



Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem Boligselskabet Sortemosen og Herlev Kommune
Dato	:	1. juli 2021
Tidspunkt	:	09.30 – 11.15
Sted	:	Herlev Rådhus, lokale 326
Materiale	:	Dokumentationspakke 2020 (årsregnskab 2019)
Deltagere	:	Boligselskabet Sortemosen <ul style="list-style-type: none">• Henrik Christensen, formand KAB <ul style="list-style-type: none">• Jan Spohr, kundechef Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• Peter Aagaard Schultz, teamchef sekretariat• Michael Hansen, boliganvisningen (pkt. 1-2)• Tormod Ousager, tilsyn & samarbejde med almene boligorganisationer
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen, og dagsordenen blev godkendt.

2. Udlejning

a. Evaluering af udlejningsaftale

Sortemosen og Herlev Kommune har i 2019 indgået aftale om fleksibel udlejning, hvorefter boligselskabet udlejer 37,5% af ledige boliger med fortrinsret for børnefamilier og yderligere 37,5% via almindelig venteliste. De resterende 25% stilles til rådighed for kommunal anvisning jf. almenboliglovens §59 og pkt. b.

Både Sortemosen og Herlev Kommune er tilfredse med aftalen.

b. Kommunal boliganvisning

Herlev Kommunes primære fokus for den kommunale boliganvisning er borgeres trang og sociale kriterier under hensyntagen til boligafdelingens beboersammensætning, jf. pkt. c.

c. Beboersammensætning i afdelinger

Sortemosen er ikke udfordret på beboersammensætning i afdelingerne.

d. Ønsker til kommende udlejningsaftale

Aktuelt har ingen af parterne ønsker om ændringer, men det kan fremkomme, når aftalen genforhandles. Herlev Kommune inviterer hertil i god tid inden udløb.

3. Økonomi

Dokumentationspakke 2020 med tilhørende regnskab for 2019 blev gennemgået.

a. Årsregnskab

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

b. Øvrige økonomiske forhold

- *Egenkapital*

Dispositionsfonden er over grænseværdi og benchmark. Det samme gælder arbejdskapitalen.

- *Henlæggelser*

Akkumulerede henlæggelser ligger for begge afdelinger væsentligt over benchmark for sammenlignelige boligafdelinger. For afdeling Sortemoen gælder dog, at henlæggelserne mest er af regnskabsmæssig karakter, eftersom de i vidt omfang vil indgå som medfinansiering i byggeregnskab for gennemført renoveringssag.

- *Generel økonomi*

Ud fra det foreliggende materiale, herunder regnskab, revisionsprotokollat, dokumentationspakke og årsberetning, vurderer Herlev Kommune, at boligselskabet er økonomisk veldrevet. Den samlede økonomi vil dog blive påvirket af nævnte byggeregnskab.

4. Drift og effektivisering

Boligselskabet har udarbejdet 360-graders analyse af driften, og der arbejdes med forslagene derfra. Det gælder særligt forsøg med driftsfællesskab, hvor der allerede er samdrift med AKB Herlevs to afdelinger i Hækmosen og gennem en ejerforening også med 21 private boliger.

Det overvejes at udvide samarbejdet med AKB Herlev og lade deres ejendomskontor i afdeling Herlev 1, Koppervej/Kiselvej, indgå i driftsfællesskabet.

5. Byggeri

a. Aktuelle projekter

Der er ingen aktuelle byggeprojekter. Afdeling Sortemoen har været gennem en stor og udfordrende renovering. Der er stadig mangler, som ikke er udbedret, særligt et problem med skydedøre/vinduer, hvor ansvaret vurderes juridisk.

Boligselskabet har ikke aktuelle planer om nybyggeri eller fortætning, men har ønske om for egen regning at asfaltere de private grusveje i afdeling Sortemoen.

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.

Boligselskabet afventer resultaterne af den kommende eksterne granskning.

c. 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 beboerbetaling skal afvikles samtidig med teknisk afskrivning af forbedringen. Sortemoen er enig i dette princip.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Afdelingsmøder er normalt velbesøgte med 20-40 deltagere, dog afhængigt af emner på dagsordenen. Der er valgt afdelingsbestyrelse i begge boligafdelinger.

b. Selskabsdemokrati

Begge boligafdelinger er repræsenteret med to medlemmer i selskabsbestyrelsen, så der kan være god dialog og koordination mellem bestyrelserne.

c. Mål og udviklingsplaner

Sortemoen har tradition for at samle beboerne til events og visionsmøder. Det skete fx ved 40-års jubilæet, ved afslutningen af renoveringen og med miljødag. Til september planlægges nyt visionsmøde med beboer-gruppearbejde om bl.a. asfaltprojekt, "Vild med Vilje", social bæredygtighed mv.

7. Drøftelse af afdelinger

Intet at tilføje.

8. Orienteringer

Sortemoen har planer om at søge Herlev Kommunes godkendelse af udvidelse af carporte. Herlev Kommune afventer ansøgning om dette.

Sortemoen har besluttet at yde tilskud til etablering af 1-2 ladestander i hver af afdelingerne. Tilskuddet udgør 20.000 kr. pr. ladestander.

9. Aftaler

Der var ikke aftaler til opfølgning, og der blev heller ikke indgået nye aftaler på mødet.

10. Øvrige forhold

Intet at tilføje.

11. Næste dialogmøde

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

Dette ventes at finde sted medio 2022.