



Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem AKB Herlev og Herlev Kommune
Dato	:	1. juli 2021
Tidspunkt	:	09.30 – 11.15
Sted	:	Herlev Rådhus, lokale 326
Materiale	:	Dokumentationspakke 2020 (årsregnskab 2019)
Deltagere	:	AKB Herlev <ul style="list-style-type: none">• Connie Mankov, formand KAB <ul style="list-style-type: none">• Jan Spohr, kundechef Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• Peter Aagaard Schultz, teamchef sekretariat• Michael Hansen, boliganvisningen (pkt. 1-2)• Tormod Ousager, tilsyn & samarbejde med almene boligorganisationer
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen, og dagsordenen blev godkendt.

2. Udlejning

a. Evaluering af udlejningsaftale

Aftale om fleksibel udlejning for afdeling Herlev 1, Koppervej/ Kiselvej er netop fornyet for perioden 2021-2024. Aftalen gælder i tillæg til tidligere godkendt praksis om, at 25% af ledige boliger stilles til rådighed for kommunal anvisning, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og nedenstående pkt. b.

Både boligorganisation og kommune er tilfredse med aftalen, og det er for tidligt at evaluere på den.

b. Kommunal boliganvisning

Herlev Kommunes primære fokus for den kommunale boliganvisning er borgeres trang og sociale kriterier under hensyntagen til boligafdelingens beboersammensætning, jf. pkt. c.

c. Beboersammensætning i afdelinger

Boligorganisationen er ikke udfordret på beboersammensætning i afdelingerne.

d. Ønsker til kommende udlejningsaftale

Ikke aktuelt, jf. pkt. a.

3. Økonomi

Dokumentationspakke 2020 med tilhørende regnskab for 2019 blev gennemgået.

a. Årsregnskab

Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden kritiske bemærkninger eller modifikationer, og Herlev Kommune har ikke bemærkninger til dets godkendelse.

b. Øvrige økonomiske forhold

- *Egenkapital*

Dispositionsfonden er markant over grænseværdi og benchmark. Det samme gælder arbejdskapitalen.

- *Henlæggelser*

Akkumulerede henlæggelser ligger for alle afdelinger enten omkring eller noget over benchmark for sammenlignelige boligafdelinger og vil dermed kunne finansiere ordinære vedligeholdelsesarbejder i afdelingen.

- *Generel økonomi*

Ud fra det foreliggende materiale, herunder regnskab, revisionsprotokollat, dokumentationspakke og årsberetning, vurderer Herlev Kommune, at boligorganisationen er økonomisk veldrevet med en sund økonomi til følge.

4. Drift og effektivisering

Boligorganisationen har udarbejdet 360-graders analyse af driften, og der arbejdes med forslagene derfra. Det gælder særligt forsøg med yderligere samdrift, eftersom det overvejes at inddrage ejendomskontoret på Kobbervej/Kiselvej i det nuværende driftsfællesskab med Boligselskabet Sortemoen.

5. Byggeri

a. Aktuelle projekter

Projekt med bl.a. vinduesudskiftning og støjdemping er vedtaget i afdeling Herlev 1, Kobbervej/Kiselvej. Der er dog udfordringer med aftræk fra emhætte, hvilket der eventuelt skal indhentes dispensation for hos byggemyndigheden.

Boligorganisationen har ikke aktuelle planer om nybyggeri eller fortætning.

b. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Boligorganisationen, afdelingsbestyrelserne og administrator KAB sørger for behørig planlægning af afdelingernes langsigtede vedligeholdelse og for, at der over afdelingsbudgetterne henlægges passende midler til finansieringen.

AKB Herlev afventer resultaterne af den kommende eksterne granskning.

c. Kollektiv råderet

Det er et generelt princip for Herlev Kommunes godkendelse af kollektive råderetsprojekter, at beboerbetalingen ikke strækkes længere, end moderniseringen er en reel forbedring, som berettiger til merleje ift. øvrige boliger. Dvs, at den øgede beboerbetaling skal afvikles samtidig med den tekniske afskrivning af forbedringen. AKB Herlev er enig i dette princip.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Afdelingsmøder er normalt velbesøgte, men fremmødet afhænger også af emner på dagsorden. Bestyrelser er velfungerende i Herlev 1, Kobbervvej/Kiselvej, og i Hækmosen I, men i Hækmosen II kan det være en udfordring at få etableret en afdelingsbestyrelse. Dette problem reduceres, hvis boligorganisationens tanker om at sammenlægge de to afdelinger i Hækmosen bliver gennemført.

b. Selskabsdemokrati

Alle boligafdelinger er repræsenteret i organisationsbestyrelsen, og der er dermed en fin og tæt dialog mellem denne og afdelingsbestyrelserne.

Repræsentantskabsmødet gennemføres samtidig med et organisationsbestyrelsesmøde. Hermed involveres flere beboerdemokrater i beslutningsprocessen samtidig med, at gentagelse af dagsordenen undgås.

c. Mål og udviklingsplaner

AKB Herlev ønsker at bevare det velfungerende beboerdemokrati i Kobbervvej/Kiselvej og at styrke det i Hækmosen-afdelingerne, evt. ved sammenlægning.

7. Drøftelse af afdelinger

Intet at tilføje.

8. Orienteringer

AKB Herlev vil formelt henvende sig til Herlev Kommune med forslag om at dele udgifter til vedligeholdelse af den private fællesvej Hækmosen. Endvidere med forespørgsel om, hvem der skal rense Vesterled Sø. Herlev Kommune afventer dette.

AKB Herlev har besluttet at yde tilskud til etablering af 1-2 ladestander i hver afdeling. Tilskuddet udgør 20.000 kr. pr. ladestander.

9. Aftaler

Der var ikke aftaler til opfølgning.

AKB Herlev er velkommen til at rette henvendelse til Herlev Kommune angående dispensationsansøgning (pkt. 5a), vedligeholdelse af privat fællesvej (pkt. 8) og rensning af sø (pkt. 8). Overvejelser om sammenlægning af Hækmosen I og II kan fortsætte.

10. Øvrige forhold

Intet at tilføje.

11. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde indkaldes af Herlev Kommune, når AKB Herlev har indgivet dokumentationspakke 2021, og når det i øvrigt er hensigtsmæssigt i forhold til gennemførelse af dialogmøder med øvrige boligorganisationer.

Dette ventes at finde sted medio 2022.