



Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem Boligforeningen 3B og Herlev Kommune
Dato/tid	:	23. februar 2023 kl. 15.00-17.00
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale 324
Materiale	:	Dokumentationspakke 2022 og årsregnskab 2021
Deltagere	:	Boligforeningen 3B <ul style="list-style-type: none">• formand Iris Gausbo• næstformand Dennis Trier• OB-medlem og formand for driftsudvalget Hans Jørgen Larsen KAB <ul style="list-style-type: none">• kundechef Jonas Mørch Cohen• chefkonsulent Ane Gerken Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• sekretariatsleder Peter Aagaard Schultz• boliganvisningen Michael Hansen (pkt. 1-2)• specialkonsulent Tormod Ousager
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen, og dagsordenen blev godkendt.

2. Udlejning

a. Evt. udlejningsvanskeligheder

Der er generelt god efterspørgsel efter boligforeningens boliger i Herlev, og der er ingen vanskeligheder ved udlejning af familieboliger, bortset fra afdeling Toftegård Tag, der har store boliger med høj husleje og stort indskud.

I afdeling Toftegård er tegn på begyndende udlejningsvanskeligheder afhængigt af boligens beliggenhed og lejeniveau. Endvidere giver høj fraflytning i afdeling Lampestedet anledning til opmærksomhed.

Der er vanskeligheder med udlejning af ungdomsboligerne i afdeling LUX.

b. Evt. boligsociale udfordringer

Generelt er alle boligafdelinger velfungerende, og aktuelt opleves ikke væsentlige boligsociale udfordringer. Der er opmærksomhed om udviklingen i enkelte boligafdelinger.

c. Kommunal boliganvisning

Iht. udlejningsaftalen stiller boligforeningen ledige boliger til rådighed for kommunal anvisning. Det sker i varierende grad i de forskellige afdelinger. Herlev Kommune anviser boligerne efter sociale kriterier ift. borgeres trang og med hensyntagen til boligafdelingernes beboersammensætning.

Begge parter er tilfredse med samarbejdet og er enige om at fortsætte fokus på balanceret beboersammensætning mhp. at undgå boligsociale udfordringer.

d. Udlejningsaftale

Udlejningsaftalen har været drøftet i selvstændig møderække, og der er aftalt en række tilpasninger ift. den hidtidige aftale. Der blev drøftet evt. yderligere justering mht. Hjortegården. Boligforeningen og KAB afklarer og vender tilbage.

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

3. Økonomi

Dokumentationspakke 2022 med tilhørende regnskab (2021) blev gennemgået.

a. Regnskab 2021

Regnskabet udviser overskud på 3,3 mkr. Egenkapitalen udgør 342 mkr. af en samlet balance på 1.292 mkr. Heraf udgør obligationsbeholdning 936 mkr.

Regnskabet er påtegnet af revisor uden væsentlige kritiske bemærkninger, og Herlev Kommune har ikke forbehold for dets godkendelse.

b. Øvrige økonomiske forhold iht. dokumentationspakke 2022

- *Dispositionsfond*

Disponibel del af dispositionsfonden udgør 23,4 mkr. svarende til 1.950 kr./lejemålsenhed. Det er under grænseværdi og benchmark, og der opkræves derfor pligtmæssigt bidrag direkte fra afdelinger og boligtagere.

- *Trækningsret*

Trækningsret i LBF udgør 95,9 mkr. Boligforeningen har besluttet, at midler tildeles efter faste og prioriterede principper - uafhængigt af den enkelte afdelings indbetalinger.

- *Arbejdskapital*

Arbejdskapitalen udgør 37,2 mkr. svarende til 2.976 kr./lejemålsenhed. Det er under grænseværdi og benchmark, og der opkræves bidrag hertil direkte fra afdelinger og boligtagere.

- *Henlæggelser*

Organisationsbestyrelsen har formuleret og vedtaget særlig politik mhp. at sikre opbygning af passende henlæggelser i alle afdelinger.

- *Forretningsførelse*

Administrationsbidrag udgør 43,0 mkr. Hertil kommer øvrige honorarer for byggesager, forbrugsregnskaber og tilvalg mv. med i alt 22,2 mkr. Samlet udgift til forretningsfører KAB udgør dermed 65,2 mkr.

- *Husleje*

Organisationsbestyrelsen har opmærksomhed på huslejernes størrelse ift. boligens og afdelingens kvalitet og har derfor bl.a. fokus på at reducere drifts-udgifter gennem effektivisering.

- *Generel økonomi*

Ud fra det foreliggende materiale, herunder regnskab, revisionsprotokollat, dokumentationspakke, årsberetning og vedtagne politikker, vurderer Herlev Kommune, at boligforeningen er økonomisk veldrevet med en sund økonomi, der giver grundlag for opfyldelse af formålene for en almen boligorganisation samt for passende vedligeholdelse og renovering af boliger og afdelinger.

4. Drift og effektivisering

Boligforeningen har overopfyldt målsætningen om effektivitetsforbedringer iht. den generelle aftale fra 2014 mellem KL og BL. Boligforeningen har også opfyldt sin egen målsætning om at fastholde styrbare udgifter uændret ift. 2017-niveau.

Organisationsbestyrelsen har besluttet driftsprogrammet "*Fremtidens Drift 2.0*" mhp. yderligere effektiviseringer. Det bygger bl.a. på potentialer, som muliggøres af boligforeningens store volumen. I 2022 er udarbejdet driftsanalyser for alle driftsområder.

Initiativer der udspringer heraf, omfatter bl.a. datadrevet driftsledelse, digitalisering, større driftsenheder og specialiseret personale samt udlicitering. Der er stadig fokus på god personlig kontakt mellem beboere og medarbejdere.

Boligforeningen er tillige omfattet af KAB's indsats "*Pas på huslejen*". Den ventes også at føre til yderligere effektiviseringer og besparelser og dermed bidrage til opfyldelse af målsætningen i BL/KL-aftalen for 2021-2026.

Implementering, proces og resultater af effektiviseringerne følges tæt af driftsudvalget.

I tillæg hertil er indgået "*Strategiaftale 2022-2024 mellem 3B og KAB*" mhp. at fokusere og optimere forretningsførers rådgivning og administration af boligforeningen.

5. Byggeri og renovering

a. Igangværende projekter

Helhedsplanen for Hedelyngen forbereder udbud. Der er udfordringer bl.a. med ventilation og mht. etablering af solceller. Efter dialog med Vestforbrænding søges Herlev Kommune om at godkende opgradering af varmforsyningen.

Aftalt at boligforeningen gennem KAB løbende orienterer Herlev Kommune om relevante forhold ved helhedsplanens gennemførelse.

b. Kommende projekter og byggeplaner

Boligforeningen har ikke aktuelle planer om nybyggeri i Herlev. Ved evt. nyt byggeri vil byggeudvalget drage lære af erfaringer om sammenhæng mellem arkitektur og fællesskaber, som det udmønter sig på Glødelampegrunden.

Kommende renoveringsprojekter omtales i punkt 7.

c. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Organisationsbestyrelsen er opmærksom på afdelingernes vedligeholdelse, herunder på tilstrækkelige henlæggelser. Resultater af ekstern granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner afventes.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Boligforeningen gennemfører de påkrævede afdelingsmøder, og der er valgt afdelingsbestyrelser i alle boligafdelinger, bortset fra LUX. Indtil der måtte blive valgt en bestyrelse her, varetages opgaven af organisationsbestyrelsen.

b. Selskabsdemokrati

Organisationsbestyrelsen er velfungerende og har etableret værktøjer, der professionaliserer bestyrelsesarbejdet – både med dash-board, der understøtter faktabaserede beslutninger, og med teknologi til afholdelse af digitale møder.

c. Mål og udviklingsplaner

Boligforeningen har udarbejdet og følger strategien "*Byggesten til levende og mangfoldige fællesskaber*" for perioden 2020-2025. Denne er trykt som pamflet til beboerne og er også offentlig tilgængelig på boligforeningens hjemmeside.

7. Drøftelse af afdelinger

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

- Toftegård
 - Beboerdemokratiet overvejer muligheder for gennemgribende renovering samt fortætning. Når dette er afklaret, drøftes afdelingen i separat forløb.
- Toftegård Tag
 - Udlejningsvanskeligheder pga. boligernes størrelse, husleje og beliggenhed.
- Herlevgårdsvej
 - Velfungerende afdeling i god vedligeholdelsesstand.
- Herlev Torv
 - Behov for afklaring om afdelingens fremtid. Drøftes på separat møde.
- Martinsgård
 - Behov for istandsættelse af varme- og vandinstallationer.
- Egeløvparken
 - Herlev Kommune tager initiativ til møde mhp. at fremme plan for udvikling af matrikel med dagligvarebutikker og foreningsfaciliteter.
 - Forslag om fortætning på andre matrikler kan pt. ikke imødekommes af Herlev Kommune.
- Hjortegården
 - Der er igangværende renovering af parkeringsområder samt af varme- og ventilationsanlæg. Senere kan blive behov for udskiftning af vinduer.
 - Effektivitetstal afspejler ikke potentiale for stordrift. Der arbejdes på nyt driftsprogram med databaseret ledelse.
- Teglværkshaven
 - Løbende henlæggelser planlægges forøget.
- Herlev gl. Skole
 - Behov for afklaring af afdelingens fremtid. Drøftes i særskilt forløb.
- Bofællesskab
 - Både løbende og akkumulerede henlæggelser er markant høje. De bør nedsættes, medmindre der er en særlig grund. KAB undersøger.
- Søagerpark
 - Meget velfungerende afdeling. Løbende henlæggelser vil blive forøget.
- LUX
 - Højere fraflytning end normalt i ungdomsboliger og vanskelig genudlejning
 - Høj husleje trods lave henlæggelser og kommunalt tilskud til ejendomsskat
 - Alle boliger er ens i indvendig størrelse, men nogle boliger opkræves højere husleje pga. tykkere ydervæg. Lejefordelingen bør justeres, så den afspejler boligernes indbyrdes (éns) brugsværdi. KAB iværksætter.
- Vestergården I
 - Vinduesudskiftning er gennemført for halvdelen af ejendommen, men der udestår renovering af andre væsentlige bygningsdele samt økonomi hertil. Organisationsbestyrelsen har opmærksomhed ift. henlæggelser og økonomi.
- Vestergården II
 - Plan om at iværksætte renovering af kloak og varmtvandssystem i 2023.
 - Handicapbolig ombygges til ældreboliger iht. særlig aftale og byggetilladelse.
- Højstensgård
 - Renovering af kloak, varmtvandssystem og parkeringsareal forberedes.
- Hedelyngen
 - Fysisk helhedsplan jf. pkt. 5a.

- Vestergården III
 - Velfungerende boligafdeling med lav fraflytning.
- Lampestedet
 - Opmærksomhed pga. høj fraflytning og enkeltsager.
- Børneinstitutionen Sønderlundvej, "Enghuset"
 - Drøftes i separat forløb om lokalplan mv. Forventes fraflyttet i 2023.
- Børneinstitutionen Anishaven
 - Der budgetteres med bidrag til dispositionsfond for afviklede prioriteter, selv om disse ikke er omfattet af betalingspligt til LBF. KAB undersøger.

8. Orienteringer

Boligforeningen orienterede om gennemført undersøgelse blandt beboere i Herlev. Aftalt at boligforeningen sender undersøgelsens resultater til kommunens orientering.

Herlev Kommune orienterede om godt samarbejde med boligforeningens lokale driftscentre. Dette ønskes videreført, når ny driftschef tiltræder i Herlev Syd.

9. Aftaler

a. Opfølgning på tidligere aftaler

Tidligere aftaler om henholdsvis drøftelse af parkeringsforhold i Hedelyngen, drøftelse af ny udlejningsaftale samt overvejelser om renovering og udvikling af Toftegård vurderes opfyldt eller i proces.

b. Evt. nye aftaler

- Boligforeningen 3B
 - overvejer justering af udlejningsaftale mht. Hjortegården
 - orienterer efter behov om udvikling i helhedsplan for Hedelyngen
 - afklarer reelt henlæggelsesbehov for afdeling Bofællesskab
 - justerer lejefordeling i afdeling LUX
 - undersøger bidrag til dispositionsfond fra Anishaven
 - fremsender resultat af beboerundersøgelse
 - introducerer ny driftschef, når tiltrådt
- Herlev Kommune
 - fremmer proces for udvikling af matrikel i Egeløvparken med dagligvarebutikker og foreningsfaciliteter.
- Fælles drøftelser i separate forløb af henholdsvis
 - Toftegård, Herlev Torv, Herlev gl. Skole og Børneinst. Sønderlundvej

10. Øvrige forhold

Intet at tilføje.

11. Næste dialogmøde

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

Mødet ventes at finde sted omkring årsskiftet 2023/2024.
