



## Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem SAB, Samvirkende Boligselskaber og Herlev Kommune
Dato	:	13. juni 2022
Tidspunkt	:	13.30 – 15.00
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale 325
Materiale	:	Dokumentationspakke 2022 (årsregnskab 2020/2021)
Deltagere	:	SAB, Samvirkende Boligselskaber <ul style="list-style-type: none"><li>• næstformand Frank Sass</li></ul> Herlevhuse <ul style="list-style-type: none"><li>• medlem af afdelingsbestyrelsen Annette Villaume</li><li>• medlem af afdelingsbestyrelsen Yvonne Madsen</li></ul> Herlev Åhuse <ul style="list-style-type: none"><li>• afdelingsformand Frank Sass</li></ul> KAB <ul style="list-style-type: none"><li>• kundechef Louise Lind</li><li>• chefkonsulent Lasse Welander-Haahr</li></ul> Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none"><li>• kommunal boliganvisning v/Camilla Christensen (pkt. 1-2)</li><li>• lejemål &amp; tilsyn v/Tormod Ousager</li></ul>
Referat	:	Herlev Kommune

---

### 1. Velkomst og præsentation

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

### 2. Udlejning

#### a. Kommunal boliganvisning

Herlev Kommune redegjorde for den kommunale boliganvisning iht. almenboliglovens §59 stk. 1. Det primære fokus er borgeres trang og sociale kriterier under hensyntagen til boligafdelingens beboersammensætning.

For begge boligafdelinger er tillige opmærksomhed på, at anviste skal kunne passe udearealet om boligerne og også gerne bidrage til liv i området.

Der anvises også borgere med særligt behov for niveaufri adgangsforhold, eftersom Herlevhuse er en af få boligafdelinger i Herlev, der tilbyder dette.

b. Beboersammensætning

Herlevhuse er bl.a. karakteriseret ved lav fraflytning, lang botid og høj gennemsnitsalder. SAB og Herlev Kommune har fælles interesse i en hensigtsmæssig beboersammensætning i Herlevhuse – også på langt sigt.

Herlev Kommune vil i sin anvisning fortsat prioritere børnefamilier, der lever op til øvrige kriterier for kommunal boligangvisning.

SAB overvejer fleksible udlejningskriterier for en del af sin egen udlejning – også med henblik på, at flere familier med børn flytter til Herlevhuse.

c. Udlejningsaftale

Der er ingen formel udlejningsaftale, men en godkendt og indarbejdet praksis om, at 25% af ledige boliger anvises af Herlev Kommune iht. almenboliglovens §59 stk. 1.

Resten anvises af SAB v/KAB via anciennitetsbestemt venteliste.

Herlev Kommune ser gerne indgået en formel udlejningsaftale.

Det blev aftalt, at SAB udarbejder og fremsender forslag til udlejningsaftale, og at der på grundlag heraf fortsættes dialog om den endelige udformning af aftalen.

d. Andet

Der er ingen udlejningsvanskeligheder eller boligsociale udfordringer.

### 3. Økonomi

SAB har udarbejdet dokumentationspakke 2022 på grundlag af regnskab 2020/2021.

a. Regnskab 2020/2021

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

b. Øvrige økonomiske forhold iht. dokumentationspakke

- *Boligorganisationens egenkapital*

Dispositionsfonden er forøget siden seneste regnskab og er nu på niveau med grænseværdi og nærmere benchmark. Arbejdskapitalen er over grænseværdi og benchmark, og der opkræves ikke hertil.

- *Henlæggelser*

Både Herlevhuse og Herlev Åhuse har pæne henlæggelser - over benchmark, både løbende og akkumuleret. I Herlevhuse vil der blive behov for anvendelse af opsparede midler til kommende reovering. Herlev Åhuse forventer at kunne reducere løbende henlæggelser, når der er akkumuleret tilstrækkelige midler.

- *Husleje*

Herlev Åhuse er moderne byggeri med forholdsvis store boliger og høj leje. Lejen er reduceret siden ibrugtagningen, og varmeudgiften er temmelig lav.

Herlevhuse har forholdsvis lav leje, men temmelig store varmeudgifter. En kommende renovering vil kunne resultere i lavere varmeforbrug.

Huslejen påvirkes i begge afdelinger af forøgede udgifter til renovation.

- *Fraflytning*

Herlevhuse har meget lav fraflytning. Det gælder også i Herlev Åhuse, men det giver pga. størrelsen (12 boliger) stor procentmæssig varians, når nogen flytter.

#### **4. Drift og effektivisering**

SAB har opnået gode resultater med effektiv drift og har overopfyldt sin samlede målsætning i BL/KL-aftalen fra 2014. Organisationsbestyrelsen drøfter ny strategiplan for effektiv drift i selskabet mhp. også at nå målene i BL/KL-aftalen for perioden frem til 2026.

I Herlev-afdelingerne har der været særlig indsats mht. fælles drift, belysning, vandmålere og renovation. Forslag om yderligere driftsbesparelser på renovation ved etablering af fælles affalds-ø er dog forkastet i beboerdemokratiet.

Ejendomskontoret varetager driften af begge afdelinger med kun 2 faste medarbejdere. Det er meget velfungerende, og SAB har overvejelser om at oprette en elevstilling på ejendomskontoret.

Herlevhuse har særligt gode resultater og opnået afdelingseffektivitet med 100%. I Herlev Åhuse er denne opgjort til 67%, og der er udarbejdet handleplan.

Der sker fortsat optimering af driften i de to afdelinger, men det vurderes, at hovedparten af effektiviseringspotentialer allerede er nået.

#### **5. Byggeri og renovering**

a. Igangværende projekter

Renovering af taget på erhvervsejendommen Runddyssen 1-3 pågår.

b. Vedligeholdelse og ekstern granskning

Der er betydelige udgifter til løbende vedligeholdelse af tage på boligerne i Herlevhuse. Dette viser behov for renovering.

Afdelingen afventer resultat af ekstern granskning v/Rambøll. Dette ventes tidligst at foreligge i efteråret 2022.

c. Renoveringsplan

Herlevhuse har i 2020 besluttet udarbejdelse af tilstandsrapport, og der er nedsat følgegruppe/byggeudvalg for en forestående renovering. Fokus er på afdelingens klimaskærm og varmeforsyning, herunder forsøg med ventilation og varmegenvinding.

Følgegruppen vil sammenholde tilstandsvurderingen med resultaterne af den eksterne granskning, og dette kan eventuelt resultere i overvejelser om at søge støtte fra Landsbyggefonden til en fysisk helhedsplan.

SAB vil holde Herlev Kommune orienteret, når der er væsentligt nyt herom.

d. Byggeplaner

SAB har ikke aktuelle planer om nybyggeri eller fortætning i Herlev, men kan være interesseret, hvis der findes en god byggegrund.

SAB ser gerne, at der etableres støjskærm mod Herlev Ringvej - gerne finansieret af letbaneprojektet. Der vil også være opbakning til støj-begrænsende belægning og/eller hastighedsbegrænsning på motorvejen.

## 6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Begge afdelinger har et generelt velfungerende beboerdemokrati. Der afholdes de pligtige afdelingsmøder, og der er valgt afdelingsbestyrelser i begge, selv om det kan være vanskeligt at få posterne besat.

Herlev Åhuse har normalt et højt fremmøde på afdelingsmøder med deltagelse af de fleste af afdelingens 12 boliger. I Herlevhuse er andelen af fremmødte væsentlig lavere og afhænger også af, hvilke emner og forslag der er til behandling på mødet. Typisk er ca. 40 boliger repræsenteret.

Afdelingsbestyrelserne har et godt samarbejde med det lokale ejendoms-kontor og med KAB's administration.

I Herlevhuse kommunikeres med beboerne bl.a. via afdelingens hjemmeside og nyhedsbrevet "Herlevhuse Nyt" samt med velkomstmøder for nye beboere. Endvidere gennemføres faste beboeraktiviteter, bl.a. loppemarked og haveaften samt arrangementer ved fastelavn og Skt. Hans.

b. Selskabsdemokrati

Formanden for Herlev Åhuse er tillige næstformand i SAB og medlem af KAB's bestyrelse. Herlev-afdelingerne har dermed god kontakt til organisationsbestyrelse og til administrators politiske ledelse.

c. Mål og udviklingsplaner

SAB har målsætning om velfungerende beboerdemokrati og har bl.a. gennemført en proces, hvor der er kommet input fra afdelingernes bestyrelser. Dette har resulteret i en 7-punkts plan, som SAB vil fremsende kommunen til orientering.

## 7. Orienteringer fra Herlev Kommune

a. Fjernvarmeplan

Sammen med Vestforbrænding arbejder Herlev Kommune for hurtigst muligt at få udrullet tilbud om fjernvarme i Herlev. Det ventes at ske i perioden fra ultimo 2023 til 2028. Mere præcise estimater for, hvornår de enkelte områder vil kunne tilkobles, kan gives senere på året. Der vil blive indkaldt til borgermøder, og yderligere information kan ses på Herlev Kommunes hjemmeside <https://herlev.dk/fjernvarme>

b. Skelgrænse mellem Herlev Åhuse og Kagsåen

SAB har ønske om brugsret til et areal mellem Herlev Åhuse og Kagsåen. Herlev Kommunes stillingtagen hertil kræver indgivelse af en formel ansøgning, som nærmere beskriver ønsket.

## **8. Øvrige forhold**

Afdelingsbestyrelsen og Herlev Kommune har på tidligere møde drøftet særlige udfordringer, der har medført betydelige udgifter til istandsættelse.

Afdelingsbestyrelsen, SAB eller KAB er altid velkommen til at kontakte Herlev Kommune, hvis der måtte opstå forhold, der giver anledning til bekymring om en lignende udvikling, eller hvis der er andet, som ønskes drøftet.

## **9. Aftaler**

a. Opfølgning på tidligere aftaler

Der var ikke aftaler til opfølgning.

b. Evt. nye aftaler

SAB fremsender forslag til udlejningsaftale og orienterer om renoveringsplaner for Herlevhuse, når der er væsentligt nyt at berette.

## **10 Næste dialogmøde**

Herlev Kommune indkalder til næste dialogmøde til afholdelse medio 2023.

---