



UDKAST

Referat

Den 09-09-2019

Journal nr. 82.00.00G01-43-19

Fra Nynne Holmegaard

Deltagere

Anders Holmgren – Afdelingschef DAB og Janni Spang – Bestyrelseskonsulent DAB,
Michael Judge - Selskabsbestyrelsesformand HaB og Bo Zabel - Næstformand HaB
Nynne Holmegaard – CEIS, Peter Mejer Lauridsen – CEIS og Lars Bo Hasselby –
Centerchef i CEIS

Referat af Styringsdialogmøde med DAB mandag den 2. september 2019

1. Velkomst og præsentationsrunde
2. Drøftelse af regnskab og budget vedr. 2016 og 2017
3. Økonomisk drift og opfølgning på effektiviseringsindsatsen i DAB/HaB
 - Hvilke erfaringer har DAB/HaB med effektiviseringsindsatsen?
 - Hvordan påvirker effektiviseringen afdelingerne og beboerne i HaB?
 - Og er der synlige, økonomiske resultater?
4. Kommende projekter/ opgaver til politisk behandling i Herlev Kommune
 - Foreløbigt overblik over DAB's kommende projekter/ opgaver de næste 6-12 måneder – kort gennemgang v/DAB/HaB
5. Status på igangværende projekter i DAB/HaB's afdelinger i Herlev Kommune
 - Er fremdriften i projekterne efter planen?
 - Holder den økonomiske ramme for projekterne?
 - Er der nogen udfordringer i projekterne, som Herlev Kommune skal kende til? (DAB/HaB kan med fordel fremsende status på forhånd alternativt præsentere på mødet med afsæt i præsentation eller lignende)
6. Præsentation af ideer og forslag som vedrører byudviklingen i Herlev Kommune – Oplæg ved DAB/HaB.
(Bemærk, at der vil blive afholdt et møde mellem DAB/HaB og Herlev Kommunes planafdeling i efteråret 2019).
7. Anvisning

- Aftalen om kommunal anvisning af almene boliger (Lov om almene boliger § 59, stk. 1 og 2.) løber, indtil der træffes anden aftale herom. Er der ændringer til aftalen?
- Den fleksible udlejningsaftale mellem DAB/HaB og Herlev Kommune løber ud den 31. maj 2020, og der skal udarbejdes en ny.
- Er der ændringer til den nuværende aftale?

8. De enkelte afdelinger, herunder:

- Vedligeholdelsesplaner.
- Status på afdelingernes udviklingsmål.
- Kommende projekter.

9. Evt.

Ad punkt 1:

Lars Bo Hasselby bød velkommen til dette års styringsdialogmøde med DAB efterfulgt af en kort præsentationsrunde.

Ad punkt 2:

På dette års styringsdialogmøde bliver dokumentationspakken for 2016/2017 behandlet. Det betyder, at styringsdialogerne med HaB er et år bagud. For at være ajour drøftede mødets deltagere at lægge to styringsdialoger sammen i 2020, sådan at både dokumentationspakke 2017/2018 og dokumentationspakke 2018/2019 bliver behandlet her. Det kommende styringsdialogmøde kan tidligst være i juni 2020. DAB og Herlev kommune vil sætte en dato for det kommende møde.

Herlev Kommune havde ingen kommentarer til Herlev almennyttige Boligselskabs (HaB) regnskab og budget for 2016/2017.

Ad punkt 3:

HaB var generelt tilfredse med den økonomiske drift og effektiviseringsindsatsen.

Michael Judge fremlagde effektivitetstallene for HaB, som var fornuftige. Effektivitetstallene for Lille Birkholm Ældreboliger og Herlevgård Center så endvidere ikke gode ud, hvilket HaB ville fremlægge løsningsforslag til under punkt 6.

I afd. Spindekrogen har man sammen med de øvrige afdelinger på Glødelampegrunden afsluttet deres sag om ekstrafundering.

Herlev Vænge har fået sat vandmålere op og fået udbedret fuger i vægge. Udbedringerne har medført et huslejefald og forbedringer i boligernes energiforbrug.

Beboerne kan følge med i effektiviseringsdagsordenen via den lokale information samt til beboermøder. På trods af huslejestigninger er de fleste beboerne glade for forandringerne.

Ad Punkt 4:

Lars Bo Hasselby fortalte om baggrunden for punkt 4. Herlev Kommune vil gerne have et løbende overblik – en slags produktionsplan – som indeholder information fra boligselskaberne over kommende projekter og opgaver. Herlev Kommune vil på den måde nemmere kunne give boligselskaberne besked om bl.a. responstid. Lars Bo Hasselby opfordrede derfor DAB til at fortsætte den gode dialog med kommunen.

Ad punkt 5:

Afd. Herlev Vænge:

Afdelingen er i opstartsfasen om et projekt vedr. nye hoveddøre og evt. med videoovervågning. Projektet er blevet behandlet på et afdelingsmøde og vil muligvis blive igangsat inden for et år.

Afd. Højbjerg Vænge:

Skema B for helhedsplanen for Højbjerg Vænge bliver sendt til kommunen i november i år. Boligerne i etape 1 forventes at være færdige og indflytningsklar op til jul i år. De grønne arealer mangler stadig at blive udbedret pga. manglende økonomi. HaB er ved at finde en løsning på problemet. Der har også været udfordringer med tagkonstruktionen, som blev dyrere end forventet.

En anden udfordring er, at håndværkernes biler skal kunne være på byggepladsen, hvilket der ikke er parkeringskapacitet til. Der er også problemer med at få undergrundscontainere gravet ned, hvilket er planlagt i uge 39. Der er mange udfordringer ved projektet, men Bo Zabel fortalte, at det også er et spændende projekt. Når etape 3 går i gang om nogle år i de røde murstensbygninger, vil der muligvis også være kommet nye materialer og arbejdsmetoder til.

HaB inviterede Herlev Kommune til at besøge Højbjerg Vænge for at se renoveringen. Pga. enkelte trafikale udfordringer i området deltager også en trafikfaglig medarbejder. Besøget bliver den 23. september 2019 kl. 10.30-11.30.

Afd. Lille Birkholm I og II:

Der er drøftelser om et kommende badeværelsesprojekt med 200 lejemål til ca. 100 mio. kr. DAB og afdelingsbestyrelsen vil besøge andre bebyggelser, som har været igennem badeværelsesrenoveringer for at se deres resultat, og høre om hvad det kræver. Man overvejer at starte projektet op med en testopgang i bebyggelsen. Badeværelsesrenoveringen vil blive igangsat efter færdiggørelse af det aktuelle solcelleprojekt. I den forbindelse har DAB udarbejdet en langsigtet plan, med færdiggørelse af projektet i 2024.

Afd. Lille Birkholm III:

Der skal fortages en tagrenovering af eternittagene i afdelingen. Her lægges et nyt tag ovenpå det gamle, hvilket er samme løsning, som er brugt i afd. Lille Birkholm I og II. Tagrenoveringen koster 13. mio. kr.

Ejendomskontoret i afd. Lille Birkholm III er blevet for lille. I den forbindelse har man udarbejdet et skitseforslag til et nyt ejendomskontor, som ligger ved siden af beboerhuset.

HaB synes, processen omkring undersøgelse af hjemfaldsklausuler for Institutionen Regnbuen har været langtrukket, men noterer med tilfredshed at der nu er fremdrift. Københavns Kommunes er opsagt i lejemålet pr. 31/3 - 2020.

Afd. Kildegård:

Afdelingen er ved få undersøgt om tagvindueskonstruktionen er placeret korrekt. En forkert tagkonstruktion kan medføre en risiko for skimmelsvamp i bygningen. Man undersøger derfor en alternativ løsning.

Herlevgård Center:

Centeret har meget små og utidssvarende boliger til demente borgere. Det medfører udfordringer for både beboere, personale samt for brandmyndighederne.

Omsorgscenter Hjortespring:

Der har været legionellabakterier i omsorgscenterets vandforsyning. Herlev Kommune arbejder på at få fjernet de uønskede bakterier. Vandrør og kloarken er endvidere ikke dimensioneret til det lave forbrug, man har på stedet.

Lille Birkholm Center:

Der er flere udfordringer i centeret, som bl.a. klimaskærme, rørinstallationer, brandforbehold og utidssvarende indretning.

Afd. Spindekrogen:

Man har i afdelingen udfordringer med MgO-plader og skiferplader. Letbanebyggeriet skal bruge skråningen, som ligger op ad Spindekrogen. Dette kan medføre udfordringer for bebyggelsen.

Hjemfald:

Københavns Kommune har sendt et udkast til en aftale om frikøb til DAB. DAB sender materialet til Herlev Kommune, når det er behandlet i HaB.

Når arbejdet med hjemfaldsproblematikkerne er mere fremskredent, vil DAB og Herlev kommune mødes og drøfte det fremadrettede forløb.

Renovering af varmerør i Hjortespring:

Varmerørene er blevet udskiftet, og projektet forventes at være færdigt primo november i år. Der etableres nye varmerør på Kildegårdskolen Vest, som en del af renoveringen.

Lars sluttede punktet af med at opfordrer DAB og HaB til at informere Herlev Kommune, hvis de møder udfordringer i projekter eller opgaver. På den måde kan

Herlev Kommune være med til at løse eventuelle problematikker godt og effektivt eller komme dem i forløbet.

Ad punkt 6:

I forbindelse med at Herlev Kommune har inviteret borgere, virksomheder m.fl. til at indgive ideer og forslag til en ny Planstrategi i kommunen fortalte DAB og HaB om deres ideer vedr. deres plejecentre i Herlev, som Herlev Kommune lejer. DAB/HaB havde udarbejdet en pixie-vejledning med deres ideer i det nordlige og sydlige Herlev, primært med fokus på de områder hvor Herlevgård Center og Lille Birkholm Center ligger.

I store træk foreslog DAB/HaB at rive Herlevgård ned og bygge familieboliger på grunden. I stedet kan der bygges nye, flere og tidsvarende boliger til ældre på grunden hvor Lille Birkholm Center i dag ligger.

Der er mange fordele ved at bygge nyt fremfor at renovere, som f.eks. at få flere og bedre indrettede kvadratmeter og mere varieret byggeri til forskellige målgrupper. DAB forestiller sig også, at der kunne etableres andre funktioner i det nordlige Herlev, som f.eks. et sundhedshus, samt funktioner der har med ældre at gøre. HaB vil gerne have Herlev Kommune med i en proces om udviklingen af området.

DAB/HaB kunne godt tænke sig et møde med Herlev Kommunes Byplanafdeling for at tale om deres bidrag til Planstrategien i Herlev. Planlægningen af mødet er i proces.

Ad punkt 7:

Anvisningsaftalen mellem Herlev Kommune og DAB/HaB skal genforhandles, da den udløber den 31. maj 2020. Skal aftalen forsætte uændret, eller skal der drøftes ændringer i aftalen? Lars Bo Hasselby forslår, at vi holder et møde, hvor anvisningsaftalen er op til diskussion. Herlev Kommune inviterer til et møde vedr. anvisningsaftalen i løbet af vinteren 2019/2020.

Ad punkt 8:

Michael Judge præsenterede vedligeholdelsesplanerne og udviklingsmålene for afdelingerne. Alle afdelinger har fået serviceaftaler på de tjenester, der er behov for. Man har forventningsafstemt behovene og gennemgået serviceaftalerne med afdelingsbestyrelserne, for at få den bedst mulige service til bedste pris. En anden indsats går ud på, at medarbejdere i HaB får besked om driftsopgaver via en mobiltelefonservice, som gør deres arbejde mere effektivt.

Man har også foretaget udbud på rengøring og VVS, ligesom et firma tager sig af skadeservice, hvis der er behov for ejendomsservice udenfor ejendomskontorets åbningstider.

Der sættes LED-pærer op i bebyggelsen for at spare på el udgifterne, og man har fokus på maskiner, som ikke bliver brugt meget. Herlev Vænge har endvidere fået en robotplæneklipper, som kan sparere ressourcer.

Herlev Kommune efterspurgte muligheden for at få en rundvisning i DAB/HaB's afdelinger i Herlev. DAB var positive over forespørgslen.

Ad punkt 9:

HaB var glade for udbedringen af fliser ved Sennepshaven.

Signalet i krydset Hjortespringvej/Gl. Klausdalsbrovej var ude af drift på første skoledag i august måned. HaB syntes, det var meget uheldigt. Signalet er efterfølgende i drift igen, og kommunen kan desværre ikke forudse driftsnedbrud på signalhoveder i byens lyskryds.

Fodgængerovergangen ved Klausdalsbrovej/Sennepshaven ender blindt. Der er ingen etableret sti eller vej, og borgere har i stedet lavet en trampesti i kanten af kommunens vejmatrikel og tværs over HaB's matrikel. HaB spurgte til, om Herlev Kommune kan etablere et officielt fortov frem til fodgængerovergangen. Herlev Kommunes Trafikenhed har efterfølgende undersøgt sagen og har vurderet, at etablering af en officiel sti med fliser vil blive prioriteret, når der er midler til det. Herudover anbefaler Trafikenheden, at HaB hegner deres matrikel ind, hvis de vil undgå at borgere bruger arealet som trampesti.

En LED-skærm på et busstop, er taget ned. Trafikenheden er blevet informeret og svarer HaB på, om LED-skærmen sættes tilbage til busstoppet.

I Lille Birkholm afdelingerne og generelt i HaB er der sammen med handicapparkeringskilte også opsat et skilt med en specifik nummerplade. Det betyder, at det kun er den specifikke bil, der kan benytte pladsen og ikke alle beboere, der har brug for handicapparkering. Ulempen er også, at pladsen står tom, når pladsens tildelte bruger ikke holder på pladsen. Kan nummerpladeskiltet fjernes? Herlev kommune undersøger sagen.

På Sandbyvej, som er en offentlig vej, er der et blomsterbed, som Herlev Kommune passer. HaB vil gerne have fjernet ukrudt i bedet. Kommunen vil tage sig af sagen.

I svinget på Sandbyvej mellem nr. 13-15 er der dårlig oversigt, og biler kører for stærkt. HaB ønsker at få et gadespejl sat op for at forbedre oversigtsforholdene. Der er aftalt et møde på stedet den 23. september 2019.

Herlev Kommune orienterede om et dialogmøde for boligselskaberne vedr. det nye Rådhus Hjortespring. Det afholdes den 7. oktober 2019 kl. 15.30- 16.30 på Herlev Rådhus.

Der afholdes fællesmøde for afdelingsbestyrelserne i Herlev den 7. november 2019, kl. 17-21 i Medborgerhuset.