



Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem Herlev Boligselskab og Herlev Kommune
Dato/tid	:	7. februar 2023 kl. 14.00-16.00
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale 025
Materiale	:	Dokumentationspakke 2022 (årsregnskab 2020/2021)
Deltagere	:	Herlev Boligselskab <ul style="list-style-type: none">• formand Erik B. Nielsen KAB <ul style="list-style-type: none">• kundechef Morten Hellsten Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• sekretariatsleder Peter Aagaard Schultz• specialkonsulent Tormod Ousager
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen, og dagsordenen blev godkendt.

2. Udlejning

a. Kommunal boliganvisning

Iht. udlejningsaftale stiller Herlev Boligselskab ledige boliger til rådighed for kommunal boliganvisning. Dette sker i varierende grad i de forskellige boligafdelinger. Kommunen anviser ift. borgeres trang og sociale kriterier samt med hensyntagen til boligafdelingernes beboersammensætning.

Der er enighed om, at samarbejdet om den kommunale boliganvisning fungerer som tilsigtet i udlejningsaftalen.

b. Evt. udlejningsvanskeligheder

Boligselskabet oplever ikke udlejningsvanskeligheder. Der er opmærksomhed om Edison Park, hvor der kan være risiko pga. høj fraflytning og høj husleje.

c. Beboersammensætning og evt. boligsociale udfordringer

Der er fælles interesse i en balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne bl.a. mhp. at forebygge boligsociale udfordringer. Aktuelt opleves ikke problemer, men der er opmærksomhed om Edison Park pga. atypisk beboersammensætning og høj fraflytning.

Naboafdelinger oplever udfordringer, og Herlev Kommune overvejer derfor at optage drøftelser på tværs af boligselskaber mhp. at sikre en hensigtsmæssig udvikling i området. I givet fald deltager Herlev Boligselskab gerne.

d. Udlejningsaftale

Begge parter er tilfredse med indholdet i den hidtidige udlejningsaftale, og det er derfor administrativt aftalt at videreføre den med samme fordeling af ledige boliger til udlejning gennem henholdsvis boligselskabet og kommunal anvisning.

Herlev Boligselskab ønsker dog, at Herlev Kommune forøger sin andel af bolig-anvisningen til Edison Park fra de nuværende 50% – gerne til 100%.

Det aftales, at Herlev Kommune overvejer dette og vender tilbage. Endvidere at parterne hver især gennemgår udlejningsaftalen for eventuel opdatering af øvrige forhold, hvorefter den forelægges til politisk godkendelse.

På sigt har Herlev Kommune planer om at harmonisere format mv. for udlejningsaftaler med alle boligorganisationer i kommunen, evt. i form af en rammeaftale. Når det bliver aktuelt, vil Herlev Kommune indbyde til drøftelse heraf.

3. Økonomi

Herlev Boligselskab har udarbejdet dokumentationspakke 2022 på grundlag af regnskab 2020/2021.

a. Regnskab 2020/21

Regnskabet er påtegnet af revisor uden forbehold eller væsentlige bemærkninger. Landsbyggefonden har efter regnskabs gennemgang udbedt sig tilbagemelding på en række forhold.

Under forudsætning af tilfredsstillende svar på Landsbyggefondens bemærkninger har Herlev Kommune ikke forbehold for årsregnskabet's godkendelse.

b. Øvrige økonomiske forhold

- *Egenkapital*

Dispositionsfonden er på niveau med benchmark og over grænseværdi. Der opkræves ikke hertil fra afdelingerne. Arbejdskapitalen er over benchmark, men under grænseværdi, og der opkræves bidrag hertil fra afdelingerne.

- *Husleje*

Boligselskabet har opmærksomhed om huslejernes størrelse ift. boligens og boligafdelingens kvalitet og har derfor bl.a. fokus på at reducere driftsudgifter gennem effektivisering. Se pkt. 4.

- *Administrationsbidrag*

Som tidligere år er bidraget noget større end benchmark. Boligselskabet oplyser, at det bl.a. skyldes, at bidraget omfatter "full service" fra forretningsfører, og at der dermed spares udgifter på andre konti.

4. Drift og effektivisering

a. Initiativer

Herlev Boligselskab har gennem de senere år effektiviseret driften bl.a. gennem

- samdrift og sammenlægning af ejendomskontorer
- bedre opgavestyring og arbejdsplanlægning
- digitale selvbetjeningsløsninger for beboere
- standardisering af serviceniveau
- optimering af indkøb, bl.a. gennem udbud og fælles indkøb
- optimering af istandsættelser ved fraflytning – ved udbud efter opmåling
- etablering af mindre plejkrævende arealer ("vild-med-vilje")
- energioptimering - bl.a. med LED-lamper, vandmålere og ny varmecentral
- omlægning af hårde hvidevarer, så det ikke er standard i boligen, men privat
- implementering af øvrige input fra 360-graders analyse

Arbejdet med at optimere driften fortsætter, bl.a. med fokus på datadrevet ledelse og digitalisering af bygninger.

Endvidere har organisationsbestyrelsen besluttet at etablere fælles drift for hele boligselskabet, så alle driftsfunktioner samles på Kagsgårdens ejendomskontor.

En beboerundersøgelse har kun givet få bemærkninger hertil, og de enkelte medarbejdere vil fortsat være tilknyttet et primært område, således at deres kendskab til bygninger og beboere bevares.

Når fælles drift er etableret, skal udgifterne fordeles iht. en ny fordelingsnøgle, som vil blive udarbejdet.

b. Resultater og erfaringer

Indsatserne har givet mærkbare driftsbesparelser for boligafdelinger og beboere.

c. Målsætninger

Herlev Boligselskab vil fortsat have fokus på effektiv drift og indgår bl.a. i KAB's indsats "Pas på huslejen". Det ventes at føre til yderligere effektiviseringer og besparelser og dermed bidrage til målsætningen i BL/KL-aftalen for 2021-2026.

5. Byggeri

a. Igangværende projekter

Renoveringen af Kagsgården forløber overordnet planmæssigt. Dog har der været udfordringer mht. brandspærre.

b. Kommende projekter

Banevænget har nyligt vedtaget projekt med renovering af vinduer.

I Kirkehøj Etagenhuse har et projekt med tilbygning af boliger på taget længe været til overvejelse i boligselskabet. Det har dog endnu ikke konkretiseret sig, eftersom det bl.a. afhænger af, om boligselskabet kan etablere samarbejde med en privat aktør. Ud over beboerdemokratisk proces vil i givet fald herefter også forestå proces om lokalplan og myndighedsgodkendelse mv.

Boligselskabet vil gerne bygge yderligere, men har ikke egnet grund hertil og derfor ikke aktuelle planer.

c. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Boligselskabet er meget opmærksomt på afdelingernes vedligeholdelse, herunder på at der udarbejdes retvisende vedligeholdelsesplaner, og på at afdelingerne løbende henlægger tilstrækkelige midler til, at planerne kan gennemføres.

Boligselskabet har nyligt modtaget resultater af ekstern granskning og er i færd med at gennemgå disse mhp. at meddele bemærkninger hertil.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Boligselskabet gennemfører de påkrævede afdelingsmøder, og i alle boligafdelinger er valgt afdelingsbestyrelse. Det gælder dog ikke for plejeboligerne i Lærkegård Center, hvor organisationsbestyrelsen varetager funktionen.

Generelt opleves vigende beboerdeltagelse i afdelingsmøder, men der er ikke vanskeligheder med at få besat posterne i afdelingsbestyrelserne.

b. Selskabsdemokrati

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

c. Mål og udviklingsplaner

Boligselskabet arbejder for fortsat velfungerende beboerdemokrati.

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

7. Drøftelse af afdelinger

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

- Kilometergården
 - Intet at bemærke.
- Herlev Ringgård
 - Retablering af gårdmiljø drøftes i afdeling og i organisationsbestyrelsen.
- Banevænget
 - Løbende henlæggelser er markant under benchmark.
- Kirkehøj Etagehuse
 - Boligafdelingen har et betydeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der overstiger henlæggelserne. Boligselskabet arbejder på en løsning, der kan tilføre afdelingen midler og håndtere de samlede udfordringer.
- Kirkehøj Kædehuse
 - Effektivitetstal er utilfredsstillende ift. benchmark. Det kan dog skyldes forkert sammenligningsgrundlag. Handleplan er udarbejdet.
- Kagsgården
 - En del af parkeringspladsen ventes lukket midlertidigt, mens HOFOR's overløbsbassin renoveres.
- Tubberupvænge I + II
 - Intet at bemærke.
- Lærkegård Center
 - Renovering af karnapper er udsat til 2026. Effektivitetstal er utilfredsstillende, men kan næppe forbedres pga. afdelingens karakter af plejeboliger. Handleplan er udarbejdet.
- Cederbo
 - Intet at bemærke.
- Enebærstien
 - Sagen om mangler ved MgO-plader er afsluttet. Henlæggelserne er lave.
- Edison Park
 - Intet at tilføje ift. pkt. 2bcd.
- Nørrevang
 - Tvist med nabo behandles ved Retten i Glostrup, hvor Herlev Boligselskab er indstævnet som adciteret part. Aftalt at Herlev Kommune orienterer om sagens stade.
 - Afdelingsmødet har forkastet budgetforslag for 2023/24. Situationen vil blive drøftet i selskabsbestyrelsen.

8. Orienteringer fra Herlev Kommune

Intet at tilføje.

9. Aftaler

På mødet er aftalt, at Herlev Kommune

- overvejer forøget kommunal anvisning til Edison Park og
- orienterer Herlev Boligselskab om stade på nabotvist i Nørrevang.

10. Øvrige forhold

Intet at tilføje.

11. Næste dialogmøde

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

Det ventes at finde sted omkring årsskiftet 2023/2024.
