

Notat om: Samlet oversigt over redegørelserne for styringsdialogmøderne i 2016 mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i Rødovre		Politik og Kommunikation
Sagsbehandler: Rikke Aller	Dato:	16. december 2016
Til:	J. nr.:	16/018021-23

Dette notat giver en samlet oversigt over redegørelserne fra dialogmøderne i 2016 mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i Rødovre.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Ældreboligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 25. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Hanne Frederiksen, formand og Bent Michelsen, forretningsfører, Domea
 Fra kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten blev gennemgået og drøftet.

Boligafdelingen har fremsendt en helhedsplan til Landsbyggefonden med henblik på en større gennemgribende renovering af afdelingen. Afdelingen er imidlertid blevet bedt om at uddybe sagen, hvorfor de pt. er i gang med at få lavet nogle tekniske undersøgelser. Herefter sendes sagen retur til Landsbyggefonden. Kommunen ønsker at blive inddraget i processen, hvorfor det blev aftalt, at boligorganisationen løbende holder Indkøb og Jura orienteret om sagen.

De opsparede henlæggelser er noget lavere end benchmark, men der arbejdes på at få det op på niveau, hvilket også fremgår af de årlige henlæggelser der ligger en del over benchmark. Derimod ligger administrationsbidraget noget højt i forhold til andre sammenlignelige afdelinger.

Som nævnt sidste år har boligafdelingen en udfordring omkring vareleveringerne til Aldi. Dette foretages med meget store sættevogne, der har vanskeligt ved at komme ind på parkeringsarealet. Dette forårsager mange påkørselskader på bygningerne, hvilket har resulteret i at bygningen er begyndt at revne og mursten er begyndt at falde ned. Boligorganisationen har tidligere været i dialog med Teknisk Forvaltning om sagen der pt. ligger til behandling i Landsretten. Boligafdelingens advokat kontakter Teknisk Forvaltning, såfremt der måtte være behov.

Boligselskabet oplyser, at de på sigt kan få problemer med at opfylde vedtægternes bestemmelser omkring valg af beboerdemokrater, da mange af deres beboere er meget gamle eller syge. Fraflytningsprocenten ses også høj, idet beboerne enten flytter på plejehjem eller dør.

I de tilfælde, hvor en beboer har fået installeret handicapvenligt inventar i deres boliger, ønsker boligorganisationen en dialog med kommunen om en fremadrettet løsning når en lejer fraflytter sin lejlighed. Det bør overvejes, om en vedligeholdelse på kommunens regning kan være en fordel frem for en retablering af lejemålet. Kommunen indkalder boligafdelingens forretningsfører til et møde snarest muligt.

Boligorganisationen har fortsat et ønske om at få lagt støjreducerende asfaltbelægning på Roskildevej eller andet tiltag for at nedbringe støjen. De ønsker ligeledes fortsat at komme i dialog med kommunen i forbindelse med det kommende byggeri på Damhus Tivoli grunden. Kommunen meddelte i den forbindelse, at entreprenøren typisk kontakter de omkringliggende boliger forud for byggeriets opstart.

Afdelingen ytrede ønske om, at kommunen kontakter ejendomsfunktionæren vedrørende fremvisning af boliger, før der bliver sendt tilbud ud til nye beboere. Ofte bliver nye beboere mødt af lukkede døre.

Afslutningsvis meddelte boligafdelingen, at de fortsat arbejder på at effektivisere driften. Blandt andet har de investeret i en beboer app, hvor beboerne kan tage billeder af beskadigede ting og fremsende til ejendomsfunktionæren.

Redegørelse fra styringsdialogmøde mellem Arbejdernes Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 8. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Kaadtmann, organisationsformand og Rebecca Forsman, forretningsfører

Fra Kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall og Rikke Aller

Styringsrapporten for Arbejdernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisation meddelte, at der er et udstrakt selvstyre i begge afdelinger. Der er en tæt dialog mellem beboerdemokratiet i organisationen og afdelingerne, hvilket også resulterer i, at der er et stort ejerskab hos beboerdemokratiet, for de ting der bliver besluttet. Organisationen bakker op om afdelingernes initiativer, under forudsætning af at afdelingens beslutninger er foretaget på oplyst grundlag.

For såvel afdeling Pedersborg som for afdeling Islelund gælder, at henlæggelser ligger noget under benchmark. På dialogmødet i 2015 blev det aftalt, at afdelingerne fremadrettet skal henlægge et højere beløb, således at de samlede henlæggelser hurtigt kommer på niveau med benchmark. Dette gjaldt særligt for Pedersborg der står over for en renovering af tage, fuger og tagrender. Det blev i den forbindelse besluttet, at boligorganisationen skulle udarbejde forslag til en stigning af henlæggelserne.

Boligorganisationen har haft fokus på at øge henlæggelserne, men de ligger i regnskab 2015 fortsat meget langt under benchmark. Kommunen ønskede på den baggrund en vurdering fra boligorganisationen af, hvornår henlæggelserne forventes oparbejdet til et fornuftigt niveau.

Boligorganisationen oplyste hertil, at henlæggelser i begge afdelinger i forbindelse med vedtagelse af budget 2017 var steget væsentlig bl.a. som følge af styringsdialogmødet i 2015. Boligorganisationen oplyste endvidere, at særligt boligafdelingen Pedersborg havde en betydelig opsparring af trækingsretsmidler (over 10 mio. kr.) – og at boligafdelingen således på trods af et isoleret set lavt henlæggelsesniveau – samlet set havde en stor opsparring af midler til forbedringsarbejder i afdelingen til fx forbedring af klimaskærmen.

Boligorganisationens forretningsfører pointerede, at det handler ikke om at have et henlæggelsesniveau på niveau med benchmark, men at niveauet modsvarer behovet for henlæggelser iht. de udarbejdede DV-planer. Forretningsføreren fandt det derfor ikke hensigtsmæssigt at udarbejde en plan for, hvornår henlæggelsesniveauet er på niveau med benchmark. Forretningsføreren henstiller til at kommunen retter fokus mod om henlæggelsesniveauet bevæger sig i den rigtige retning og at boligafdelingerne kan dække omkostningerne til de planlagte arbejder via henlæggelser og øvrig opsparring.

For begge afdelinger gælder, at der er et godt og velfungerende beboerdemokrati.

Organisationen har fokus på effektiv drift. De ønsker at nedbringe serviceniveauet uden at det kommer til at påvirke kvaliteten for meget.

Kommunen opfordrede afslutningsvis organisationen til at kigge nærmere på udgifterne til renholdelse, forsikringer og energiforbrug, da disse i regnskab 2015 ligger noget højere end andre sammenlignelige boligselskaber (jf. Landsbyggefondens tvillingeværktøj).

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Lejerbo og Rødovre Kommune tirsdag den 8. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jørgen Knudsen, formand og Rebecca Forsman, forretningsfører

Fra kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall og Rikke Aller

Styringsrapporten for Lejerbo blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen meddelte, at der har været søgt midler i Landsbyggefonden til en gennemgribende reovering af afdeling Tjørneparken. Sagen er nu blevet godkendt, men da de fremtidige planer og ønsker for reoveringen kræver en ny lokalplan for området, har boligorganisationen udarbejdet og søgt om godkendelse hertil i Teknisk Forvaltning. Denne behandles pt. af forvaltningen.

I forbindelse med det store skimmelsvamp-udbrud i afdeling Tjørneparken er et tiltagende antal boliger ikke egnet til beboelse og det har det været nødvendigt at genhuse flere af beboerne, hvilket har resulteret i et større både leje- og tomgangstab. Det store tab kan ikke indgå i byggesagen, der er blevet godkendt i Landsbyggefonden, da tabet ligger forud for udarbejdelsen af skema A.

Da kommunen ønsker en afklaring på det økonomiske tab, blev det aftalt, at der skal afholdes et særskilt møde herom med Indkøb og Jura.

Ib.m. reoveringen har Lejerbo tidligere tilkendegivet, at de er interesseret i at indgå et samarbejde med kommunen om et LAR-projekt vedrørende håndtering af regnvandet. Grundet behovet for at reducere i reoveringsomkostningerne, overvejes det nu kraftigt at trække dette element ud af projektet. Organisationen opfordres til at kontakte Teknisk Forvaltning vedrørende sagen.

Med undtagelse af Viemosevej ligger samtlige afdelinger langt under benchmark i henlæggelser. Det blev på sidste års dialogmøde aftalt, at der fremadrettet skulle henlægges et højere beløb, således at de samlede henlæggelser hurtigere ville komme på niveau med benchmark. Da der ikke ses en forbedring i henlæggelserne siden sidste år, henstillede kommunen endnu engang til, at beløbet blev forhøjet. Rebecca orienterede om, at Lejerbo er i gang med at hæve henlæggelserne, men at det tager tid. Såfremt afdelingerne ikke selv er i stand til at finde en løsning på oparbejdelsen, opfordrede kommunen boligorganisationen til at gå ind og give de enkelte afdelinger påbud herom.

Vedligeholdelsen i afdeling Viemosevej er mindre tilfredsstillende, hvorfor der er behov for at igangsætte reoverings- og vedligeholdelsesarbejder. Såfremt afdelingen ikke selv kan komme til enighed omkring arbejderne, opfordres organisationsbestyrelsen til at træde ind i sagen.

Kommunen opfordrede afslutningsvis organisationen til at kigge nærmere på udgifterne til renholdelse og forsikringer, da disse ligger noget højere end andre sammenlignelige boligselskaber, når man kigger i Landsbyggefondens tvillingeværktøj.

Redegørelse fr styringsdialogmøde mellem Rødovre Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 10. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Birgitte Pedersen, formand, Susanne Voigt, næstformand og Bent Lyngsig, direktør

Fra Kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten for Rødovre Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligselskabet har igennem de senere år arbejdet med forbedring af arbejdsgangene i afdelingerne, og har i den forbindelse blandt andet lavet fælles drift i nogle af afdelingerne. Dette arbejdes der videre med, med henblik på yderligere sammenlægninger i andre afdelinger, hvor det findes hensigtsmæssigt. Det er vigtigt at synliggøre arbejdet omkring effektivisering i afdelingerne, så også de får ejerskab til projektet.

Rødovre Boligselskab har en fin økonomi og drift. Nogle afdelinger har henlæggelser der ligger en del over benchmark, hvilket skyldes større kommende renoveringsarbejder. Et par afdelinger ligger under benchmark, hvilket skyldes tidligere udførte renoveringsarbejder, og da årets opsparede henlæggelser er noget højere end benchmark, ser det fint ud.

Generelt har afdelingerne vanskeligt ved at tiltrække nye beboerdemokrater. Boligselskabet gør meget for at støtte op om synliggørelsen og vigtigheden i dette arbejde. Rødovre Boligselskab meddelte i denne sammenhæng, at der et lovforslag på vej omkring nedrosling af afdelingsbestyrelsernes medbestemmelse. Bliver dette indført, kan det medføre, at det bliver endnu vanskeligere at rekruttere beboerdemokrater.

Boligselskabet har pt udfordringer med unge der holder til i kældrene i afdeling 7. Såvel boligselskab som SSP er opmærksom på situationen.

Selvom boligselskabet allerede er opmærksom på det, opfordrede kommunen afslutningsvis selskabet til at kigge nærmere på udgifterne til renholdelse og energiforbrug, da disse ligger noget højere end andre sammenlignelige boligselskaber.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem AAB og Rødovre Kommune tirsdag den 15. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Per Boller, formand og Marianne Heick, afdelingsrådgiver

Fra kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten blev gennemgået og drøftet.

Boligforeningen orienterede om et nyt forvaltningskoncept der er udarbejdet for at styrke driften i de enkelte afdelinger. Konceptet indeholder tre driftsmodeller; administrativ bestyrelse, administrativ light og parlamentarisk bestyrelse. For afdeling 43s vedkommende er der valgt modellen administrativ light, da det er for omfangsrigt for bestyrelsen selv at stå for alle opgaverne. Ved valg af denne model påtager ejendomsfunktionærernes sig nogle af opgaverne og det er ejendomsinspektøren der påtager sig opgaven omkring syn af lejemaal. Derudover er der samdrift med AKB, hvor det er formålstjenstligt.

Afdeling 43 meddelte endvidere, at den nye affaldsordning har været med til at effektivisere arbejdet i afdeling 43. Det har resulteret i, at det har været muligt at hjemtage andre arbejdsopgaver til ejendomsfunktionærerne, således at serviceudgifterne på disse områder kan holdes nede.

Afdelingen har pt ikke nogen problemer med at rekruttere beboerdemokrater til afdelingsbestyrelsen, men der ses en udfordring med beboersammensætningen. Beboerne bliver ældre og ældre, og det kan af den årsag være en udfordring på sigt at få beboerne til at deltage aktiv i beboerdemokratiet.

Ved sidste dialogmøde gjorde boligforeningen opmærksom på, at de gerne ville inddrages såfremt kommunen påtænkte at bygge nye almene boliger, ligesom de ønskede oplysninger på en kontaktperson i Teknisk Forvaltning. AAB har ikke hørt fra forvaltningen, hvorfor kommunen vil bringe ovenstående i erindring i forvaltningen.

For afdeling 43s vedkommende ligger administrationsbidraget en anelse højere end benchmark. Dette er boligforeningen opmærksom på, og det bliver holdt i ro nu. Derimod ligger de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse noget lavere end benchmark, men der henlægges årligt et beløb der er større end benchmark, hvilket viser at organisationen har fulgt kommunens anbefaling fra sidste dialogmøde.

I forbindelse med helhedsplanen for afdeling 43, afventes fortsat en tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Afdeling 43 meddelte, at de er glade for at aftalen omkring det boligsociale arbejde i Kærene er blevet forlænget, men at det ærgrer dem at Bybjerget ikke har ønsket at indgå i den nye aftale. Det bekymrer dem ligeledes, at politiets rolle er blevet minimeret. Det er et problem, set i lyset af de udfordringer der er i området..

Boligforeningen gjorde opmærksom på, at Københavns Kommune har ændret indberetningen for styringsdialogmøderne således at der kun bliver indberettet hvert andet år. Ifølge Socialministeriets vejledning fra 2010 om styring af den almene boligsektor fremgår det, at det er kommunalbestyrelsens ansvar at indkalde til mindst ét dialogmøde årligt, hvilket vil blive fastholdt.

Kommunen opfordrede afslutningsvis boligforeningen til at kigge nærmere på udgifterne til forsikringer, da disse ligger noget højere end andre sammenlignelige boligorganisationer. AAB forklarede, at de har skiftet forsikringsselskab og at tallet er fra 2015, hvor boligforeningen havde et andet forsikringsselskab, og at bl.a. brande i deres afdelinger havde været årsag til, at præmien var blevet forhøjet i forsikringsselskabet.

Redegørelse fra styringsdialogmøde mellem PAB og Rødovre Kommune onsdag den 16. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Ragnhild Nielsen, formand i afdeling 5 og Lars Nørgaard, enhedschef

Fra kommune: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten for Postfunktionærernes AB blev gennemgået og drøftet.

FA09 har udarbejdet et strategi- og målsætningsprogram for økonomi, administration og drift. Programmet gælder for 2016 – 2020 og skal medvirke til at styrke og effektivisere arbejdet i organisationen og de administrerede boligorganisationer. Boligorganisationen orienterede om nogle af de tiltag der påtænkes iværksat for 2017. Blandt andet er man ved at ansætte en ejendomsleder til en anden organisation med det formål at effektivisere driften.

Boligorganisationen oplyste, at punktet, ”effektiv drift”, er en fast del af arbejdet i og omkring boligafdelingerne og løbende tiltag vil blive indført for at sikre, at driften udføres på den mest effektive og måde. Derudover arbejdes der med kompetenceafklaring af alle medarbejdere med henblik på en optimering af driften. Denne forventes afsluttet ved udgangen af 2017.

Boligorganisationen gav en status for byggeriet i Brunevang.

Som nævnt på sidste dialogmøde er der udfordringer med den tilstødende grundejerforening med hensyn til tilkørselsforholdene. Boligorganisationen har i den forbindelse modtaget en stævning omkring sagen. Etablering af fælleshus er blevet udskudt, da der er opsat byggeplads på det område, hvor fælleshuset skal bygges. Boligorganisationen haft nogle udfordringer med Teknisk Forvaltning omkring tilladelse til opstilling af stilladser i forbindelse med etablering af altaner. Det har medført, at boligorganisationen har været nødsaget til at genhuse en beboer. Kommunen viderebringer orienteringen til forvaltningen.

Kommunen ønsker fortsat at blive holdt orienteret omkring byggeriet i Brunevang.

For begge afdelinger gælder, at der er et velfungerende beboerdemokrati og en aktiv bestyrelse, og der bliver løbende indført digitale værktøjer som, I-syn, I-bygning, I-sundhed, I-drift og I-rekvisitioner for at styrke ejendomsfunktionærernes arbejde.

Henlæggelser og vedligeholdelser ligger en del over benchmark i afdeling Brunevang. Dette skyldes vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med helhedsplanen der endnu ikke er udført.

Boligorganisationen ytrede ønske om at få indført fleksibel udlejning i afdeling Brunevang. Kommunen gjorde opmærksom på, at ønsker der afviger fra den godkendte udlejningsaftale mellem kommunen og fællesrepræsentationen skal forelægges til behandling i fællesrepræsentationen.

Kommunen opfordrede afslutningsvis boligorganisationen til at kigge nærmere på udgifterne til renholdelse, forsikringer og energiforbrug i afdeling Brunevang og på udgifterne til renholdelse i afdeling Hvidovrevej. Boligorganisationen er opmærksom på de høje tal, hvilket for Brunevangs vedkommende skyldes det igangværende byggeri. For Hvidovrevejs vedkommende skyldes det at afdelingen ligger isoleret, hvilket gør det vanskeligt at lave samdrift med de øvrige afdelinger.

Afslutningsvis meddelte boligorganisationen, at der er blevet asfalteret på skærbækvej, men at de undrede sig over, at fortovet ikke er blevet renoveret. Kommunen giver besked til Teknisk Forvaltning, der følger op herpå.

Redegørelse fra styringsdialogmødet mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 22. november 2016

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Bente Hylleborg, formand, Claus Ohlsson, næstformand, Lisbeth Mathiesen, bestyrelseskonsulent og Anders Holmgren, afdelingschef

Fra kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten for Rødovre Almennyttige Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Arbejdskapitalen i kr. pr. lejemål ligger generelt lavere end benchmark, men boligorganisationen er opmærksom herpå, og da der er en god begrundelse herfor, ses det ikke som et problem.

En af de væsentligste udfordringer med hensyn til økonomi, administration og drift er at holde huslejen nede, men samtidig med sikre at boligerne er tidssvarende.

I forbindelse med boligorganisationens ledelse og demokrati er en af udfordringerne, at sikre et fortsat velfungerende beboerdemokrati, hvorfor der blandt andet løbende bliver holdt kurser og konferencer for beboerdemokraterne.

Henlæggelserne er steget væsentligt i mange af afdelingerne. Dog er der fortsat behov for at øge henlæggelserne yderligere i særligt afdeling Carlsro og Engen. Boligorganisationen er opmærksom herpå. I afdeling Engen har der været en tagudskiftning, der er årsag til at henlæggelserne ikke er højere, men der arbejdes på at øge beløbet.

For Islevvænges vedkommende er der en høj lejeledighed, hvilket skyldes genhusning i forbindelse med skimmelsvampsager.

I afdeling Carlsro er der ret høje udgifter ved fraflytning, hvilket skyldes at mange af de fraflytninger der har været er grundet dødsfald.

Boligorganisationen orienterede om de tre helhedsplaner for henholdsvis afdeling Islevtoften II, Carlsro og Islevvænge.

For Islevtoften IIs vedkommende er der udfordringer med skimmelsvamp under gulv og på lofterne i rækkehusene. Derudover er der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport opdaget problemer med rækkehusenes tagkonstruktion. Landsbyggefonden har godkendt en helhedsplan for afdelingen der forventes afsluttet i 2022.

For Carlsros vedkommende er der store udfordringer med blandt andet udgifter til skimmelsvamp og rotter, særligt i rækkehusene. Derudover trænger boligerne til en gennemgribende renovering. Der er blevet nedsat en styregruppe der med midler fra selskabet og hjælp fra eksterne rådgivere skal komme med oplæg til en fremtidsanalyse og helhedsvurdering af afdelingen. Der er ligeledes en god dialog med kommunen i denne sag.

For Islevvænges vedkommende har afdelingen en meget høj husleje, samtidig med at der er behov for renovering af afdelingen. Målet er derfor at få vedtaget en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden. Sagen er dog endnu ikke afklaret. Det tyder på, at det kan gå hen og blive en meget dyr sag.

For alle tre sager gælder, at kommunen gerne vil holdes løbende orienteret.

Boligorganisationen har fokus på effektiv drift. Der er for flere afdelingers vedkommende indført samdrift, og der fokuseres på mandskabets kompetencer, maskinparker samt indkøb og leverandører.

Eksempelvis er der indført elektronisk syn, og vedligeholdelsesarbejder ved fraflytninger bliver nu sendt i udbud. Erfaringer fra andre boligselskaber viser mulige besparelser på flytteudgifter på mellem 20 – 30 %.

Kommunen opfordrede afslutningsvis boligorganisationen til at kigge nærmere på udgifterne til forsikringer, da disse generelt ligger noget højere end hos andre sammenlignelige boligorganisationer. Derudover ligger afdeling Carlsro noget højere på renholdelse og drift, Søparken og Bybjerget ligger noget højere på renholdelse og energi, og Sibeliusparken ligger noget højere på energi.

Boligorganisationen er opmærksom herpå, hvorfor de er i gang med at få tjekket deres energiaftale efter. Derudover er de ved at få udskiftet belysningen til LED, hvilket ligeledes vil medføre en besparelse. Og endelig er der ansat en servicemedarbejder i afdeling Carlsro til forefaldende arbejde, således at de her kan spare udgifter til eksternt bistand.

Redegørelse fra styringsdialogmøde mellem RKE og Rødovre Kommune den 23. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Helle Nielsen, næstformand og Marie-Louise Bruun, kundechef

Fra kommunen: Michael Trøjborg, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten for RKE blev gennemgået og drøftet.

Generelt for RKEs afdelinger gælder, at såvel ejendomsadministration som beboerdemokrati er godt og velfungerende, og afdelingerne er i høj grad socialt velfungerende. Der fokuseres på fastholdelse af den konstruktive samarbejdsform afdelingerne imellem.

Som en væsentlig udfordring i forbindelse med nybyggeri og renoveringsaktiviteter nævner boligorganisationen tilretning af lokalplan 9 I i afdeling Krogsbækvej og Horsevænget. Kommunen oplyser, at det er en betingelse at dispensation/principgodkendelse tinglyses på ejendommen sammen med de tilhørende tegninger. Dispensationen kan ifølge Teknisk Forvaltning gives inden for rammerne af den eksisterende lokalplan. Forvaltningen afventer en tilbagemelding fra afdelingerne.

Henlæggelserne ligger generelt højere i alle afdelinger, hvilket giver god mening, da der flere steder er planlagt kommende renoveringsarbejder.

Der ses et stort lejetab ved fraflytninger særligt i Carlsvænget samt et stort lejetab ved lejeledighed i Schweizervænget og Torbenhuse. Årsagen hertil skyldes fraflytninger grundet dødsfald i Carlsvænget samt henholdsvis skimmelsvamp i Schweizervænget og vandskade i Torbenhuse. Der er udarbejdet renoveringsplan for de to sidstnævnte afdelinger.

Boligorganisationen har fokus på effektiv drift. Der er blevet udarbejdet en 360 graders undersøgelse på afdelings- og organisationsniveau med henblik på optimering af driften. Det forventes, at resultatet heraf vil blive fremlagt på et seminar i starten af 2017. Endvidere har afdelingerne igennem de senere år arbejdet med elektronisk syn, men det forventes, at de overgår til I-syn inden for den nærmeste fremtid.

Generelt ses lave driftsomkostninger og en lav leje i afdelingerne. Kommunen opfordrede dog afslutningsvis boligorganisationen til at kigge nærmere på udgifterne til renholdelse for afdeling Schweizervænget vedkommende og på udgifterne til renholdelse og energi for afdeling Rødkløverens vedkommende.

Redegørelse fra styringsdialogmøde mellem AKB og Rødovre Kommune onsdag den 23. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Klaus Bentsen, formand, Søren Lillevang, Marie-Louise Bruun, kundeforfører
Fra kommunen: Michael Trøjborg, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten for AKB blev gennemgået og drøftet.

Afdeling Milestedet har tidligere modtaget støtte fra ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter til et projekt omkring indførelse af beboerdemokrati for børn og unge i nærmiljøet. 6 unge mennesker arbejder intenst sammen med bestyrelsen på at udvikle børnedemokratiet i Kærene. Afdelingen har netop modtaget endnu en bevilling på lidt over 4 mio. kr. over en 3-årig periode til videreførelse af projektet. Det er afdelingens ønske at kunne inddrage kommunen i projektet, gerne via velfærdsprojektet Demokratisk Laboratorium, ligesom lokalavisen vil være en aktiv medspiller.

AKB meddelte, at de er glade for at aftalen omkring det boligsociale arbejde i Kærene er blevet forlænget, men at det ærgrer dem, at Byggeriet ikke har ønsket at indgå i den nye aftale. Det bekymrer dem ligeledes, at politiets rolle er blevet minimeret. Det er et problem, set i lyset af de udfordringer der er i området.

Boligorganisationen gav en status for sagen omkring helhedsplanen i Kærene. Landsbyggefonden har været på besigtigelse i afdelingen, men det ser ud til at blive en langsommelig proces. Kommunen ønsker at blive holdt løbende orienteret om sagen.

Boligorganisationen gav ligeledes en status vedrørende udskiftning af MGO-plader i Danmarkshusene. Sagen er omfattet af byggeskadedefondens garanti, hvilket betyder, at afdelingen kun skal betale en selvrisiko på 5 %. Det overvejes at søge økonomisk støtte i Landsbyggefonden til udførelse af arbejdet.

Der har tidligere været udfordringer med at få lejet de mindre boliger ud i Doktorhaven. Denne udfordring er dog ikke så stor som tidligere. Det er dog fortsat et ønske fra boligorganisationens side at der foretages en renovering af de mindre lejemål, således at afdelingen bliver mere attraktiv og handicapvenlig.

Der bliver henlagt mere end benchmark i både afdeling Milestedet og i Doktorhaven. Dette skyldes for Milestedets vegne en kommende facaderenovering og for Doktorhavens vegne skyldes det, at afdelingen er lille og sårbar.

I forhold til andre sammenlignelige boligorganisationer ligger afdeling Milestedet og Danmarkshusene fint i forhold til driften. Kommunen opfordrer dog boligorganisationen til at kigge nærmere på udgifterne til energi og renholdelse i Doktorhaven, da disse tal ses noget højere i forhold til andre sammenlignelige boligorganisationer.

Redegørelse fra styringsdialogmøde mellem Funktionærernes Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 29. november 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Niels Møller, formand for Titusparken, Kim Kongebro, organisationsformand og Teit Svanholm, forretningsfører

Fra kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Lene Kall, Carsten Petersen og Rikke Aller

Styringsrapporten for Funktionærernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

I forbindelse med økonomi, administration og drift oplyste boligorganisationen, at der for begge afdelinger fortsat er en udfordring med at sikre en høj og ligeværdig og konkurrencedygtig attraktion på boligmarkedet i Rødovre.

En væsentlig udfordring med hensyn til boligorganisationens nybyggeri og renoveringsaktivitet er at sikre, at der kan foretages nødvendige løbende vedligeholdelsesarbejder og fremtidssikringsarbejder under hensyntagen til lejets sammensætning. Der er dog ikke nogen aktuelle planer pt.

Sidste år oplyste boligselskabet, at det trods mange initiativer fortsat er en udfordring i afdeling Valhøjparken at fastholde det gode beboerdemokrati. Der er et øget frafald ved beboermøderne, og det er vanskeligt at få beboerne til at engagere sig i bestyrelsesarbejdet. Der arbejdes fortsat med en vedholdende dialog i forbindelse med beboermøder samt en øget beboerinformation i håb om at styrke beboerdemokratiet i denne afdeling. Derimod har Titusparken en god erfaring med at inddrage beboerne, og det gælder for denne afdeling, at de har et godt og velfungerende beboerdemokrati.

Kommunen henstillede ved sidste dialogmøde til, at de årlige henlæggelser skulle sættes op i Valhøjparken. De er ikke nået benchmark endnu, men der henlægges årligt mere og det forventes at de har nået benchmark indenfor 2 år.

Kommunen opfordrede boligorganisationen til at kigge nærmere på udgifterne til renholdelse og energi for Titusparkens vedkommende og på udgifterne til forsikringer for Valhøjparkens vedkommende, da disse ligger noget højere end hos andre sammenlignelige boligorganisationer.

Boligselskabet er opmærksom herpå, og oplyste at de i Titusparken er i gang med at udskifte belysningen til LED-pærer.

Afslutningsvis ønskede boligorganisationen at vide, om kommunen giver støtte til tilslutningsbidrag i forbindelse med LAR-projekter. Kommunen videregiver spørgsmålet til Teknisk Forvaltning der giver boligorganisationen en tilbagemelding herom.

Redegørelse fra telefonisk styringsdialogmøde mellem Vibo og Rødovre Kommune torsdag den 15. december 2016.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Merete Bryder og Henrik Nielsen

Fra kommune: Lene Nathalie Kall

Styringsrapporten for Vibo blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen har udarbejdet nyt målsætningsprogram og nyt handlingsprogram, som omfatter indflydelse til beboerdemokrater, at boligorganisationen tager et alment socialt ansvar for samfundet vedrørende energi og elever, en kvalitetsmålsætning, som skal give beboere mest mulig råderum i egen bolig, uddelegering af beslutningskompetence lokalt og digitale beboermøder, hvor forberedelse og afstemning sker digitalt. Derudover arbejdes med fremtidssikring i form af 20-års planer og fastsættelse af visioner for afdelingerne.

Der er en stor arbejdskapital i selskabet, som er politisk fastsat. Med de nye regler om anvendelse af arbejdskapitalen, vil den ikke komme til at stige meget yderligere.

Afdeling Smedetoften har opsparet overskud på grund af tilbagebetaling af ejendomsskatter. Overskuddet skal afvikles over en 3 årig periode, men er blevet anvendt til at holde lejen i ro og undgå at sætte lejen ned for derefter at sætte den op. Overskuddet vil blive afviklet næste år.

Afdelingen har et velfungerende beboerdemokrati og ingen boligsociale udfordringer.

Kommunen opfordrede boligorganisationen til at kigge nærmere på udgifterne til renholdelse og elforbrug i afdeling Smedetoften. Boligorganisationen oplyste, at der er store udgifter til at vedligeholde grønne arealer i afdelingen og til trappevask. Vedligeholdelse af arealer sendes i udbud. Boligorganisationen er i gang med at kigge på afdelingernes elforbrug. Afdelingen har derudover en udfordring med regulering af returtemperatur for vand. Der arbejdes med driftsfællesskaber og afdeling Smedetoften er i samdrift med 6 andre afdelinger.

Afslutningsvist oplyste boligselskabet, at der arbejdes med en helhedsplan, som omfatter afdelingens flade tage. Boligselskabet er i gang med at undersøge behov og muligheder.