



Referat

Møde	:	Styringsdialog 2021 mellem Herlev Boligselskab og Herlev Kommune
Dato	:	15. december 2021
Tidspunkt	:	10.00 – 11.30
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale Saxbo
Materiale	:	Dokumentationspakke 2020 (årsregnskab 2018/2019) Dokumentationspakke 2021 (årsregnskab 2019/2020)
Deltagere	:	Herlev Boligselskab <ul style="list-style-type: none">Erik B. Nielsen, formand KAB <ul style="list-style-type: none">Kurt Rytter, kundechef Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">Peter Aagaard Schultz, teamchef sekretariatTormod 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

Begge parter er tilfredse med udlejningsaftalens indhold og med samarbejdet omkring udlejning. Der er ingen udlejningsvanskeligheder.

b. Kommunal boliganvisning

I udlejningsaftalen er aftalt, at Herlev Boligselskab stiller ledige boliger til rådighed for kommunal boliganvisning – i varierende grad i de forskellige boligafdelinger. Kommunen anviser ift. borgeres trang og sociale kriterier samt med hensyntagen til boligafdelingernes beboersammensætning.

c. Beboersammensætning i afdelinger

Der er fælles interesse i en balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne – både på kort og langt sigt.

Aktuelt er der særlig opmærksomhed om dette i afdeling Edison Park, som har høj fraflytning. Naboafdelinger oplever også udfordringer, og Herlev Kommune overvejer derfor at optage drøftelser på tværs af boligselskaber mhp. en hensigtsmæssig udvikling i området.

I givet fald deltager Herlev Boligselskab gerne.

d. Ønsker til kommende udlejningsaftale

Den nuværende udlejningsaftale udløber 31. december 2022. Den skal derfor genforhandles i løbet af 2022, så en ny aftale kan indgås med virkning fra 2023.

Herlev Boligselskab har pt. ikke særlige ønsker til ny aftale, men det kan fremkomme under genforhandlingen, hvor alle boligafdelinger vil blive drøftet.

Herlev Kommune har planer om på visse områder at harmonisere format mv. for udlejningsaftalerne med boligorganisationerne i kommunen.

e. Andet

Der er fortsat forskellig opfattelse af, hvornår den kommunale betalingsforpligtelse indtræder i de tilfælde, hvor kommunalt anviste beboere ved fraflytning ikke betaler udgifter for konstateret misligholdelse.

3. Økonomi

Herlev Boligselskab har udarbejdet og fremsendt dokumentationspakke 2020 og 2021 for henholdsvis regnskab 2018/19 og 2019/20. Begge blev gennemgået, dog med fokus på den seneste og aktuelle.

a. Regnskab 2018/19, jf. dokumentationspakke 2020

Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden væsentlige bemærkninger.

Boligselskabet oplyser, at anmærkninger om underfinansiering af anskaffelsesum for henholdsvis Edison Park og Nørrevang efterfølgende er blevet afklaret.

Herlev Kommune har ikke bemærkninger til årsregnskabet's godkendelse.

b. Regnskab 2019/20, jf. dokumentationspakke 2021

Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden væsentlige bemærkninger, og Herlev Kommune har ikke bemærkninger til årsregnskabet's godkendelse.

c. Øvrige økonomiske forhold

- *Egenkapital*

Både dispositionsfond og arbejdskapital er over grænseværdi og benchmark.

- *Henlæggelser*

Herlev Boligselskab har opmærksomhed på passende henlæggelser i afdelingerne under hensyntagen til deres alder og vedligeholdelsesstand.

- *Husleje*

Herlev Boligselskab har opmærksomhed om huslejernes størrelse ift. boligers og boligafdelingens kvalitet og har derfor bl.a. fokus på at reducere driftsudgifter gennem effektivisering.

4. Drift og effektivisering

Herlev Boligselskab har effektiviseret driften bl.a. gennem følgende tiltag:

- samdrift og sammenlægning af ejendomskontorer
- forlænget holdbarhed af hårde hvidevarer
 - disse er ikke længere standard i boligens udstyr, men private
- besparelser på forbrug af henholdsvis
 - el (ved etablering af LED-lamper og bevægelsessensorer)
 - vand (ved etablering af vandmålere i Kagsgården)
 - varme (ny varmecentral i Kagsgården og i Herlev Ringgård)
- implementering af øvrige input fra 360-graders analyse

Arbejdet med at optimere driften fortsætter – bl.a. med planer om yderligere sammenlægning/driftsfællesskab mellem ejendomskontorer samt med overvejelser om at etablere solceller i relevante afdelinger.

5. Byggeri

a. Igangværende projekter

Renoveringen af Kagsgården er i fuld gang, og overordnet forløber den planmæssigt. Der er dog udfordringer med rotter i nedlagte kloakker, så disse fyldes op med sand. Regnvandsbassinet skal renoveres, og i 2023 vil evt. blive etableret nedsivningsbassin på græsplæner som LAR-projekt.

b. Kommende projekter

I Banevænget er fortætningsprojektet opgivet. Afdelingen planlægger at udskifte plastvinduer og at etablere sikkerhedsdøre - formentlig i 2023.

I Lærkegårdscentret vil karnapperne blive renoveret som byggeskade. Det kan skabe udfordringer med genhusning af beboere, men det vil blive for dyrt at udsætte projektet, indtil kommunens nye plejecenter står klar i 2025/26, eftersom Byggeskadefonden ikke kan undlade årlig nedskrivning af dens medfinansiering.

Projektet med tilbygning af boliger på taget af Kirkehøj Etagehuse har længe været på tegnebrættet, men har endnu ikke konkretiseret sig yderligere. Det afventer etablering af samarbejde med privat aktør samt proces om lokalplan.

Der kan være byggemulighed på grund på Skinderskovvej tæt på Tubberup Vænge II. I så fald skal bygges med behørig sikkerhedsafstand til naboen Papyro-tex' anlæg.

c. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Organisationsbestyrelsen er meget opmærksom på afdelingernes vedligeholdelse, herunder på tilstrækkelige henlæggelser. Resultaterne af den kommende eksterne granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner afventes.

d. 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. Herlev Boligselskab er enig i dette princip.

Banevænget ønsker gennemført moderniseringer iht. regelsæt fra 2006, og Herlev Kommune kontakter driftschefen om dette.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Herlev Boligselskab gennemfører de påkrævede afdelingsmøder, og i alle boligafdelinger er valgt afdelingsbestyrelse. Det gælder dog ikke for Lærkegårdscentret, hvor organisationsbestyrelsen varetager funktionen.

b. Selskabsdemokrati

Organisationsbestyrelsen har repræsentanter fra 9 af boligorganisationens 13 afdelinger og er dermed bredt forankret i afdelingerne. Endvidere er medarbejderne og Herlev Kommune repræsenteret med hver 1 medlem.

c. Mål og udviklingsplaner

Boligorganisationen arbejder for fortsat velfungerende beboerdemokrati.

Der er opmærksomhed om rekruttering af særligt yngre medlemmer til bestyrelser mhp. at sikre kontinuitet ved kommende generationsskifter, og boligorganisationen betaler kurser og uddannelse for beboerdemokrater.

7. Drøftelse af afdelinger

a. Afdelinger med særlige forhold, som ikke er drøftet under pkt. 1-6

En tvist med nabo til Nørrevang har været behandlet af hegnssynet og er nu indbragt for Glostrup Ret, hvor Herlev Boligselskab er indstævnet som adciteret part.

Boligselskabet ønsker oplysninger om processen, og Herlev Kommune vender tilbage med eventuelle supplerende oplysninger hertil.

8. Orienteringer

Herlev Boligselskab orienterede om baggrunden for opsigelse af samarbejdsaftalen om socialpsykiatrisk indsats gennem Herlev Kommunes aktivitets-team.

Herlev Boligselskab deltager gerne i drøftelser om eventuelt samarbejde i en anden form, hvis Herlev Kommune indbyder boligselskaberne til dette.

9. Aftaler

a. Opfølgning på tidligere aftaler

Der var ikke aftaler til opfølgning.

b. Evt. nye aftaler

- Herlev Kommune
 - inviterer til drøftelse af ny udlejningsaftale (pkt. 2a-d)
 - kontakter vedr. moderniseringer i Banevænget (pkt. 5d)
 - informerer vedr. sag i Nørrevang (pkt. 7a.)
 - inviterer, hvis det bliver aktuelt med anden model for samarbejde om socialpsykiatrisk indsats (pkt. 8)
- Herlev Boligselskab
 - kan genoptage dialog om misligholdelsesbetaling (pkt. 2e)
 - sender nye vedtægter til gennemsyn (pkt. 10)

10. Øvrige forhold

Herlev Boligselskab har ændret sine vedtægter mht. organisationsbestyrelsens sammensætning.

De ændrede vedtægter fremsendes til gennemsyn i Herlev Kommune.

11. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde indkaldes af Herlev Kommune, når Herlev Boligselskab har indgivet dokumentationspakke 2022, og når det i øvrigt er hensigtsmæssigt i forhold til gennemførelse af dialogmøder med øvrige boligorganisationer.

Det ventes at finde sted i slutningen af 2022.
