte persongrupper, fx ansatte, gæster eller offentligheden. Det vil kræve en ny lovgivning.

#### *Seniorbo/Strædet*

FK bemærker, at afdelingen har lave henlæggelser. Humlebæk Boligselskab oplyser, at det er en socialt velfungerende afdeling. Det blev aftalt, at Humlebæk Boligselskab undersøger om navnet på afdelingen kan blive ændret til Strædet i styringsrapporterne.

#### *Ravnsbjerg II*

FK bemærker, at henlæggelserne er lave, men at lejen pr. kvm<sup>2</sup> er fastholdt. Det er dog kun i form af det huslejetilskud afdelingen får hvert år fra selskabets dispositionsfond, at afdelingens m<sup>2</sup> pris ikke bliver højere. Hvis afdelingen ikke modtog dette tilskud, ville husleje være væsentlig højere og derved svær at udleje.

#### *Stejlepladsen III*

FK bemærker, at lejen pr. kvm<sup>2</sup> er steget. Humlebæk Boligselskab ønsker at drøfte ejendomsskatten for Stejlepladsen II og Stejlepladsen III, da der bliver tillagt et beløb på 70.000 i forbindelse med at grunden skal deles op. Humlebæk Boligselskabs revisor kan ikke finde en årsag til denne stigning. FK har noteret sig Humlebæk Boligselskabs frustration og opfordrer Humlebæk Boligselskab til at anvende de klagemuligheder de har til rådighed for indsigelse.

#### *Generelt*

I nogle afdelinger er der høje henlæggelser og overskud i forhold til at afdelingens vedligeholdelse er tilfredsstillende. Humlebæk Boligselskab forklarer, at flere afdelinger har en tilfredsstillende vedligeholdelse, men afdelingerne er ikke tidssvarende. Derfor står flere afdelinger overfor nye

helhedsplaner. Da afdelingernes vedligeholdelsesplaner også skal gøres 30 årige, vil henlæggelserne fremadrettet komme til at se anderledes ud.

4. Administrationsbidrag

FK bemærker, at Domeas administrationsbidrag er steget siden sidste år. Humlebæk Boligselskab forklarer, at Domea er en kundejet organisation, hvor budget forelægges årligt på generalforsamlingen, og deraf niveauet på administrationsbidraget.

FK efterspørger, at Humlebæk Boligselskab undersøger begrundelsen for stigningen i administrationsbidraget.

5. Effektivisering

FK bemærker, at en enkelt afdeling har et stort effektiviserings potentiale, men at organisationens gennemsnit ligger over kommunens og regionens gennemsnit.

6. Grøn omstilling

FK udtrykker tilfredshed med at Humlebæk Boligselskab tænker grønt, herunder bl.a. i forhold til etablering af ladestandere til el-biler. Humlebæk Boligselskab uddyber, at Humlebæk Boligselskab har fastsat et værdisæt om, at der ved hver renovering eller opførelse af boliger, at der bliver stræbt efter at gøre det grønnere.

7. Anvisningsaftale

Der er en aftale på plads og det blev aftalt, at FK får den skrevet under snarest. Fredensborg Kommune orienterede om muligheden for at indgå fleksible kriterie for nogle af afdelingerne. Dette vil Humlebæk Boligselskab undersøge og melde tilbage, hvorvidt de ønsker at gøre brug af fleksible kriterier.

Det fremgår af styringsrapporten at FK har anvisning til Stejlepladsen III. Det har FK imidlertid ikke.

8. Beboerdemokratisk proces

FK orienterer om, at Fredensborg Byråd er ekstra opmærksom på, at den beboerdemokratiske proces skal følges ved renoveringssager. Der har været en sag med Baunebjerg huse, hvor beboerne ikke var blevet hørt, inden sagen blev sendt til kommunen. Humlebæk Boligselskab blev selv opmærksom på sagen og bad kommunen om at sætte sagen i bero. De er helt enige i at den beboerdemokratiske proces selvfølgelig skal følges.

9. Evt. verserende sager:

De verserende byggesager blev drøftet og Humlebæk Boligselskab orienterer om, at der er en større proces i gang. Samt afventer Humlebæk Boligselskab, at Hesselhøj bliver afviklet, før de går videre med seniorboliger.

10. Eventuelt

Humlebæk Boligselskab orienterer om, at de på grund af COVID-19 har haft problemer med at afholde møder. De fremhæver, at det skal være muligt for alle at møde op, og det derfor har været svært at finde lokaler, der er store

nok. Humlebæk Boligselskab har derfor valgt at aflyse alle afdelingsmøder. Regnskaberne vil blive behandlet i organisationsbestyrelsen. Repræsentantskabsmøde er også blevet udskudt. Alt dette er afdelingsbestyrelserne blevet orienteret om. Samtidig fremhæver Humlebæk Boligselskab, at det kan skabe udfordringer ved byggesager.

#### **Aftaler**

- Humlebæk Boligselskab undersøger om navnet på Seniorbo i styringsrapporten kan ændres til Strædet.
- Humlebæk Boligselskab undersøger hvorfor administrationsbidraget til Domea er steget.
- FK underskriver anvisningsaftale
- Humlebæk Boligselskab undersøger om de ønsker at gøre brug af fleksible kriterier