



# Referat

---

Den 3. oktober 2017

Journal nr. 163-2014-975  
Dokument nr. 163-2017-147759

Deltagere

Michael Judge og Bo Zabel, HaB  
Anders Holmgren og Janni Spang, DAB

Fra

Peter Mejer Lauridsen

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

---

## Referat af styringsdialog med DAB 2017

Til mødet forelå følgende dagsorden:

1. Generelle forhold, herunder effektiv drift
  - Godkendelse af beboere til midlertidige boliger
  - Hvad er kommunens fremtidige behov for plejepladser? Herunder helhedsplan/nedrivning af plejeboliger
  - Oplevelse af, at hyppige skift af medarbejdere i forvaltningen har vanskeliggjort samarbejdet
  - Fokus på medarbejdernes sociale funktion
2. Drøftelse af regnskab og budget
3. Anvisning
4. De enkelte afdelinger, herunder vedligeholdelsesplaner og status på afdelingernes udviklingsmål
  - Herlev Vænge
    - Skiftende krav ifm. etablering af kuber
  - Højbjerg Vænge
    - Helhedsplanen
    - Tagboliger
  - Lille Birkholm I-II
    - Købmanden
    - Vejskilte i LI. Birkholm området
    - Trampesti mod lyskurv til Kildegården
    - Etablering af solceller
  - Lille Birkholm III
    - Senioregnede boliger på LBH IV, herunder tilbagekøb af institutioner i det hele taget
  - Kildegården



- Spindekrogen I og II
- Lille Birkholm varmeselskab
  - Udskiftning af rør pågår

## 5. Eventuelt

### Ad punkt 1:

Karen Dilling bød velkommen og efter en kort præsentationsrunde forklarede hun om den nye struktur i Center for Ejendomme og Intern Service – særligt om det nyoprettede team "Lejemål og Tilsyn". Fremadrettet skal al korrespondance fra boligselskaberne til kommunen (bortset fra boliganvisning) ske den vej. Mail-adressen til Lejemål og Tilsyn er [lejemaalogtilsyn@herlev.dk](mailto:lejemaalogtilsyn@herlev.dk).

Boligforeningerne har i øvrigt fuld fokus på implementering af de nye regler i bekendtgørelse om drift af almene boliger jf. bekendtgørelse nr. 423 af 28/04/2017 om en mere effektiv almen sektor.

Godkendelse af beboere til midlertidige boliger:

I 2016 er der indsendt 65 ansøgninger til kommunen. Kun 24 er blevet godkendt til midlertidige boliger. Det giver lejetab og udfordringer for boligforeningen. Boligforeningen ønsker en mindre restriktiv tilgang til ansøgningerne fra kommunens side, når der er tale om midlertidige boliger. Det skal tages med i bedømmelsen, at ansøger skal vende retur til egen kommune efter genhusning.

Karen Dilling foreslog, at der afholdes et møde, hvor relevante personer fra kommunens anvisning og DAB's udlejningschef deltager. Dette blev modtaget positivt. Herlev Kommune indkalder til dette møde snarest muligt.

Hvad er kommunens fremtidige behov for plejepladser? Herunder helhedsplan/ nedrivning af plejeboliger:

DAB omdelte en brochure "Status over eksisterende pleje- og ældreboliger samt vision for området". Udgangspunktet er, at man skal indgå en dialog om kommunens behov over de næste 5-10 år. Det er vigtigt, at der ligger en plan i god tid inden udgangen af 2018, da DAB her skal se på eventuel fornyelse af gældende lejekontrakter med Københavns Kommune.

Det blev aftalt, at man påbegynder denne dialog efter kommunalvalget, som afholdes den 21. november 2017.

Oplevelse af, at hyppige skift af medarbejdere i forvaltningen har vanskeliggjort samarbejdet:

Oplevelsen blev taget til efterretningen. Oprettelse af teamet "Lejemål og Tilsyn" skal netop sikre en nemmere indgang til forvaltningen og et bedre samarbejde mellem forvaltning og omverdenen.



Fokus på medarbejdernes sociale funktion:

Ejendomsfunktionærerne på ejendommene bliver i stigende grad udfordret på deres normale opgaver. Flere svage beboere betyder, at man tillige skal arbejde med sociale opgaver – herunder hjælp til lavpraktiske ting for beboerne, som normalt ikke hører under faget. F.eks. hjælp til vaskeri og installation af TV m.v.

Der ønskes bedre dialog med kommunen om den enkelte borgers udfordringer i forbindelse med boliganvisningen. På den måde er man bedre forberedt, når beboeren flytter ind. Der var enighed om, at dette skal prioriteres. Punktet skal tages med på det kommende møde omkring boliganvisning.

#### Ad punkt 2:

Janni Spang oplyste, at man i forhold til almenstyringsdialog.dk mangler godkendelse af regnskab 2014-2015. Regnskab 2015-2016 er ligeledes på plads. Der er fra forvaltningens side ingen bemærkninger udover tidligere fremsendte kommentarer. Så disse kan nu lukkes endeligt. Regnskab 2016-2017 foreligger snarest og vil blive fremsendt til kommunen som aftalt.

Næste styringsdialogmøde vil blive afholdt som tidligere i foråret 2018, hvor bl.a. regnskabet for perioden 1. oktober 2016 – 30. september 2017 vil blive gennemgået. Den samlede dokumentationspakke vil i øvrigt se væsentligt anderledes ud til næste års møde grundet nye regler på området – herunder reglerne implementeret i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. pr. 1. maj 2017.

Et af de nye tiltag er, at de enkelte boligafdelinger bliver vurderet og inddelt i farverne rød, gul og grøn efter, hvor effektive de er. DAB fremsender en vejledning til kommunen, således at man kan arbejde videre med disse data. Dette skal i øvrigt være en del af dokumentationspakken fremadrettet.

#### Ad punkt 3:

Anvisning var allerede behandlet under punkt 1. Se ovenfor.

#### Ad punkt 4:

I dag er kravet, at vedligeholdelsesplaner løber 10 år frem. Fra og med 1. januar 2018 ændres dette til 15 år. Dette er allerede indarbejdet i boligorganisationens vedligeholdelsesplaner, som baseres på 20-årige fremskrivninger. Fra og med 1. januar 2024 skal planerne løbe i 30 år.

En anden udfordring er, at der hvert 5. år skal ske en ekstern og uvildig granskning af ejendommens vedligeholdelsesplaner m.v. Dette opleves af HaB/DAB som et fordyrende tiltag, som ikke hjælper til hovedformålet om besparelse og effektivisering. Man må afvente og se effekten heraf på længere sigt.



Der planlægges i øvrigt markvandring i januar og februar 2018. Kommunen vil gerne deltage på de ejendomme, hvor denne har lejemål.

Herlev Vænge:  
Ingen bemærkninger.

Højbjerg Vænge:  
Boligorganisationen har udarbejdet redigeret Skema A samt Skema B for etape 1 af helhedsplanen. Indeholdt i beskrivelsen af Skema B er en anmodning om fristforlængelse for Skema B.

Anmodningerne er lagt til politisk behandling i Økonomi- og Planlægningsudvalget samt Kommunalbestyrelsen hhv. d. 4. og 11. oktober 2017.

Lille Birkholm I-II:  
Den tidligere Spar Købmand står tom. Vedligeholdelsesstanden er dårlig, og der planlægges nedrivning af ejendommen.

Der er opsat nye grå vejskilte i kommunen. Det skal undersøges, om Lille Birkholm I-II tillige kan få udskiftet de gamle gule skilte.

Boligorganisationen har et ønske om, at der lægges fliser eller anden belægning på "trampesti" ved lyskurven i nærheden af Kildegården. Forvaltningen modtog opgaven og vil overdrage den til relevante fagkontor snarest.

Afdelingen stiller forslag om opsætning af solceller for egne midler. Beslutningen skal jf. gældende lokalplan godkendes i Kommunalbestyrelsen.

Lille Birkholm III:  
HaB afventer en tilbagemelding fra kommunen på dennes ønsker til eventuel etablering af ældreboliger (se ad.1). Selskabet har afholdt et møde med kommunaldirektøren herom. I dag udlejes afdelingen til Københavns Kommune. Denne lejekontrakt løber til og med 30. juni 2019. Herlev Kommune undersøger sagen nærmere internt i forvaltningen.

Boligorganisationen påpeger, at den nuværende fordeling af de tekniske servicemedarbejdere er uhensigtsmæssig. Der var enighed på mødet om, at organisationen kan forbedres. En nærmere drøftelse af dette blev udskudt til senere. DAB indkalder til et sådant møde.

Kildegården:  
Ingen bemærkninger.

Spindekrogen I og II:  
Der kører p.t. en mangelsag mod entreprenøren og en retssag mod sælger af ejendommen. Begge har kørt i flere år. Der er endnu ingen afklaring på, hvornår man forventer sagerne afsluttet eller med hvilket resultat.



Lille Birkholm Varmeselskab:

Der er et projekt i gang med udskiftning af rør. Da selskabet tillige forsyner Kildegårds skolen, skal det undersøges, om kommunen kan være med til finansieringen. Kommunen vil undersøge sagen.

Ad punkt 5:

Intet at referere.