



Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem Boligselskabet AKB Herlev og Herlev Kommune
Dato	:	27. juni 2022
Tidspunkt	:	13.00 – 15.00
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale 326
Materiale	:	Dokumentationspakke 2021 (årsregnskab 2020) Dokumentationspakke 2022 (årsregnskab 2021)
Deltagere	:	AKB Herlev <ul style="list-style-type: none">• formand Connie Mankov KAB <ul style="list-style-type: none">• kundechef Morten Hellsten Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• specialkonsulent Tormod Ousager, Lejemål & Tilsyn• specialist Camilla Christensen, Bolig (pkt. 1-2)
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen og gennemgik dagsordenen.

2. Udlejning

a. Udlejningsaftale

- *Kommunal boliganvisning*
Boligselskabet stiller 25% af ledige boliger til rådighed for kommunal boliganvisning jf. almenboliglovens §59 stk. 1. Herlev Kommunes primære fokus for den kommunale boliganvisning er borgeres trang og sociale kriterier under hensyntagen til beboersammensætning i boligafdelinger.
- *Fleksibel udlejning*
AKB Herlev og Herlev Kommune har i 2021 forlænget aftale om fleksibel udlejning, der indebærer, at boligselskabet udlejer 25% af ledige boliger i afdeling Herlev I, Kobbervej/Kiselvej efter særlige kriterier. De omfatter grøn anvisning, seniorer, unge samt boligsøgende med tilknytning til Herlev. Øvrige ledige boliger udlejes iht. almindelige ventelisteregler.

b. Beboersammensætning

Boligselskabet er ikke udfordret på beboersammensætningen i afdelingerne.

c. Evaluering og evt. ønsker til kommende udlejningsaftale

Både AKB Herlev og Herlev Kommune er tilfredse med aftalen om fleksibel udlejning, og aktuelt har ingen af parterne ønske om ændringer. Det kan dog fremkomme ifm. fornyelse eller genforhandling af aftalen, der løber frem til 31. december 2024. Dette kan drøftes på kommende møder i styringsdialogen.

3. Økonomi

Dokumentationspakker 2021 og 2022 med tilhørende regnskaber blev gennemgået.

a. Regnskab 2020

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

b. Regnskab 2021

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

c. Øvrige økonomiske forhold

- *Egenkapital*

Disponibel del af dispositionsfonden er markant over grænseværdi og benchmark. Det samme gælder arbejdskapitalen. Yderligere har boligselskabet opsparet 13 mkr. i egen trækingsret i Landsbyggefonden.

Herlev Kommune opfordrer til, at de opsparede midler bringes i anvendelse.

- *Henlæggelser*

Løbende og akkumulerede henlæggelser ligger for alle afdelinger enten omkring eller noget over benchmark for sammenlignelige boligafdelinger.

- *Overskud i afdelinger*

Alle tre boligafdelinger har i 2020 haft markante overskud. Også i 2021 har boligafdelingerne haft væsentlige overskud, dog på et lavere niveau.

Det er et opmærksomhedspunkt for Herlev Kommune, at boligselskaber budgetterer med reel balanceleje i boligafdelingerne, så der ikke systematisk forekommer overskud, hvilket kan indikere en for høj husleje for beboerne.

- *Generel økonomi*

Ud fra det foreliggende materiale, herunder regnskab, revisionsprotokollat, dokumentationspakke og årsberetning, vurderer Herlev Kommune, at boligselskabet er økonomisk veldrevet med en sund økonomi, der giver grundlag for passende vedligeholdelse og renovering af boligafdelingerne.

4. Drift og effektivisering

Boligselskabet har udarbejdet 360-graders analyse af driften og arbejder med forslag derfra mhp. fortsat effektivisering og besparelser for at "passe på huslejen".

Det gælder særligt driftsfællesskab med Boligselskabet Sortemosens to boligafdelinger og ejerforeningen Sortemosen, der rummer 21 frasolgte boliger. Den hidtidige forsøgsordning er udvidet, så også AKB Herlevs ejendomskontor på Kobbervej/Kiselvej indgår i samarbejdet, og driftsledelsen forestås af fælles driftsleder og fælles sekretær.

Beregninger i dokumentationspakken udviser højere driftseffektivitet i AKB Herlev end de tilsvarende gennemsnitstal for såvel Herlev Kommune som for Region Hovedstaden.

5. Byggeri

a. Igangværende projekter

I afdeling Herlev 1, Kobbervej/Kiselvej er igangsat projekt med bl.a. vinduesudskiftning og støjdemping. Der er udfordringer med materialeleverancer, men det ventes ikke at ændre hverken tidsplan eller pris. Byggemyndigheden i Herlev Kommune har givet dispensation ifm. aftræk fra emhætter.

b. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

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

Den eksterne granskning er påbegyndt, og boligselskabet afventer rapportering.

c. Byggeplaner

Boligselskabet har ikke aktuelle konkrete planer om nybyggeri eller fortætning, men overvejer at udvikle grunden bag Shell-tanken med erhverv og boliger. Dette vil bl.a. afhænge af undersøgelse af kundegrundlag for dagligvarebutik.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Afdelingsmøder er normalt velbesøgte, men fremmødet afhænger af emner på dagsorden. Der er valgt afdelingsbestyrelser i alle tre afdelinger.

b. Selskabsdemokrati

Alle boligafdelinger er repræsenteret i selskabsbestyrelsen, og der er god dialog mellem denne og afdelingsbestyrelserne. Repræsentantskabsmødet gennemføres samtidig med et møde i selskabsbestyrelsen, så flere beboerdemokrater involveres i beslutningsprocessen, og gentagelse af dagsordenen undgås.

c. Mål og udviklingsplaner

Boligselskabet ønsker at bevare det velfungerende beboerdemokrati i Kobbervej/Kiselvej og at styrke det i Hækmose-afdelingerne. Det overvejes fortsat at sammenlægge Hækmosen I og Hækmosen II til én boligafdeling mhp. at styrke både økonomi og beboerdemokrati.

7. Drøftelse af afdelinger

a. Herlev I, Kobbervej/Kiselvej

Renoveringen af badeværelser, stigstreng mv., der blev afleveret i 2019, er under syn & skøn pga. mangelfuld kvalitet. Resultat heraf afventes.

b. Hækmosen I

Afdelingen har relativt høje henlæggelser mhp. at opspare midler til udskiftning af terrassedøre samt til renovering af tage om forventeligt 7-10 år.

8. Orienteringer

a. Fjernvarmeplan

Herlev Kommune orienterede om samarbejde med Vestforbrænding mhp. hurtigt at få udrullet tilbud om fjernvarme i Herlev. Det ventes at ske i perioden 2023-2028, og senere på året kan gives estimater for, hvornår de enkelte områder vil kunne tilkobles. Der vil blive inviteret til borgermøder, og yderligere information fremgår løbende på hjemmesiden <https://herlev.dk/fjernvarme>.

b. AKB Herlev

Boligselskabet orienterede om planer og overvejelser mht.

- at etablere ladestander til el-biler i afdelingerne
- at foreslå Herlev Kommune deling af udgifter til vedligeholdelse af den private fællesvej Hækmosen
- at optage dialog om rensning af Vesterled Sø.

9. Øvrige forhold

Intet at tilføje

10. Aftaler

a. Opfølgning på tidligere aftaler

Der var ikke aftaler til opfølgning.

b. Evt. nye aftaler

Boligselskabet kan kontakte Herlev Kommune med forslag angående privat fællesvej og for dialog om rensning af sø. Overvejelser om sammenlægning af afdelinger kan fortsætte.

11. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde indkaldes af Herlev Kommune, når boligselskabet har indgivet dokumentationspakke 2023, og når det i øvrigt er hensigtsmæssigt i forhold til gennemførelse af dialogmøder med øvrige boligorganisationer.

Dette ventes at finde sted medio 2023.
