



Referat

Den 14. december 2017

Journal nr. 163-2014-975
Dokument nr. 163-2017-167035

Deltagere
Mette Thiberg, Iris Gausbo, Morten Boje, Jesper Bremholm
og Hans Jørgen Larsen fra 3B

Fra
Peter Mejer Lauridsen

Karen Dilling, Jeanette Magnussen, Ditte Kruhøffer og
Peter Mejer Lauridsen fra Herlev Kommune

Referat af styringsdialogmøde med 3B d. 13. september 2017 kl. 13-15

Til mødet forelå følgende dagsorden:

1. Generelle forhold
2. Fremtidens drift i 3B
3. Arbejdet med effektivisering
4. Nye boliger og byudvikling generelt
5. Drøftelse af regnskab og budget
6. Anvisning
 - a. Forsøg med nye udlejningsformer
7. De enkelte afdelinger, herunder vedligeholdelsesplaner og status på afdelingernes udviklingsmål
 - a. Toftegård: Status på forestående helhedsplan
 - b. Hedelyngen: Status på forestående helhedsplan
 - c. Herlev Torv: Drøftelse af status og videre proces for forestående renovering/nedrivning
 - d. Egeløvparken: Perspektiver for nybyggeri
 - e. Hjortegården: Kommunens vurdering af den sociale situation i området
8. Eventuelt

Ad punkt 1:

Administrerende direktør i 3B Morten Boje lagde ud med at fortælle generelt om 3B. Cirka 25 % af alle borgere i Herlev bor i dag i en 3B bolig. De seneste år har 3B haft fokus på effektivisering på især tre områder: Byggeri, fremtidens drift og beboerdemografi.

Sammen med KAB har 3B igangsat en digitaliseringsstrategi med fokus på et fælles administrationssystem (Unik), porteføljestyring, mobil ejendomsservice, beboer adgang og datasikkerhed.



Ad punkt 2:

Drifts- og servicedirektør Jesper Bremholm fortalte om 3Bs nye organisation pr. 1. januar 2018 med fokus på omkostningseffektivisering. Udviklingen har medført en reduktion i antallet af driftschefer fra 16 i 2015 til 9 i 2018. Formålet er overordnet set at udnytte ressourcerne bedst muligt.

Dette indebærer bl.a.:

- Oprettelse af en driftssupportenhed, som skal understøtte driften i 3B.
- Besparelser på indkøbsområdet uden påvirkning af kvaliteten. Herlev Kommune vil gerne være med i dialogen omkring anvendelse af lokale håndværkere.
- Opgradering af kompetencerne hos alle driftsmedarbejdere.
- Nye serviceaftaler.
- Prioritering af digitale platforme. Digitalisering skal bruges som både ledelsesværktøj og som værktøj til at styrke dialogen med beboerne. I sommeren 2018 lanceres en app, hvor beboerne kan indrapportere forhold til boligforeningen.

Ad punkt 3:

Implementeringen af den nye bekendtgørelse om effektivisering i den almene sektor er godt i gang. De under ad.2 nævnte tiltag er en del af dette.

Et vigtigt punkt for opnåelsen af effektivisering er en ensartet drift. Dette indebærer bl.a. en centralisering af aftaler, som giver stordriftsfordele og lavere driftsudgifter. Effektiviseringerne bidrager til, at huslejerne så vidt muligt holdes i ro.

Ad punkt 4:

Byggechef Mette Thiberg oplyste, at effektiviseringerne medfører fokus på systematisering i byggesager, særligt skemasager. Desuden arbejdes der på en yderligere professionalisering af 3B som byggherreorganisation.

Et nyt tiltag er etableringen af et "rejsehold", som skal være beboernes kontakt til 3B i de byggesager, hvor man skal ind i folks hjem. Erfaringen siger, at udfordringerne i disse sager er de samme på tværs af afdelinger. Derfor giver det mening at medarbejdere, som er vant til at håndtere f.eks. genhusningssager, bruger deres erfaringer systematisk på samtlige byggesager. Derved kan projektlederne koncentrere sig om at lede byggeprojekterne.

Mette præsenterede forskellige koncepter for billige nybyggede boliger, som kan bidrage til at skabe byudvikling:

- Almenbolig+ indebærer, at beboerinddragelse i den daglige drift er med til at holde huslejen nede. Boligerne er typisk på 65-115 m², hvilket giver plads til fx børnefamilier i rækkehusbebyggelse.



- Byhuse er en sammensætning af fx ungdoms-, familie- og seniorboliger og familieboliger.
- Robuste skæve boliger henvender sig til fx hjemløse. Det er små, billige og smarte boliger, der kan holde til mere end almindeligt slid, og samtidig muliggør en have med plads til en hund.
- Robuste små boliger er en variant af de skæve boliger, som henvender sig til fx flygtninge og psykisk syge, men også til seniorer, par og enlige med og uden børn.

P.t. pågår screening af mulige grunde til etablering af de nye koncepter.

Det blev understreget, at 3B gerne vil bidrage til den fremtidige boligudvikling/udbygning i Herlev.

Ad punkt 5:

Regnskaberne blev behandlet i kommunalbestyrelsen i november 2017 og alt blev tiltrådt.

Ad punkt 6:

Der er for nyligt indgået en ny anvisningsaftale mellem Herlev Kommune og 3B. Aftalen er midlertidig og løber til den 1. august 2019. I forbindelse med de ovenfor nævnte boligtyper arbejdes der på at udvikle forsøg med nye udlejningsformer.

3B fortalte om sin overvejelse om nye udlejningsformer. Det er vigtigt for 3B, at beboerne fremover kan få mere medansvar og løfte en større opgave for fællesskabet. Erfaringerne viser, at mange gerne vil hjælpe andre, eksempelvis ved at påtage sig flere driftsopgaver end traditionelt i en almen boligforening. En anden mulighed er, at et flertal af beboerne i en afdeling kan betale en højere leje med det formål, at en beboer med udfordringer kan få en lavere leje og således kan få råd til en bolig det pågældende sted. På den måde får man forpligtende naboskaber. 3B inddrager kommunen i denne dialog, når projekterne er længere fremme.

Ad punkt 7:

Der har tidligere været dialog mellem 3B og Herlev Kommune om nyt byggeri af boliger ved Lindehøj. Herlev Kommune vender tilbage omkring eventuelt salg af grunden.

I Egeløvparken er der et ønske fra 3B om at opsiges materialegården med hjælpemiddelcentral. I stedet kan der etableres nye seniorboliger samt familieboliger i området. Herlev Kommune påpeger, at dette vil kræve en ny placering af aktiviteten.

Projektet i Hjortegården kører efter planen. De mange arbejder i afdelingen har tilsyneladende flyttet en del af de tidligere registrerede problemer med ulovligt salg af euforiserende stoffer væk fra afdelingen.



Helhedsplanen for Hedelyngen er under udarbejdelse. Der forventes indsendelse af Skema A i løbet af 2018 eller senest i 2019.

I Teglværkshaven findes et restareal, som i dag er registreret som fredsskov. 3B arbejder videre med muligheden for at benytte arealet til boliger og vender retur til Herlev Kommune.

Afdelingen Toftegård kæmper med vand i kældrene. Grundvandet står højt, særligt efter at vandværket ved Elverparken er lukket. Herlev Kommune anbefaler, at 3B kontakter HOFOR herom.

Karen Dilling bemærkede slutteligt, at Herlev i dag er tæt bebygget, og det er derfor svært at finde nye byggegrunde. Det anbefales derfor at bruge de eksisterende kvadratmeter bedre ved at tænke flere aktiviteter ind på de samme arealer, eksempelvis ved at administrere arealerne over en større del af døgnet end i dag.

Ad punkt 8:

Næste styringsdialogmøde i 2018 placeres i oktober eller november 2018.

Herlev Kommune vil gerne deltage i de årlige markvandring.