



Referat

Møde	:	Styringsdialog 2021 mellem Boligforeningen 3B og Herlev Kommune
Dato	:	2. december 2021
Tidspunkt	:	15.00 – 17.00
Sted	:	Herlev Rådhus, mødelokale 025
Materiale	:	Dokumentationspakke 2020 (årsregnskab 2019) Dokumentationspakke 2021 (årsregnskab 2020)
Deltagere	:	Boligforeningen 3B <ul style="list-style-type: none">• Iris Gausbo, næstformand og fmd. Hjortegården (pkt. 1-4)• Hans Jørgen Larsen, OBM og fmd. Hedelyngen• Dennis Trier, OBM og ABM Teglværkshaven KAB <ul style="list-style-type: none">• Jonas Mørch Cohen, kundechef• Anne Mette Fredsgaard Svendsen, chefkonsulent Herlev Kommune <ul style="list-style-type: none">• Peter Aagaard Schultz, teamleder sekretariat• Camilla Christensen, boliganvisningen (pkt. 1-2)• Tormod Ousager, tilsyn & samarbejde med almene boligorganisationer
Referat	:	Herlev Kommune

1. Velkomst og præsentation

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

2. Udlejning

a. Evaluering af udlejningsaftale

Der er tilfredshed med samarbejdet om udlejning, men der bør forud for kommende udlejningsaftale drøftes tilpasninger af indhold og form, jf. pkt. 2d.

b. Kommunal boliganvisning

I udlejningsaftalen er aftalt, at 3B i varierende grad stiller ledige boliger til rådighed for kommunal boliganvisning i de forskellige afdelinger. Kommunen anviser herefter ift. borgeres trang og sociale kriterier samt med hensyntagen til boligafdelingernes beboersammensætning.

c. Beboersammensætning i afdelinger

Der er fælles interesse i balanceret beboersammensætning i boligafdelingerne.

Aktuelt er der særlig opmærksomhed om dette i afdeling Lampestedet, som bl.a. har høj fraflytning og har været drøftet på separat møde. Naboafdelinger oplever også udfordringer, og Herlev Kommune overvejer derfor at optage drøftelser på tværs af boligselskaber mhp. en hensigtsmæssig udvikling i området.

d. Ønsker til kommende udlejningsaftale

Den nuværende udlejningsaftale udløber 31. december 2022. Den skal derfor genforhandles i løbet af 2022, så en ny aftale kan indgås med virkning fra 2023.

Det blev aftalt, at behov for henholdsvis kommunal boliganvisning og anvisning iht. boligorganisationens venteliste skal drøftes for hver enkelt boligafdeling.

Herlev Kommune har planer om på visse områder at harmonisere format mv. for udlejningsaftaler med boligorganisationerne i kommunen.

e. Udlejningsvanskeligheder

Der er udlejningsvanskeligheder i ungdomsboligafdelingen LUX, hvis husleje stiger markant pga. højere ejendomsskat end ventet. 3B vil derfor søge Herlev Kommune om fritagelse for afdelingens betaling af grundskyld.

Der er endvidere tegn på begyndende udlejningsvanskeligheder i afdeling Toftegård – særligt for visse boliger afhængigt af beliggenheden i afdelingen.

3. Økonomi

Dokumentationspakke 2020 og 2021 med tilhørende regnskaber blev gennemgået med fokus på seneste og aktuelle.

a. Regnskab 2019, jf. dokumentationspakke 2020

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

b. Regnskab 2020, jf. dokumentationspakke 2021

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

c. Øvrige økonomiske forhold

- *Egenkapital*

Dispositionsfonden er under grænseværdi og benchmark, og 3B opkræver derfor pligtmæssigt bidrag direkte fra afdelingerne og boligtagerne. Arbejds-kapitalen er også under grænseværdi og benchmark, og der opkræves hertil.

3B har besluttet at anvende trækingsretten i Landsbyggefonden efter faste og prioriterede principper, som 3B selv har besluttet, og som er uafhængige af den enkelte afdelings indbetalinger.

- *Henlæggelser*

Organisationsbestyrelsen har iværksat et arbejde mhp. at beslutte en generel henlæggelsespolitik, der sikrer passende henlæggelser og også forøger henlæggelsesniveauet i de afdelinger, hvor det er særligt nødvendigt.

- *Husleje*
Organisationsbestyrelsen har opmærksomhed på huslejernes størrelse ift. boligernes og afdelingernes kvalitet og har derfor bl.a. fokus på at reducere driftsudgifter gennem effektivisering.

4. Drift og effektivisering

3B har over-opfyldt målsætningerne om effektivitetsforbedringer iht. den generelle aftale fra 2014. Endvidere har 3B opfyldt sin egen målsætning om at fastholde styrbare udgifter uændrede i 2020 ift. 2017-niveau.

Organisationsbestyrelsen har besluttet nyt driftsprogram mhp. yderligere effektiviseringer. Det bygger bl.a. på potentialer, som 3B's volumen med 90 afdelinger muliggør.

Det omfatter eksempelvis datadrevet driftsledelse, digitalisering, større driftsenheder og specialiseret personale/udlicitering, men stadig med fokus på god personlig kontakt mellem medarbejdere og beboere.

Organisationsbestyrelsens driftsudvalg følger effektiviseringsprocessen og dens resultater nøje, og beslutningsgrundlaget vil blive yderligere kvalificeret gennem driftsanalyser i alle afdelinger i foråret 2022.

5. Byggeri

a. Igangværende projekter

Pilotprojekt for renovering af Hedelyngen er forsinket og vil tidligst være færdigt ultimo 2021. Det forsinkes også hovedprojektet, hvor der er udfordringer med dispensation til jordvarmeanlæg samt krav fra LBF til ventilationssystem.

I Vestergården I forløber projekt med vinduesudskiftning mv. planmæssigt.

b. Kommende projekter

Der er behov for gennemgribende renovering af Toftegården, og 3B overvejer, hvorledes det vil kunne foretages. Det bør også indtænkes i Herlevs byudvikling, ligesom evt. tunnel under jernbanen bør afklares.

c. Vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Organisationsbestyrelsen er meget opmærksom på afdelingernes vedligeholdelse, herunder på tilstrækkelige henlæggelser. Resultaterne af den kommende eksterne granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner afventes.

d. 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 den tekniske afskrivning af forbedringen. 3B er enig i disse principper.

6. Beboerdemokrati

a. Afdelingsdemokrati

Boligorganisationen 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 fået 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

3B har udarbejdet og følger strategien *”Byggesten til levende og mangfoldige fællesskaber”* for perioden 2021-2025. Denne er trykt som pamflet til beboerne.

7. Drøftelse af afdelinger

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

I Vestergården II ønsker afdeling og boligorganisation handicapboligen ombygget til ældrevenlige boliger – fortrinsvis for afdelingens egne beboere. Herlev Kommune er bekendt med dette ønske.

Enghuset og andre afdelingsspecifikke forløb drøftes i separate møder.

8. Orienteringer

3B orienterede om, at organisationsbestyrelsen netop havde besluttet at opsiges samarbejdsaftalen med aktivitets-teamet om socialpsykiatrisk indsats. Brev tilgår.

9. Aftaler

a. Opfølgning på tidligere aftaler

Hedelyngen ønsker opfølgning på tidligere drøftelse om parkeringsforhold og vil gerne invitere kommunens repræsentanter til besigtigelse. Ønsket viderebringes

b. Evt. nye aftaler

- Herlev Kommune
 - inviterer til drøftelse af ny udlejningsaftale (pkt. 2d)
- 3B
 - overvejer renovering og udvikling af Toftegård (pkt. 5b)

10. Øvrige forhold

I forbindelse med forestående renovering af varme- og ventilationssystem i Hjortegården, vil det eventuelt blive aktuelt at søge dispensation fra normale regler for udarbejdelse af varmeregnskab, hvilket ikke er meddelt i tidligere år. Ved eventuel ansøgning vil Herlev Kommune foretage hurtig sagsbehandling, så tidsfrister for varmeregnskab ikke udfordres.

11. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde indkaldes af Herlev Kommune, når 3B har indgivet dokumentationspakke 2022, og når det i øvrigt er hensigtsmæssigt i forhold til gennemførelse af dialogmøder med øvrige boligorganisationer.

Det ventes at finde sted i slutningen af 2022.