# Styringsdialogmøde Hundested Almennyttige Boligselskab/DAB Frederiksværk 2022

Sted: Halsnæs Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk, ved hovedindgangen.

Tid: tirsdag d. 10 maj, 2022 kl 10-12

Deltagere: Alice Jarndorf (HAB), Hans Schaldemose (HAB), Camilla Jensen (DAB), Flemming Byrgesen (Halsnæs Kommune), Sara Høier Olsen (Halsnæs kommune)

## Velkommen og kort gennemgang af dagsorden, herunder evt. tilføjelser

* Ingen tilføjelser

## Gennemgang af revisionsprotokollat, regnskab og dialog om evt. opmærksomhedspunkter

### Revisions protokollat

* + Kommunen noterer sig revisorens bemærkninger vedrørende Høje Tøpholm og Ullerupvænges videre drift. Afdelingerne drøftes i deres helhed under punkt 3.
  + Det noteres at Helhedsplanen i Isefjordparken endnu ikke er afsluttet, samt at det endelige lån ikke er optaget. HAB fortæller at genetableringen af udeområder netop er igangsat. Når arbejdet er afsluttet, kan lånet optages.
  + DAB er opmærksomme på problemstillingen vedrørende moms på lønudgifter ved salg af arbejdskraft til private ejerforeninger. Administrator redegør for, at der blandt andet arbejdes med at medarbejdere ansættes både i selskabet, og hos de private ejerforeninger.

### Årsberetning

* Selskabets dispositionsfond
  + Selskabets dispositionsfond har et tilfredsstillende niveau. Fremskrivningen i årsberetningen tager ikke højde for det beløb der skal betales til Høje Tøpholm i forbindelse med helhedsplanen. Størrelsesordenen vides ikke, og betalingen er derfor ikke skrevet ind i den forventet udvikling af dispositionsfonden.
* Udlejning
  + Det står anført i årsberetningen at der ikke er decideret udlejningsproblemer. Dette skal forstås sådan, at der er venteliste ved alle afdelinger i selskabet, men at nogle afdelinger har en kortere venteliste end andre.
  + Selskabet giver udtryk for at boliger ofte står ledige i lang tid før de genudlejes. DAB redegør for, at det ofte er tekniske ting der gør at genudlejningen kan trække ud. DAB opfordrer til at bestyrelsen tager fat i DAB, hvis de oplever at sagerne trækker ud.
* Effektivitet
  + I årsberetningen fremgår en effektivitetstabel der sammenholder selskabets udgifter i 2014 og 2021. Det fremgår at selskabet har nedbragt sine udgifter med 4.717.335 kr siden 2014.
  + Der er store besparelser på posterne 133 Afvikling og 124 Andre henlæggelser. DAB har efterfølgende undersøgt hvad posterne 122 og 124 dækker over og er kommet med følgende forklaring:

Udgifterne på konto 124 i 2014 skyldtes at selskabet i 2014 har fået indtægter fra salg af boliger i Degnebakken i 2014. I forbindelse med bogføring er midlerne flyttet fra én konto til en anden, for at dokumentere indtægten korrekt i vores system. Derfor fremgår det som en udgift på konto 124 og som en indtægt på en anden konto. Opgørelsen over effektiv drift i årsberetningen, kun viser udgifterne, hvorfor denne regnskabstekniske regulering og indtægten ikke fremgår.

Konto 133 dækker over udgifterne til afvikling af et opsamlet underskud i afdeling Degnebakken, som selskabet i en skriftlig votering den 24. september 2020 godkendte at dække. Derfor har der i opgørelsen for 2021 være ekstra udgifter på konto 133.

## Gennemgang af dokumentationspakke for hver af afdelingerne

Bemærkninger vedr. styringsrapporten gennemgås ved de enkelte afdelinger

### Søndervænge

* Der er ingen bestyrelse. Formanden for Lyngvænget tager sig af bestyrelsesarbejde
* Ingen yderligere bemærkninger

### Ullerupvænge

* Der arbejdes på en helhedsplan for afdelingen. Landsbyggefonden støtter renoveringen og der bliver i øjeblikket arbejdet på Skema A.
* Der arbejdes på en løsning hvor bygningerne nedrives og efterfølgende genopbygges . Der er god opbakning om projektet hos beboerne – dog er der nogle forhold der skal falde på plads.
* Der er fine henlæggelser i afdelingen som skal bruges på renoveringen.
* Der er en tilfredsstillende venteliste i afdelingen. Dog er der høj fraflytnings procent, fordi at boligerne er i yderste dårlig stand.

### Lyngvænge

* Afdelingen er i gang med at få installeret varmepumper og gulvvarme. Dette vil betyde en mindre huslejestigning.
* Ingen yderligere bemærkninger

### Fjordvænge

* Afdelingen fungerer fint og der er ingen bemærkninger

### Høje Tøpholm

* Status på salg:
  + Den matrikulære sag er afsluttet og salgssagen er blevet sendt til Landsbyggefonden. Selskabet afventer nu en udtalelse fra LBF. Herefter skal de nuværende beboere tilbydes at købe ejendommen i 10 uger. Derefter kan salget gå igennem.
  + Det forventes at salgssagen kan afsluttes i 2022
  + Efter salget ønsker selskabet at lægge afdeling Høje Tøpholm sammen med afdeling Degnebakken.

### Degnebakken

* I Degnebakken, er der påbegynd en renoveringen d. 4/4 2022. Renoveringen tager hånd om tage, vinduer og døre.
* Renoveringen er finansieret af det tidligere salg i Høje Tøpholm.
* Når degnebakkens renovering er gennemført er boligerne tidssvarende.
* Selskabet ønsker at private kan optage lån i afdelingen for at finansiere køkken.
* Selskabet udtrykker bekymring over den begrænsede opbakning til beboerdemokratiet i afdelingen. Der kommer meget få til afdelingsmøderne.

### Isefjordparken

* Helhedsplanen er endnu ikke afsluttet, da de grønne udendørsområder endnu ikke er blevet istandsat. Dette arbejde påbegynder snarest. Som en del af renoveringen af udendørsområderne, vil der blive lagt nye fliser for at sikre tilgængeligheden.
* Selskabet mener ikke, at huslejestigningerne har givet problemer for borgerne.

### Halsnæs

* Selskabsbestyrelsen fungerer som afdelingsbestyrelse.
* Gulvende i fællesområderne knirker fortsat, og der arbejdes på en løsning. Planen er at skifte gulvet til sommer, hvor beboerne kan gøre brug af nødboligerne, der ligger tæt på afdelingen. Beboerne kan bruge deres havedør, mens gangarealerne renoveres.
* Det bemærkes at kommunens vagtordning kommer til at dække HABs plejecenter

## Punkter bragt op af HAB/DAB

### Renovering i Ullerupvænge, herunder et potentielt behov for genhusning af alle afdelingens beboere.

I forbindelse med helhedsplanen skal beboerne i afdelingen genhuses. Selskabet ønsker at genhuse beboerne i deres egne afdelinger. I den forbindelse ønsker selskabet, hvis det bliver relevant, at kommunen kan stoppe anvisningen til selskabets boliger i en periode, mens beboerne bliver genhuset.

### Kommunens anvisning i deleboligerne i Høje Tøpholm

Selskabet opsagde for to år siden aftalen om deleboliger. Dette har betydet, at kommunen ikke kan sætte nye borgere i deleboligerne, og fortsat afventer at de sidste borgere flytter ud.

Det drøftes hvordan kommunen og selskabet kan opfordre beboerne i deleboliger til at flytte til en mindre bolig. Det aftales at selskabet undersøger om man kan tilbyde beboerne en ’bytter’ – dvs. at beboerne kan bytte til en mindre bolig.

Der er interesse fra selskabets side om at have en fast kontakt til kommunens Social Service og Familie afdeling som selskabet kan trække på, ved konkrete bekymringer vedrørende borgere. Sara undersøger mulighederne, og tager kontakt til selskabet og DAB.

### Orientering om byrådets beslutning om at gøre renovationsudgifterne koste for de almene boligselskaber

Selskabet ønsker en orientering om de nye takster. Sara fremsender takstbladet pr. mail.

## Eventuelt

### Deltagelse i beboerdemokrati

Selskabet oplever at der generelt er meget dårlig tilslutning til beboerdemokratiet. Selskabet mener, at det kan skyldes 2 år med Corona. DAB har en afdelingen der hedder Aktivt Fællesskaber, som kan inddrages i arbejdet med beboerdemokratiet. Selskabet ønsker ikke på nuværende tidspunkt at inddrage DAB i arbejdet, da selskabet har mange andre opgaver. Selskabet vil gerne på sigt prioritere arbejdet med beboerdemokratiet.