



Referat

Den 27-02-2020

Journal nr. 82.00.00G01-43-19

Deltagere

Hans Jørgen Larsen, Steffen Morild, Jonas Cohen, Iris Gausbo, Solvejg von Barm og Anne Mette Svendsen fra 3B
Nynne Holmegaard, Peter Aagaard Schultz fra Herlev Kommune

Referat af styringsdialog med 3B den 14. januar 2020

1. Velkomst og præsentationsrunde
2. Drøftelse af regnskab og budget vedr. 2018.
3. Økonomisk drift og opfølgning på effektiviseringsindsatsen i 3B
 - Hvilke erfaringer har 3B med effektiviseringsindsatsen?
 - Hvordan påvirker effektiviseringen afdelingerne og beboerne i 3B?
 - Og er der synlige, økonomiske resultater?
4. 4. 3B og KAB – Hvordan går det med KAB's administration af 3B?
 - Fremtidens drift i 3B.
 - Styringsdialogmøder fremover med 3B og KAB
5. Kommende projekter/opgaver til politisk behandling i Herlev Kommune
 - Foreløbigt overblik over 3B's kommende projekter/opgaver de næste 6-12 måneder – kort gennemgang v/3B
6. Status på igangværende projekter i 3B's afdelinger i Herlev Kommune
 - Er fremdriften i projekterne efter planen?
 - Holder den økonomiske ramme for projekterne?
 - Er der nogle udfordringer i projekterne, som Herlev Kommune skal kende til?
7. Anvisning
 - Aftalen om kommunal anvisning af almene boliger (Lov om almene boliger § 59, stk. 1 og 2.) løber, indtil der træffes anden aftale herom.
 - Drøftelse om en ny aftale.
8. De enkelte afdelinger, herunder:
 - Vedligeholdelsesplaner.

- Status på afdelingernes udviklingsmål.
- Kommende projekter, og herunder følgende emner:

Afd. Toftegård: Ønske om dialog om forestående helhedsplan.

Afd. Herlev Torv: Status og videre proces for forestående renovering/nedrivning og risiko ved at være nabo til en stor byggeplads.

Afd. Egeløvparken: Perspektiver for nybyggeri.

Afd. Hjortegården: Kommunens vurdering af den sociale situation i området.

Afd. Toftegård Tag: Afdeling med mange byggeskader og fejl og mangler fra opførelse

Afd. Hedelyngen: Ønske om dialog om forestående helhedsplan.

9. Nye boliger og byudvikling generelt

10. Evt.

Ad punkt 1. Velkomst og præsentationsrunde

Mødedeltagerne præsenterede sig, og der blev informeret om den nye organisering i Herlev Kommune, som har medført, at Lejemål og Tilsyn nu er forankret i Sekretariatet i Center for Job, Uddannelse og Borgerservice. Omorganiseringen bunder i det faktum, at både boliganvisningen og SSP er forankret i centret, og det er forventningen, at omorganiseringen vil medføre et tættere samarbejde og god synenergi.

Erhvervsjurist Peter Mejer Lauridsen og Tryghedskonsulent Gitte Dalskov er stoppet i Herlev Kommune. Der er ansat en ny tryghedskonsulent, som starter d. 1. marts 2020.

Tormod Ousager blev ansat den 1. marts 2020 i teamet Lejemål og Tilsyn og skal sammen med Nynne Holmegaard bl.a. tage sig af tilsynet med de almene boliger i Herlev Kommune.

Ad punkt 2. Drøftelse af regnskab og budget vedr. 2018

Der var ingen bemærkninger til regnskab og budget 2018.

Det blev nævnt, at et udlejningsareal på Herlev Skole lejes ud til markedsleje, hvilket ikke dækker udgifterne. Landsbyggefonden støtter afdelingen frem til 2041.

3B har en forsat opmærksomhed på trækningretten og henlæggelser, hvilket er med til at sikre en sikker økonomi.

Ad punkt 3. Økonomisk drift og opfølgning på effektiviseringsindsatsen i 3B

3B har organiseret driften af boligafdelingerne i 9 områder, hvoraf to er i Herlev Kommune. Der er fokus på god drift og ligeledes en tryk og genkendelig drift, hvilket betyder at beboere kender 3B's driftspersonale. Det betyder også, at administrativt personale er rykket med over i KAB i forbindelse med sammenlægningen.

3B er i gang med at forventningsafstemme serviceniveauet i de enkelte afdelinger, og fokus vil derefter være at sikre en standardisering på tværs. Der er derfor bl.a. indført synsteams.

3B har introduceret en app i driften, som gik i luften januar 2020, hvorigennem beboerne kan komme i kontakt med ejendomskontoret og finde svar på forskellige spørgsmål. App'en har både et styringsmæssigt formål i den henseende, at aktiviteten i de enkelte ejendomskontorer dokumenteres, ligesom det giver et indblik i hvilke henvendelser, ejendomskontoret modtager. For beboerne gør app'en det nemmere at komme i kontakt med ejendomskontoret og bidrager til at skabe større gennemsigtighed.

Ad punkt 4. 3B og KAB - hvordan går det med KAB's administration af 3B?

3B er kommet godt ind i KAB, hvilket er en længere proces, som fortsat er i gang.

Det er 3B's ønske fortsat at holde separate styringsdialoger, og det tilslutter kommunen sig ligeledes.

Under dette punkt blev samarbejdet med kommunen vendt. Her udtrykte 3B deres tilfredshed med det tætte samarbejde, som finder sted både med forvaltningen og politisk.

Ad punkt 5. Kommende projekter/opgaver til politisk behandling i Herlev Kommune

Se under punkt 8.

Ad punkt 6. Status på igangværende projekter i 3B's afdelinger i Herlev Kommune

Der blev givet en status for afd. Herlev Torv, som består af 12 lejemål. Det er blevet undersøgt, om afdelingen kunne sælges fra, hvilket ikke er muligt.

Hvis Herlev Torv kan indgå som en del af et byudviklingsprojekt, kan der imidlertid være en mulighed for salg, hvilket dog vil kræve en lokalplansændring. NREP har vist interesse for projektet, og det er forventet, at NREP kommer med et udspil i løbet af foråret.

3B har kontakt med de resterende beboere i afd. Herlev Torv for at skabe tryk omkring de omfattende renoveringer. Der er 5 faste lejere tilbage, mens resten af lejemålene er udlejet midlertidigt.

Herudover blev afdeling Herlev Skole også drøftet i forhold til renovering af bebyggelsen.

Ad punkt 7. Anvisning

Herlev Kommune har set med positive øjne på de høje anvisningsprocenter i forbindelse med den midlertidige anvisningsaftale, som udløb pr. 31.12.2019. 3B mener ikke, at samtlige af de høje anvisningsprocenter skal fortsætte i den fremadrettede permanente anvisningsaftale.

Det blev på mødet aftalt, at anvisningen for hver enkelt afdeling bliver gennemgået, så 3B og Herlev Kommune kan aftale de bedst mulige anvisningsprocenter for hver enkelt afdeling.

3B ønsker at beboerfortrinsretten respekteres med hver udlejning. Den kommunale anvisningsret går dog forud. De interne på 3B's venteliste skal ikke opfylde nogen fleksible kriterier. Kommunen er enig i at fravige reglen om at hver anden bolig anvises til den interne og den eksterne venteliste.

Der afholdes i den nærmeste fremtid et administrativt møde, for at få udarbejdet en anvisningsaftale til politisk godkendelse.

Parterne aftalte, at den kommende anvisningsaftale for 3B's boliger i Herlev kan vare i to år. Kommunen ønsker, at alle anvisningsaftaler for almene boligforeninger udløber samtidig, hvorfor aftalen for 3B løber i en kortere periode end den forrige. På den måde kan kommunen effektivisere processerne omkring anvisningsaftaler i kommunen generelt.

Det blev ligeledes drøftet, at der skal foretages en løbende evaluering af aftalen, og at aftalens elementer skal følges nøje. Aftalen har en klausul om opsigelse for begge parter.

Yderligere blev det nævnt, at 3B gerne løbende ville følge anvisningen overordnet, da vigtigheden af at anvise boligerne strategisk ikke kan undervurderes, så der undgås en u hensigtsmæssig og utryk beboersammensætning.

Ad punkt 8. De enkelte afdelinger

Afdeling Toftegård

I afdelingen er der problemer med højtstående grundvand, som påvirker området. Der blev spurgt ind til om Herlev Kommune ville undersøge det nærmere, da 3B i flere år har drøftet det med Herlev Kommune bl.a. på styringsdialogmøderne m.m. Derudover er der frygt for, at der vil komme sociale problemer i afdelingen. 3B har i den forbindelse arbejdet med ideer vedr. åbning af bebyggelsen, som kan være med til at modvirke negativ social adfærd i området. Afdeling Toftegård er af 3B blevet udtaget som fokusafdeling i forbindelse med et byudviklingsprojekt.

Herlev Kommune arbejder løbende med problematikkerne omkring det høje grundvand i Herlev. I den forbindelse vil Center for Teknik og Miljø i Herlev Kommune gerne informere om situationen. Herlev Kommune kontakter 3B herom.

Afdeling Hedelyngen

Afdelingen skal igennem en omfattende renovering, og der foreligger en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden for en helhedsplan. Undertagene er fra 1980 og skal snart skiftes, og derudover skal væggene isoleres.

Afdelingen undersøger også mulighederne for et solcelleprojekt, som kan lave batteriopladning og give energioverskud for afdelingen.

Hvad angår ny ventilation i afdelingen, så skal afdelingen investere i et ventilationsanlæg, som genanvender luft. Det er et krav, hvis Landsbyggefonden skal finansiere de nye klimaskærme for byggeriet.

Renoveringen kan komme til at betyde, at beboernes husleje vil stige, eftersom projektet delvist skal beboerfinansieres. Beboerne vil blive informeret om det på et afdelingsmøde, hvor beslutning herom skal til afstemning.

Hedelyngen har problemer med manglende parkeringsfaciliteter, hvilket også vil blive udfordrende under et kommende renoveringsprojekt. I den forbindelse vil Herlev Kommune undersøge mulighederne, og derudover vil Herlev Kommune indkalde til et møde mellem afdeling Hedelyngen og Center for Teknik og Miljø i Herlev Kommune.

Afdeling Egeløparken

Afdelingen har udliciteret driften. Herudover er der ideer vedr. det gamle indkøbscenter, som ligger i afdelingen, i forbindelse med evt. nybyggeri og udmatrikulering af arealer. Dette kan evt. være med til at finansiere et beboerhus til afdelingen.

Afdeling Hjortegården

I afdelingen ønsker beboerne at få mulighed for at renovere køkkener ved individuel finansiering. Det er en god måde at give beboere ejerskab over deres bolig på.

Afdeling Vestergården II

Tre mindre boliger i afdelingen skal bygges om af Herlev Kommune, i forbindelse med at Herlev Kommune har anvendt lejemaalene til borgere med særlige behov. Det vil give et lejetab, fra beboeren er fraflyttet boligen, under renoveringsperioden, og indtil boligen igen kan genudlejes. Dette lejetab vil 3B ikke vil betale for. Herlev Kommune og 3B vil aftale et møde, hvor renoveringen vil blive drøftet.

Boligsocialt samarbejde

Det boligsociale samarbejde mellem kommunen og 3B blev kort berørt. Begge parter udtrykte tilfredshed med samarbejdet.

Ad punkt 9. Nye boliger og byudvikling generelt

3B er interesseret i byudviklingsperspektiver i Herlev, ikke mindst i forbindelse med en ny bebyggelse svarende til afd. Søagerpark. Herudover er man interesseret i at indføre robuste boliger samt et fælleshus ved afd. Teglværkshaven. 3B tager

kontakt til kommunen med konkrete ideoplæg. I Afd. Toftegård bliver der også arbejdet med byudviklingsprojekter, der bl.a. kan være med til at forebygge sociale problemer i bebyggelsen.

Ad punkt 10. Evt.

Intet at bemærke.