

## Referat

Møde	:	Styringsdialog mellem SAB, Samvirkende Boligselskaber og Herlev Kommune
Dato	:	5. maj 2021
Tidspunkt	:	14.00 – 15.30
Sted	:	Herlev Rådhus, lokale 326
Indkaldt	:	Aftalt via mail den 16-17. marts 2021
Materiale	:	Dokumentationspakke 2020 (årsregnskab 2018/2019) Dokumentationspakke 2021 (årsregnskab 2019/2020)
Deltagere	:	SAB, Samvirkende Boligselskaber <ul style="list-style-type: none"><li>• Frank Sass, næstformand</li></ul> <p>Afdeling Herlevhuse</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Annette Villaume, medlem af afdelingsbestyrelsen</li><li>• Yvonne Madsen, medlem af afdelingsbestyrelsen</li></ul> <p>Herlev Åhuse</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Frank Sass, formand</li></ul> <p>KAB</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anette Birkov, kundechef</li><li>• Louise Lind, chefkonsulent</li><li>• Frank Sass, medlem af bestyrelsen</li></ul> <p>Herlev Kommune</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Peter Aagaard Schultz, teamchef sekretariat</li><li>• Camilla Christensen, den kommunale boliganvisning</li><li>• Tormod Ousager, tilsyn &amp; samarbejde med almene boligorg.</li></ul>
Referat	:	Herlev Kommune

---

Mødet blev gennemført iht. den udsendte dagsorden:

### 1. Velkomst og præsentation

Herlev Kommune bød velkommen til mødet og deltagerne præsenterede sig.

Frank Sass præciserede, at han – skønt medlem af KAB's bestyrelse - i denne sammenhæng repræsenterede SAB's organisationsbestyrelse og ikke administrator.

Deltagerne gennemgik og godkendte den fremsendte dagsorden med enkelte tilføjelser.

## 2. Udlejning

### a. Evaluering af 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.

Der er ingen udlejningsvanskeligheder, men der bør være opmærksomhed om en balanceret beboersammensætning.

Herlev Kommune ser gerne indgået en formel udlejningsaftale for de to boligafdelinger beliggende i Herlev Kommune, og SAB har ønske om, at der i øget omfang anvises børnefamilier, særligt til Herlevhuse.

### b. Kommunal boliganvisning

Herlev Kommunes primære fokus for den kommunale boliganvisning er borgeres trang og sociale kriterier under hensyntagen til boligafdelingens beboersammensætning.

For Herlevhuse er tillige opmærksomhed på, at anviste bør kunne passe og påskønne udearealet om boligerne og også gerne bidrage til liv i området.

Dog er Herlevhuse en af få boligafdelinger i Herlev med niveaufri adgangsforhold, og derfor kan også anvises borgere med særligt behov for dette.

### c. Aftaler

Der er fælles interesse i at bevare en hensigtsmæssig beboersammensætning i Herlevhuse – også på langt sigt.

Herlev Kommune vil i sin anvisning fortsat prioritere familier med børn, som også lever op til øvrige kriterier for kommunal boliganvisning.

SAB vil overveje fleksible udlejningskriterier for en del af sin egen udlejning. Efter interne drøftelser i boligorganisationen vil KAB fremsende forslag om dette til Herlev Kommune, mhp. at det kan indgå i dialogen om en fremtidig udlejningsaftale.

Ikke alle boliger i Herlevhuse er niveaufri. KAB vil fremsende oversigt til Herlev Kommune.

### d. Andet

I Herlevhuse lægger afdelingsbestyrelsen stor vægt på at byde nye beboere velkomne og arrangerer bl.a. velkomstmøder for tilflyttere.

## 3. Økonomi

På det seneste dialogmøde den 15. januar 2020 blev behandlet dokumentationspakke 2019 vedrørende regnskabet for 2017/18. Siden har SAB udarbejdet og fremsendt dokumentationspakke 2020 og 2021 for henholdsvis regnskab 2018/19 og 2019/20. Begge blev gennemgået, dog med fokus på den seneste og aktuelle.

#### a. Årsregnskab

Begge årsregnskaber er påtegnet af revisor uden væsentlige bemærkninger.

For Herlev Åhuse er dog anført, at der er underfinansiering af anskaffelses-summen med 139 tkr. SAB oplyser, at dette er bragt på plads ifm. udarbejdelse af byggregnskab, som netop er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Herlev Kommune har ikke bemærkninger til årsregnskabernes godkendelse.

#### b. Øvrige økonomiske forhold

- *Boligorganisationens egenkapital*

Dispositionsfonden er under grænseværdi og benchmark, og der opkræves hertil fra afdelingerne via boligtagernes husleje. 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 tilstrækkeligt.

- *Husleje*

Herlev Åhuse er moderne byggeri med forholdsvis store boliger og høj leje. Lejen er dog reduceret med ca. 200 kr./måned/bolig siden ibrugtagningen, og varmeudgiften temmelig lav.

Herlevhuse har forholdsvis lav leje, men temmelig store varmeudgifter. I budget 2021/22 stiger lejen med 1,41%. Administrationen havde foreslået større stigning, men denne blev efter ønske fra afdelingsbestyrelsen reduceret via lavere løbende henlæggelser.

- *Fraflytning*

Herlevhuse har meget lav fraflytning og kun små tilgodehavender på fraflyttere.

Herlev Åhuse har også lav fraflytning, men det giver pga. størrelsen (12 boliger) stor procentmæssig varians, når nogen flytter. Der er forholdsvis store tilgodehavender på fraflyttere, svarende til mere end 5 tkr./bolig.

## 4. Drift og effektivisering

Boligorganisationen har opnået gode resultater med effektiv drift. Det samlede mål på 25,8 mkr. er overopfyldt, idet der er nået besparelser på i alt 30,6 mkr.

I Herlev-afdelingerne har der været særlig indsats mht. fælles drift, belysning, vandmålere og renovation. Ejendomskontoret varetager driften af begge afdelinger med kun 2 faste medarbejdere, og det er alligevel meget velfungerende.

Herlevhuse har opnået særligt gode resultater og opnået afdelingseffektivitet med 100%. I Herlev Åhuse er denne opgjort til 81%, og der er udarbejdet handleplan. Der sker fortsat optimering af driften, men det vurderes, at hovedparten af effektiviseringspotentialet allerede er nået.

## 5. Byggeri

### a. Igangværende projekter

I Herlevhuse er godkendt ny pulje af kollektiv råderet, som giver beboerne mulighed for at foretage individuelle moderniseringer og forbedringer mod betaling af lejetillæg.

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 beboerbetalning skal afvikles samtidig med den tekniske afskrivning af forbedringen.

### b. Renoveringsplan

Herlevhuse har på ekstraordinært afdelingsmøde den 16. september 2020 besluttet udarbejdelse af tilstandsrapport, og der er nedsat følgegruppe/byggeudvalg for en forestående renovering. Der er fokus på afdelingens klimaskærm og varmforsyning, herunder forsøg med ventilation og varmegenvinding.

Tilstandsrapporten forventes færdiggjort og forelagt følgegruppen inden sommer 2021. Det kan eventuelt resultere i overvejelser om at søge LBF-støtte til fysisk helhedsplan.

### c. Evt. andre kommende projekter

Boligorganisationen 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

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 KAB vil fremsende kommunen til orientering.

Begge Herlev-afdelinger har et generelt velfungerende beboerdemokrati. Der afholdes de pligtige afdelingsmøder, og der er valgt afdelingsbestyrelser i begge.

Herlev Åhuse har normalt et højt fremmøde på afdelingsmøder med deltagelse af op til 10 af afdelingens 12 boliger. I Herlevhuse er mødeprocenten væsentlig lavere og afhænger også af, hvilke emner og forslag der er til behandling på mødet.

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.

Afdelingsbestyrelserne har et godt samarbejde med det lokale ejendomskontor og med KAB's administration. I Herlevhuse kommunikeres med beboerne via afdelingens hjemmeside og nyhedsbrevet "Herlevhuse Nyt" samt med velkomstmøder for nye beboere.

## 7. Opfølgning på tidligere aftaler

Der var ikke aftaler til opfølgning.

## 8. Øvrige forhold

### a. Parkering

Herlevhuse har henvendt sig til Herlev Kommune angående taxaer, der i vidt omfang parkerer ved Livsrums og ved kiosken på Runddyssen. Endvidere med ønske om at indføre parkeringsrestriktioner på Runddyssen, på Langdyssen og på Dyreholmen.

Herlev Kommune gav foreløbig orientering om sagsbehandlingen, som vil resultere i skriftlige svar til Herlevhuse.

### b. Renovationstakster

SAB undrer sig over, at renovationstaksterne stiger voldsomt i Herlev. I Herlevhuse stiger renovationsudgifterne i det kommende budget fra 805 tkr. til 1.131 tkr. og i Herlev Åhuse fra 35 tkr. til 47 tkr., dvs. med 35-40%.

Det modvirker bestræbelser på at holde huslejen i ro gennem effektiv drift.

Herlev Kommune redegjorde for, at taksterne er fastsat, så de dækker omkostningerne. Der er flere elementer, som har ført til højere takster:

Ordningen har været i udbud, og det har resulteret i højere priser fra operatørerne. Endvidere er opbrugt det akkumulerede overskud, som hidtil har kunnet medregnes som indtægt. Der budgetteres med mindre indtægter på salg, og der er ekstra udgifter til opgradering af genbrugsstationen.

SAB forespurgte til fordelingsnøgler og evt. differentierede priser mellem henholdsvis etageboliger/boligafdelinger og private villaer ud fra den formodning, at sidstnævnte benytter genbrugsstationen i væsentlig større grad og derfor bør betale en større andel heraf.

Det blev aftalt, at Herlev Kommune vender tilbage med svar på dette spørgsmål. SAB kan yderligere tage emnet op gennem Fællesrepræsentationen for almene boligorganisationer i Herlev.

### c. Brugsret til areal

SAB har ønske om, at opnå brugsret for et areal på 6-7 meter mellem boligafdelingernes matrikel og åløbet øst herfor.

Det blev aftalt, at SAB kan konkretisere sit ønske i en formel ansøgning, som kan indsendes til Herlev Kommune gennem Tilsynet.

### d. Borgmestermøde

Herlev Kommune orienterede om, at det årlige "Borgmestermøde" mellem de almene boligafdelingers bestyrelser og Herlev Kommune forventes gennemført som normalt i det sene efterår i 2021. Det planlægges i samarbejde med Fællesrepræsentationen.

Mødet i 2020 måtte desværre aflyses pga. corona-situationen.

e. Social bæredygtighed

Herlev Kommune orienterede om det projekt, som kommunen i samarbejde med KAB og en række civilsamfundsaktører gennemfører i perioden 2021-2025 for øget social bæredygtighed i KAB's almene boligafdelinger i Herlev.

KAB har inviteret afdelingsbestyrelser til kickstart-møde den 12. juni 2021.

f. Grøn omstilling og bæredygtige tiltag

Herlev Kommune orienterede om igangværende udarbejdelse af kommunal klimaplan i regi af DK2020. Sammen med virksomheder og borgere er også boligforeninger centrale aktører for at nedbringe CO2-udledning i Herlev.

KAB-familien indgår også i arbejdet – både på centralt niveau og med bestyrelsesrepræsentanter fra tre boligafdelinger i et særligt udvalg for grøn strategi og omstilling.

## **9. Eventuelt**

Der var enighed om, at næste dialogmøde bør afholdes i foråret 2022, gerne i april.

Herlev Kommune indkalder, når det er hensigtsmæssigt i forhold til gennemførelse af dialogmøder med øvrige boligorganisationer.

Herlev Kommune udarbejder referat af mødet.

---