



Referat

Møde	:	Styringsdialog 2022 mellem Herlev almennyttige Boligselskab (HaB) og Herlev Kommune
Dato	:	16. august 2022
Tidspunkt	:	13.00 – 15.00
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale "Saxbo"
Materiale	:	Dokumentationspakke 2021 (årsregnskab 2019/20) Dokumentationspakke 2022 (årsregnskab 2020/21)
Deltagere	:	Herlev almennyttige Boligselskab <ul style="list-style-type: none">• formand Michael Judge• næstformand Michele Amundsen DAB <ul style="list-style-type: none">• bestyrelseskonsulent Charlotte Petterson Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• teamleder Peter Aagaard Schultz• kommunal boliganvisning v/Camilla Christensen (pkt. 1-2)• lejemål & tilsyn v/Tormod Ousager
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

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

2. Udlejning

a. Suspension af venteliste

Boligselskabet har suspenderet sin venteliste mhp. at fremskaffe flere boliger til genhusning af beboere under renovering af Højbjerg Vænge, idet tidsplanen er ændret. Suspensionen er indtil videre besluttet frem til 31. januar 2023.

b. 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.

c. Ønsker til kommende udlejningsaftale

Den kommende udlejningsaftale fra 2023 skal opdateres med de nyopførte senioregnede boliger i afdelingen Lille Birkholm Seniorboliger. Endvidere skal ansættelsesforhold i boligselskabet udgå som særligt socialt kriterium.

Bortset herfra har parterne ingen aktuelle ønsker om indholdsmæssige ændringer. Udfærdigelsen af aftalen kan dog med fordel ske, så den i større grad fremstår umiddelbart forståelig for boligsøgende.

Herlev Kommune vil invitere til drøftelse af kommende udlejningsaftale.

d. Andre forhold - 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 2021 og 2022 med tilhørende regnskaber blev gennemgået med fokus på seneste og aktuelle.

a. Regnskab 2019/2020, jf. dokumentationspakke 2021

Revisor påpeger "*væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift af Højbjerg Vænge*", bl.a. fordi Landsbyggefonden ikke har givet endeligt tilsagn om omfanget af støtte til helhedsplan. Dette kan afklares efter skema B i etape 2-3. Revisor vurderer, at boligselskabets disponible egenkapital reelt er negativ med ca. 42 mkr., selv om den regnskabsmæssigt er opgjort positiv med ca. 38 mkr.

Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden andre væsentlige bemærkninger, og Herlev Kommune har ikke forbehold for årsregnskabets godkendelse, men følger situationen i Højbjerg Vænge.

b. Regnskab 2020/2021, jf. dokumentationspakke 2022

Revisor påpeger "*væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift af Højbjerg Vænge*", bl.a. fordi Landsbyggefonden ikke har givet endeligt tilsagn om omfanget af støtte til helhedsplan. Dette kan afklares efter skema B i fase 3.

Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden andre væsentlige bemærkninger, og Herlev Kommune har ikke forbehold for årsregnskabets godkendelse, men følger situationen i Højbjerg Vænge.

c. Øvrige økonomiske forhold

Dispositionsfonden fremstår regnskabsmæssigt betydeligt over grænseværdi og benchmark. Udlån til at finansiere frikøb for bl.a. Lille Birkholm Ældreboliger og Omsorgscentret har dog reduceret den disponible dispositionsfond. Endvidere er ekstraordinært reserveret midler 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

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

Driften varetages af tre driftscentre, der hver for sig har volumen til effektiv drift. De betjener afdelingerne iht. serviceaftaler, der er afstemt med de respektive afdelingsbestyrelser.

Der er indført elektronisk syn i 2017/18 og implementeret e-drift i alle afdelinger i 2020. Der er opnået besparelser på vandforbrug og affaldshåndtering, og et større areal er udlagt til biodiversitet, hvilket også har frigjort ressourcer i driften.

Boligselskabet fortsætter effektiviseringsprocessen med yderligere tiltag mhp. at nå målene også i BL/KL's 2021/2026-aftale. Dette drøftes på hvert møde i bestyrelsen.

5. Byggeri & Renovering

a. Igangværende projekter

- *Lille Birkholm Seniorboliger*
Byggeriet ventes færdiggjort til indflytning pr. 1. november 2022.
- *Højbjerg Vænge Helhedsplan*
Status er bl.a. drøftet på møde den 15. juni 2022, og Herlev Kommune vil fortsætte tæt dialog om helhedsplanens fremdrift og økonomi.

Boligselskabets ønske om at kunne nedrenovere blok E og H med en ekstra etage vil kræve ny lokalplan eller dispensation fra gældende byplanvedtægt.

b. Kommende projekter

- *Ombygning/nybyggeri på matrikler med plejeboliger*
Separat mødeforløb fortsættes. Her 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.
- *Lille Birkholm I & II*
Boligselskabet planlægger renovering af badeværelser i etagehusene.

c. Forhold ved nybyggeri

- *Parkeringsnormer*
Herlev Kommune oplyser, at parkeringsnormer er fastsat i kommuneplanen bl.a. under hensyn til, hvorledes pågældende område betjenes af offentlig transport. Parkeringsmuligheder på offentlig vej kan ikke medgå til at opfylde parkeringsnormen.
- *Hjemfald*
DAB oplyser, at boligselskabet kan blive økonomisk udfordret i kommende byggesager, hvis der er hjemfaldsforpligtelse på matriklen, idet denne ikke vil kunne videreføres til nybyggeri, men skal frikøbes kontant. Herved reduceres midlerne til byggeriet.

d. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Der er opmærksomhed i både selskabs- og afdelingsbestyrelser på at udarbejde fyldestgørende vedligeholdelsesplaner for boligafdelingerne - og på at der over de årlige budgetter foretages passende henlæggelser til finansiering heraf.

Boligselskabet afventer resultaterne af den kommende eksterne granskning af boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner, hvilket endnu ikke er gennemført.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Der er valgt afdelingsbestyrelser i alle boligafdelinger. På plejecentrene Herlevgård og Lille Birkholm Ældreboliger varetages opgaven af selskabsbestyrelsen.

Afdelingsdemokratiet er normalt velfungerende, men det har været udfordret af skiftende corona-restriktioner, særligt i forbindelse med møder. Det er generelt vanskeligt at engagere beboere i frivilligt arbejde, og det kan i nogle afdelinger være vanskeligt at rekruttere medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Det kan også resultere i, at bestyrelsen er mindre repræsentativ for afdelingens beboere.

Boligselskabets bestyrelse overvejer at indhente råd og inspiration fra DAB's frivilligkonsulenter og vil drøfte udfordringerne på kommende strategiseminar.

b. Selskabsdemokrati

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

c. Udviklingsplaner

Boligselskabet har planlagt strategiseminar den 1. oktober 2022 mhp. drøftelse og udarbejdelse af nyt målsætningsprogram. Det omfatter bl.a. effektiv drift, beboerdemokrati samt selskabsbestyrelsens kernekompetence og øvrige mål for boligselskabets fremtid.

7. Drøftelse af afdelinger

I tillæg til ovenstående blev drøftet en række afdelingsspecifikke forhold, bl.a.

- Herlev Vænge
 - En bolig er påvirket af jordforurening. Oprensning er i gang.
- Højbjerg Vænge
 - Der er konstateret asbest. Det vil fordyre og forsinke renoveringen.
 - Uklarhed om lejeniveau for tilgængelighedsboliger.
- Lille Birkholm III
 - Henlæggelserne forekommer lave. Opmærksomhed ved næste budget.
- Kildegården
 - Henlæggelserne forekommer lave. Opmærksomhed ved næste budget.
- Spindekrogen
 - Anskaffelsessummen overstiger rammebeløb med ca. 1,2 mkr. Endvidere er konstateret mangler ved byggeriet mht. MgO-plader og skiferplader. Der er afholdt syn & skøn, og Byggeskadefonden bidrager til dækning af omkostninger ved udbedring. Samlet merudgift for boligselskabet udgør ca. 3,0 mkr. Endvidere har boligselskabet ydet afdelingen et rentefrit driftsstøttelån på 16,6 mkr.
- Lille Birkholm V
 - Bygningsgennemgang er foretaget i efteråret 2021 sammen med Herlev Kommune
- Lille Birkholm Ældreboliger
 - Drøftes i separat møderække. Opmærksomhed om henlæggelser.
- Herlevgård
 - Drøftes i separat møderække. Opmærksomhed om henlæggelser.

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 nyligt udskiftet og forventes at kunne holde ca. 40 år.

9. Orienteringer

• Fjernvarmeplan

Herlev Kommune orienterede kort om fjernvarmeplanen, der er nærmere beskrevet på hjemmesiden <https://herlev.dk/fjernvarme>.

10. Øvrige forhold

Boligselskabet orienterede om, at det i en principiel sag om beboerdemokrati i en boligafdeling havde fået medhold ved boligretten, efter at boligselskabets synspunkt i første omgang var underkendt i Beboerklagenævnet.

11. Aftaler

a. Opfølgning på tidligere aftaler

- Bygningsgennemgang i Lille Birkholm V er gennemført i efteråret 2021
- Herlev Kommune inviterer til drøftelse af udlejningsaftale
- Separat forløb om udvikling af matrikler på plejecentre fortsætter

b. Evt. nye aftaler

- Helhedsplanen i Højbjerg Vænge drøftes i separat forløb

12. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde planlægges indkaldt af Herlev Kommune til afholdelse i august 2023.