



Referat

Møde	:	Styringsdialog 2021 mellem Herlev almennyttige Boligselskab (HaB) og Herlev Kommune
Dato	:	10. juni 2021
Tidspunkt	:	10.00 – 12.30
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale 025
Materiale	:	Dokumentationspakke 2019 (årsregnskab 2017/18) Dokumentationspakke 2020 (årsregnskab 2018/19)
Deltagere	:	Herlev almennyttige Boligselskab <ul style="list-style-type: none">• Michael Judge, formand• Bo Zabel, næstformand DAB <ul style="list-style-type: none">• Sara Ipsen, afdelingschef Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• Peter Aagaard Schultz, teamleder sekretariat• Michael Hansen, boliganvisningen• Tormod Ousager, tilsyn & samarbejde med almene boligorganisationer
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen, og den udsendte dagsorden blev godkendt.

2. Udlejning

a. Evaluering af udlejningsaftale

Udlejningsaftalen er senest revideret i 2020, og begge parter er tilfredse med, hvorledes den udmønter sig. Det gælder både mht. fordelingen af ledige boliger mellem venteliste- og kommunal anvisning og med det praktiske samarbejde.

b. Kommunal boliganvisning

I medfør af udlejningsaftalen stiller HaB i varierende grad ledige boliger til rådighed for kommunal boliganvisning i afdelingerne. Formålet er, at Herlev Kommune kan hjælpe herlevborgere i særlige sociale situationer og medvirke til at sikre en hensigtsmæssig beboersammensætning i boligafdelingerne, jf. pkt. c.

c. Beboersammensætning

Der er enighed om, at den kommunale boliganvisning bidrager til en balanceret beboersammensætning i afdelingerne og bl.a. er medvirkende til, at ingen af HaB's afdelinger opfylder nogen af "ghetto-kriterierne". Endvidere, at der fortsat skal være opmærksomhed om beboersammensætningen også på "micro-niveau"

d. Kriterier for midlertidig udlejning af boliger

HaB er indforstået med de særlige kriterier, som Herlev Kommune tidligere har aftalt med DAB for midlertidig udlejning af boliger i Højbjerg Vænge under renoveringen.

e. Ønsker til kommende udlejningsaftale

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

HaB vil drøfte eventuelle ønsker internt og medtage dette til forhandlingen.

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

f. Udlejningsvanskeligheder

Aktuelt er der ingen udlejningsvanskeligheder i boligselskabet. Det kan dog blive tilfældet for de største boliger i Højbjerg Vænge, som vil få høj husleje, når renoveringen er gennemført. Der bør derfor være opmærksomhed om dette.

3. Økonomi

Dokumentationspakke 2019 og 2020 med tilhørende regnskaber blev gennemgået med fokus på seneste og aktuelle.

a. Regnskab 2017/2018, jf. dokumentationspakke 2019

Revisor påpeger "*væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift af Højbjerg Vænge*", eftersom Landsbyggefonden ikke har givet endeligt tilsagn om omfanget af støtte til renoveringsplan. Dette ventes afklaret med skema B i fase 2.

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

b. Regnskab 2018/2019, jf. dokumentationspakke 2020

Revisor påpeger "*væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift af Højbjerg Vænge*", eftersom Landsbyggefonden ikke har givet endeligt tilsagn om omfanget af støtte til renoveringsplan. Dette ventes afklaret med skema B i fase 2.

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

c. Øvrige økonomiske forhold

Dispositionsfonden fremstår regnskabsmæssigt betydeligt over grænseværdi og benchmark, men der må imødeses et stort træk på midlerne til at finansiere frikøb for hjemfald for Lille Birkholm Ældreboliger. Endvidere er der ekstraordinært reserveret 80 mio.kr. til eventuelt udlån til helhedsplanen for Højbjerg Vænge. Dispositionsfondens disponible del er dermed reelt negativ.

Arbejdskapitalen er under grænseværdi og benchmark, og der opkræves hertil fra boligtagerne gennem boligafdelingernes budgetter.

4. Drift og effektivisering

HaB har fokus på at reducere driftsudgifter gennem effektiviseringer for bl.a. på denne måde at holde huslejerne i boligafdelingerne på et passende lavt niveau og dermed også medvirke til at indfri målene i 2014-aftalen mellem KL og BL om effektivisering af den almene sektor.

Driften varetages af tre driftscentre, der tilsammen betjener alle afdelingerne og hver for sig har volumen til effektiv drift. Der er opnået besparelser på vandforbrug samt på affaldshåndtering, idet flere afdelinger har etableret nedgravede affaldsløsninger. Endvidere er udlagt et større areal til biodiversitet, hvilket også har frigjort ressourcer.

HaB fortsætter effektiviseringsprocessen med yderligere tiltag og har tilsluttet sig den nye BL-aftale om effektiv drift.

5. Byggeri & Renovering

a. Igangværende projekter

Lille Birkholm Seniorboliger

Byggestart er forsinket som følge af en længere proces om byggetilladelse.

Højbjerg Vænge Helhedsplan

Beboerne er glade for renoveringerne i etape I, som bl.a. har medført lave varmeregninger. Erfaringerne har gjort, at det er besluttet, at etape II udbygdes som hovedentreprise. Huslejen efter renovering må pga. indeksering af de oprindelige 964 kr./år/m² ventes at komme til at overstige 1.000 kr./år/m².

b. Kommende projekter

I separat mødeforløb drøftes muligheder for ombygning eller nyt byggeri på de matrikler, der huser plejecentre, der ventes udfaset, når Herlev Kommune tager nyt samlet plejecenter i brug i 2026.

c. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Både organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser er opmærksomme på, at der udarbejdes fyldestgørende vedligeholdelsesplaner for boligafdelingerne, og at der over de årlige budgetter foretages passende henlæggelser til finansiering heraf.

HaB afventer resultaterne af den kommende eksterne granskning af boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner og er tilfreds med, at udgifter hertil afholdes af Landsbyggefonden.

d. Parkeringskrav

HaB undrer sig over, at der er forskellige krav om antal parkeringspladser ved forskellige nybyggerier.

Spørgsmålet havde været forelagt byggemyndigheden, der oplyste at bedømme parkeringskravet iht. kommuneplanens rammer samt ejendommens konkrete anvendelse og beliggenhed ift. togstationer og andre nære transportmuligheder.

e. Byggesagsbehandling

Processen om byggetilladelse til Lille Birkholm Seniorboliger skyldtes bl.a. behov for stillingtagen til en række dispensationer fra den nyligt udarbejdede lokalplan.

f. 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 beboerbetalning skal afvikles samtidig med den tekniske afskrivning af forbedringen.

HaB følger i forvejen disse principper.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Afdelingsdemokratiet er normalt velfungerende, men møder har været udfordret af skiftende corona-restriktioner. Der er valgt afdelingsbestyrelser i alle boligafdelinger, men på plejecentrene Herlevgård og Lille Birkholm Ældreboliger varetages hvervet fast af organisationsbestyrelsen. Det er typisk den modne del af beboerne, der har tid og overskud til at engagere sig i bestyrelsesarbejdet.

b. Selskabsdemokrati

Organisationsbestyrelsen er velfungerende og bredt forankret i boligafdelingerne, eftersom de alle er repræsenteret med enten formand eller næstformand.

c. Udviklingsplaner

Organisationsbestyrelsen gennemfører hver år en rundtur i afdelingerne, og der er planer om at udarbejde en ny udviklingsplan.

7. Drøftelse af afdelinger

HaB orienterede kort om en række afdelingsspecifikke forhold, bl.a.

- Herlev Vænge
 - projekt er i gang
- Lille Birkholm I & II
 - ny materielgård
 - ødelagte videokameraer
 - udskiftning af badeværelser
- Lille Birkholm III
 - nyt ejendomskontor taget i brug
- Lille Birkholm Ældreboliger
 - etableret særskilt containerplads
- Værestedet
 - elevator

8. Andre samarbejder

a. Ejerforeningen Herlev Bygade 50

Herlev Kommune følger ejerforeningen og bestyrelsens arbejde og har foreslået rotationsordning for bestyrelsesposten for de tre private ejerlejlighedsejere.

b. Lille Birkholm Varmeselskab

Rørene er udskiftet og forventes at kunne holde de næste 40 år.

c. Lille Birkholm V

Herlev Kommune vil gerne deltage i bygningsgennemgang/markvandring. DAB sørger for invitation hertil.

9. Orienteringer

Herlev Kommune takkede for HaB's indsats i forbindelse med corona-tiltag i boligområder og orienterede om, at borgmestermødet, som i 2020 blev udsat pga. corona, var under forberedelse gennem Fællesrepræsentationen til afholdelse i efteråret 2021.

HaB redegjorde for sin indsats for større biodiversitet ved bl.a. at have udlagt ca. 4.000 m² areal ved Lille Birkholm til fri natur.

10. Aftaler

a. Opfølgning på tidligere aftaler

Der var ikke aftaler til aktuel opfølgning fra tidligere styringsdialog.

b. Evt. nye aftaler

- Herlev Kommune
 - inviterer til drøftelse af ny udlejningsaftale i 2022 (pkt. 2e)
 - inviterer til fortsat drøftelse af plejecentre i efteråret 2021 (pkt. 5b)
- Herlev almennyttige Boligselskab
 - inviterer Herlev Kommune til bygningsgennemgang i Lille Birkholm V (pkt. 8c)

11. Øvrige forhold

Intet at bemærke.

12. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde indkaldes af Herlev Kommune, når HaB har indgivet dokumentationspakke 2021 og evt. 2022, og når det i øvrigt er hensigtsmæssigt i forhold til gennemførelse af dialogmøder med øvrige boligorganisationer.

Det ventes at finde sted medio 2022.