

Notat om: Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2017		
Sagsbehandler: Rikke Aller	Dato:	03-01-2018
Til: [Intern(e) modtager(e)]	J. nr.:	03.10.14-G00-1-17

Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2017.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Postfunktionærernes AB og Rødovre Kommune tirsdag den 31. oktober 2017.

På mødet deltog:

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

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Postfunktionærernes AB blev gennemgået og drøftet.

For begge afdelinger gælder, at der er et velfungerende beboerdemokrati og en aktiv bestyrelse. Der er blevet indført digitale værktøjer som I-syn, I-bygning, I-sundhed, I-drift og I-rekvisitioner med henblik på at effektivisere ejendomsfunktionærernes arbejde.

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 måde. Derudover arbejdes der med kompetenceafklaring af alle medarbejdere med henblik på en optimering af driften.

Der forventes ikke nogen større renoveringssager, hverken for afdeling Brunevang eller Hvidovrevej.

FA09 oplyste, at alle lejemaal er udlejet, så der vil ikke være behov for en særftale en fleksibel udlejning.

Fremtidige dialogmøder:

Det er boligorganisationens oplevelse, at dialogmøderne foregår fint, og at der er et godt sagsflow. Der er ikke behov for nogen ændringer.

Orientering om den gennemførte helhedsplan:

Boligorganisationen orienterede om helhedsplanen for afdeling Brunevang og om de udfordringer byggeriet har medført. Blandt andet har det været nødvendigt at genhuse flere end forventet ved etape 1 og der har været mere tomgang end forventet. Bygningernes beskaffenhed har ligeledes medført fordyrende omkostninger.

Det blev besluttet, at FA09 fremsender en redegørelse over huslejesammensætningen til kommunen i starten af 2018, hvori problematikken omkring altanerne ligeledes bliver beskrevet.

Eventuelt:

Bestyrelsen i Brunevang havde på dagen fremsendt følgende spørgsmål til mødet:

- Lokalplanens regler vedrørende ensretning grundet sigtbarhed og sikkerhed
- Lokalplanens regler vedrørende lastbilers parkering på ejendommens område
- Vejbump til reduktion af hastighed

- Bom indtil naboen

Kommunen giver besked til Teknisk Forvaltning, der følger op herpå.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Arbejdernes Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 2. november 2017.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Kaadtmann, formand og Esben Nielsen, Lejerbo

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Arbejdernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Organisationen har fokus på effektiv drift. Særligt er der fokus på konto 115; almindelig vedligeholdelse.

I forbindelse med effektiviseringen har det siden 2015 været nødvendigt at tilpasse serviceniveauet i afdeling Pedersborg. Det betyder blandt andet, at ejendomsinspektøren ikke længere deltager i afdelingsbestyrelsen møder, og åbningstiden på kontoret er blevet indskrænket. Effektivisering af driften fungerer fint i denne afdeling.

Det er derimod en anden sag for afdeling Islelund. Her er det ikke så enkelt at effektivisere, og det er dermed også blevet besluttet at fastholde en ejendomsinspektør i afdelingen, selv om det er en dyr udgift.

Årlige og opsparede henlæggelser for afdeling Pedersborg ligger fortsat under benchmark. Kommunen ønsker derfor fortsat en vurdering af, hvornår henlæggelserne forventes oparbejdet til et fornuftigt niveau.

Boligorganisationen meddelte i den forbindelse, at der er et trækingsniveau på ca. 12 mio. kr. der tilhører afdelingen, og at dette beløb rettelig burde indgå i beløbet over henlæggelser. Det blev aftalt, at boligorganisationen fremsender en oversigt over egenkapitalen for henholdsvis Pedersborg og Islelund.

I årsrapporten fra Lejerbo fremgår det, at lejen i Pedersborg pr. m² er kritisk, og at afdelingen har udfordringer der kræver hjælp udefra. Lejerbo undersøger, hvad der ligger bag dette og vender tilbage til kommunen med svar.

Boligorganisationen meddelte, at beboerne er bredt repræsenteret på afdelingsmøderne. Der er stor interesse og opbakning til bestyrelsens arbejde.

For begge afdelinger gælder ligeledes, at der er en lav fraflytningsprocent.

Fremtidige dialogmøder:

Boligorganisationen er meget tilfreds med afviklingen af dialogmøderne. De er glade for kombinationen af, at der bliver drøftet mindre temaer med de enkelte afdelinger, og at de større temaer bliver drøftet i fællespræsentationen.

Boligselskabet har ikke forslag til ændringer for afholdelse af dialogmøderne. De fungerer rigtig fint, og selskabet sætter stor pris på, at kommunen bruger så mange ressourcer på boligorganisationerne.

Eventuelt: Intet.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Ældreboligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 7. november 2017.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Hanne Frederiksen, formand, bestyrelsesmedlem Orla Holm, bestyrelsesmedlem Anette Spiegelhauer og Bent Michelsen, Domea,

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Rødovre Ældreboligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligafdelingen er opmærksom på, at der er fokus på effektiv drift, og gør også hvad de kan, for at købe ind så billigt som muligt. Men de erkender også, at det er vanskeligt at effektivisere i en afdeling som denne, hvor der bor mange ældre og syge beboere. Her fungerer ejendomsfunktionæren også som en slags socialmedarbejder.

Boligafdelingen meddelte, at fællesområderne primært bliver brugt af butikkerne, hvilket resulterer i mange skader. Ifølge fordelingsaftalen skal boligafdelingen dække en 3/4 af udgifterne, (73% - 27%), hvilket er en stor udskrivning for afdelingen.

Sidste år meddelte Rødovre Ældreboligselskab, at de havde fremsendt en helhedsplan til Landsbyggefonden med henblik på en større gennemgribende renovering af afdelingen. Afdelingen blev bedt om at uddybe sagen, og deres rådgiver er nu ved at ligge sidste hånd på materialet, inden det genfremsendes til Landsbyggefonden. Rødovre Kommune ønsker at blive inddraget i processen, og det blev derfor aftalt, at boligorganisationen holder Indkøb & Jura løbende orienteret om sagen.

Afslutningsvis opfordrede kommunen boligafdelingen til at have fokus på planlagte arbejder og udførelses-tidspunkter.

Støjreducerende asfaltbelægning på Roskildevej:

Boligorganisationen har længe haft et ønske om at få lagt støjreducerende asfaltbelægning på Roskildevej eller andet tiltag for at nedbringe støjen.

Kommunen meddelte, at der i forbindelse med renovering af Roskildevej vil ske flere tiltag for at reducere fart og støj på Roskildevej. Blandt andet vil der blive lagt nyt slidlag på vejen der virker støjdæmpende, og hastigheden vil blive sat ned til 50 km/t, hvilket også vil hjælpe på den tunge trafik på vejen.

Projektet kører efter planen, og trafik i begge retninger forventes åbnet igen i april 2018.

Boligafdelingen orienterede om en sag de har kørende med Ejerforeningen vedrørende skiltning. Kommunen er bekendt med sagen, men der er endnu ikke truffet afgørelse i sagen endnu.

Påkørselsskader i forbindelse med varelevering til Aldi:

Boligafdelingen har fortsat udfordringer med vareleveringerne til Aldi. Dette foretages med store sættevogne, der har vanskeligt ved at komme ind på parkeringsarealet. Dette forårsager mange påkørselsskader på bygningerne, hvilket har resulteret i at bygningen er begyndt at revne og mursten er begyndt at falde ned. Sagen er tidligere blevet vundet i Byretten, men 2L ankede sagen til Landsretten. Det blev fra Landsrettens side besluttet, at parterne skulle komme til enighed om en løsning.

Boligafdelingen ønsker kommunens hjælp i sagen, men da det er en privatretslig sag, skal denne klares i mine-lighed, og kommunen kan derfor ikke gå ind i sagen. Derimod vil forvaltningen gerne stå til rådighed med løsningsforslag, når parterne er kommet til enighed.

Boligorganisationen ønsker ligeledes kommunens hjælp til at skaffe en kontaktperson hos Vestegnens Politi. Teknisk Forvaltning vender tilbage herom.

På sidste dialogmøde ytrede boligafdelingen ønske om at komme i dialog med entreprenøren i forbindelse med byggeriet på Damhus Tivoli grunden. Det er almindeligt, at entreprenøren selv kontakter de omkringliggende boligområder forud for byggeriets opstart, hvilket tilsyneladende ikke er sket i denne sag. Teknisk Forvaltning vender tilbage med kontaktoplysninger på bygherre.

Fremtidige dialogmøder:

Da det til tider kan være vanskeligt at komme igennem til de enkelte forvaltninger i dagligdagen, er Rødovre Ældreboligselskab glade for de årlige dialogmøder med kommunen, så der kan blive samlet op på diverse henvendelser.

Boligafdelingen har ikke forslag til nye tiltag i forbindelse med afholdelse af fremtidige styringsdialogmøder.

Eventuelt:

Boligorganisationen ytrede deres utilfredshed over, at de fortsat ikke har hørt fra Social- og Sundhedsforvaltningen vedrørende et møde omkring retablering af lejemål i forbindelse med ind- og udflytninger. Kommunen beklagede og vil bede forvaltningen tage kontakt til boligorganisationen snarest muligt med henblik på et møde.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Lejerbo og Rødovre Kommune mandag den 13. november 2017.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jørgen Knudsen, formand og Esben Nielsen, Lejerbo

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Lejerbo blev gennemgået og drøftet.

Det blev konstateret, at der er væsentlige udfordringer for afdeling Viemosevej, Tjørneparken og Ulkær.

For afdeling Viemosevejs vedkommende er vedligeholdelsestilstanden mindre tilfredsstillende. Tag, vinduer og badeværelser er markeret kritisk i årsberetningen. Derudover er effektivitetsmarkeringen markeret gul.

På dialogmødet sidste år blev nævnt, at der er behov for at igangsætte renoverings- og vedligeholdelsesarbejder. Kommunen opfordrede organisationsbestyrelsen til at gå ind i sagen, såfremt afdelingen ikke selv kan komme til enighed omkring arbejderne.

Boligorganisationen er opmærksom på problematikken og vender tilbage med en løsning herpå.

For afdeling Tjørneparkens vedkommende er udlejningssituationen markeret som kritisk i årsberetningen. Dette skyldes den omfattende renoveringssag grundet skimmelsvamp.

Renoveringssagen er estimeret til et samlet beløb på 47 mio. kr. Dog anføres det af regnskabets spørgeskema, at sagen ikke er forhandlet endeligt med Landsbygefonden endnu.

Boligorganisationen meddelte, at skema A på 345 mio. kr. er godkendt af kommunen, men da bebyggelsen er i en ringere stand end først antaget, skal Landsbygefonden på besigtigelse igen.

Boligorganisationen meddelte endvidere, at der er sket nogle administrative svigt, der har medført, at der er kommet ny byggerådgiver på sagen. Sagen forventes at have en byggeperiode fra 2018 – 2021.

For afdeling Milestedet vedkommende ligger henlæggelserne fortsat under benchmark, og der ses umiddelbart ikke tiltag til løsningsforslag for at oparbejde henlæggelserne. Dette harmonerer ikke med, at badeværelser og køkkener er markeret som kritiske for afdelingen.

Endvidere er der planlagt vedligeholdelsesudgifter som overstiger den akkumulerede henlæggelse. Dette er ikke i overensstemmelse med gældende regler på området. Ifølge reglerne må de planlagte vedligeholdelsesudgifter ikke overstige den til formålet samlede henlæggelse primo regnskabsåret.

Boligorganisationen følger op herpå og vender tilbage til kommunen med et tilrettet regnskab.

For afdeling Ulkærs vedkommende ligger henlæggelser ligeledes under benchmark. Og med en markering af at badeværelser, køkkener, tag, vinduer og beboerdemokrati er kritisk, vil det være formålstjenstligt at få oparbejdet disse henlæggelser samt opstille og implementere mål for forbedringer.

Boligorganisationen meddelte, at der pt. ikke er nogen afdelingsbestyrelse i afdeling Ulkær, og at det derfor er organisationsbestyrelsen der skal sørge for at dette bliver implementeret.

Kommunen ønsker løbende at blive holdt opdateret om afdelingens tiltag.

Afdelingen er belastet med en negativ likviditet. Afvikling af underskuddet er blevet nedjusteret i forhold til 2016, hvorfor BDO vurderer, at underskuddet ved en fremadrettet balanceret drift kan være vanskelig at få afviklet inden for en 10 årig periode. Det er derfor nødvendigt, at afviklingen af underskuddet forøges.

Kommunen ønsker at følge udviklingen tæt og ønsker tillige en redegørelse for om vedligeholdelsesplanen er ændret således, at de henlagte midler er tilstrækkelige til at dække de fremadrettede planlagte arbejder.

Fremtidige dialogmøder:

Et ønske fra boligorganisationens side, at vi på et senere tidspunkt kan drøfte anvisning og beboersammensætning, da de gerne vil være på forkant med udviklingen. De ønsker en drøftelse af, hvordan vi kan hjælpe hinanden.

Herudover ønskes en drøftelse af overvejelserne omkring oprettelse af bolig plus lignende boliger og ældre-kollektiver.

Og endelig ønsker de at drøfte støjproblematikken fra motorvejen.

Diverse:

Boligorganisationen får installeret ny beholdere til affaldshåndtering, hvilket de er ærgerlige over, da de hellere vil beholde de nuværende beholdere.

Tilstanden af vejene er kritisable, og det ville være prisværdigt om forvaltningen ville kigge nærmere herpå. Kommunen sender sagen videre til Teknisk Forvaltning til orientering.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 14. november 2017.

På mødet deltog:

Fra boligselskabet: Birgitte Pedersen, formand, Susanne Voigt, næstformand, Bent Lyngsig, direktør og Søren Ljørring, økonomichef

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Rødovre Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Der er ikke nogen bemærkninger til den overordnede styringsrapport. Generelt har Rødovre Boligselskab en fin økonomi og drift, og alle afdelinger har deres bestyrelser bemandet.

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. Valhøjgården har dog kun henlagt det halve af benchmark, Det skyldes af afdelingens fysiske tilstand er god, og at der ikke er behov for yderligere henlæggelser. Der foreligger 20 års langtidsplan i afdelingen.

Boligselskabet har igennem de senere år arbejdet med forbedring af arbejdsgangene i afdelingerne, og har i den forbindelse blandt andet lavet fælles drift i flere af afdelingerne. Selskabet er pt i gang med at undersøge samtlige arbejdsgange med henblik på yderligere effektivisering. Det er vigtigt for selskabet at synliggøre arbejdet omkring effektivisering, hvorfor bestyrelsen pt tager til møder i alle afdelinger. Det er et håb, at de på den måde skaber mere ejerskab hos de enkelte afdelinger til projektet.

Boligselskabet har pt. udfordringer med hashsalg i flere af selskabets afdelinger. Såvel boligselskab som SSP er opmærksom på situationen. I afdeling 20 overvejes opsætning af videokameraer grundet stigende tiltag af indbrud og salg af stoffer. Som en ekstra forebyggelse bør det ligeledes overvejes, om der skal etableres yderligere belysning i området.

Afdeling 5 har problemer med bilister, der kører på fortovene, fordi der er etableret vejbumpe på Gunnekær. Kommunen er umiddelbart ikke bekendt på problemet, men undersøger muligheden for etablering af stelere. Herudover henvises i øvrigt til Vestegnenes Politi, såfremt der fremadrettet er problemer med de trafikale forhold.

Afdeling 11 har parkeringsproblemer og kom med et ønske at etablere nogle flere parkeringspladser på nogle af kommunens grønne arealer. Boligselskabet fremsender forslag herom til Teknisk Forvaltning til videre behandling.

HOFOR har godkendt boligselskabets forslag til LAR projekter for afdeling 9/20, 11 og 12/19. Afdeling 12/19 vil være færdigt i sommeren 2018 og vil kunne fremvises ved næste styringsdialog.

Samarbejde om unge og kriminalitet:

Boligselskabet har allerede et tæt samarbejde med SSP, men ønsker ligeledes at indgå i et tættere samarbejde med kommunen.

Kommunen meddelte, at der ansættes en ny gademedarbejder der skal sikre brobygning og give ansvar tilbage til forældrene til de udsatte unge. Der er allerede fokus på problemet, men det er kommunens håb, at gademedarbejderen kan være med til at mindske problemet yderligere.

Det kan med fordel overvejes, at drøfte samarbejdet om unge og kriminalitet på et kommende møde i fællesrepræsentationen.

Fremtidige dialogmøder:

Boligselskabet synes, det er en god ide at fremhæve opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten frem for at gå ned i hver enkel afdeling.

Ligeledes kunne de godt tænke sig at der bliver taget nogle temaer op, i lighed med 2016 hvor emnet beboerdemokrati var et tema.

Eventuelt:

I forbindelse med konstitueringen af den nye kommunalbestyrelse er det boligselskabets ønske, at der bliver udpeget en repræsentant der samtidig sidder i Teknik- og Miljøudvalget, da det vil være mere givtigt for samarbejdet.

På dialogmødet i 2018 orienteres om LAR-projekterne i afdeling 22 og der gives en rundvisning i afdelingen. Mødet skal derfor starte tidligere, så det fortsat er lyst.

Boligselskabet meddelte, at de oplever, at der er en god dialog med kommunen.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Funktionærernes Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 16. november 2017.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Kim Kongebro, organisationsformand, Nanna Nielsen, formand i Valhøjparken og Teit Svanholm, forretningsfører

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Funktionærernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen meddelte, at der er blevet udarbejdet et handlingsnotat, hvor eksempelvis afprøvning af håndværkerpriser, energibesparende tiltag og renholdelse beskrives. Det vil ikke være realistisk at lave samdrift, da der er for stor afstand mellem afdelingerne. Notatet fremsendes til orientering til Indkøb & Jura.

Ved sidste afdelingsmøde i Titusparken gik hele den siddende bestyrelse af, der er derfor kommet en helt ny bemanning. Det betyder også, at der skal vælges ny repræsentant til henholdsvis fællesrepræsentationen og organisationsbestyrelsen. Det er dog blevet besluttet at vente med dette til der afholdes repræsentantskabsmøde januar 2018.

I Titusparken er der blevet udskiftet vinduer og karnapper. Der har været en del udfordringer med firmaet der skulle ordne det. Selv om arbejderne er udført, står sagen fortsat som uafsluttet, og der mangler ligeledes at blive fremsendt et byggeregnskab. Boligorganisationen følger op herpå og fremsender regnskabet til Indkøb & Jura.

De sidste par år har kommunen henstillet til, at de årlige henlæggelser skulle sættes op i Valhøjparken. Selv om det i rapporten fortsat ser ud til, at henlæggelserne ligger langt under benchmark, har afdelingen oparbejdet en del, og det forventes, at de er fuldt oparbejdet inden for 2 år.

Afslutningsvis meddelte boligorganisationen, at det ifølge deres egenkontrol generelt ser meget godt i de to afdelinger.

Fremtidige dialogmøder:

Generelt er boligorganisationen meget tilfredse med formen på de nuværende møder, og har ikke forslag til ændringer.

De er meget tilfredse med, at der ikke gås i detaljer på alle områder, men at vi plukker ud, hvor der er behov for en drøftelse. Der er en god balance, og kommunen har en sund kritisk tilgang til opgaven.

Såfremt det kun er regnskabstekniske spørgsmål der ønskes drøftet på dialogmødet, bør det overvejes, om mødet kan holdes telefonisk.

Diverse:

Boligorganisationen håber på et godt samarbejde med den nye bestyrelse i Titusparken.

Som opstart vil bestyrelsen blive inviteret til et møde i organisationen, ligesom de også vil få muligheden for at deltage i diverse kurser for nye bestyrelsesmedlemmer.

Sidste år lovede kommunen en tilbagemelding fra Teknisk Forvaltning omkring støtte til tilslutningsbidrag i forbindelse med LAR projekter. Boligorganisationen har fortsat ikke hørt fra forvaltningen. Kommunen beder forvaltningen om at følge op herpå og sørge for at boligorganisationen får en tilbagemelding.

Næste år afholdes dialogmødet i Valhøjparken.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune mandag den 27. november 2017 afholdt i Islevvænges fælleshus.

På mødet deltog:

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

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for Rødovre Almennyttige Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

I flere afdelinger er der indført samdrift, og der fokuseres på mandskabets kompetencer, maskinparker samt indkøb og leverandører.

Afdeling Islevvænge er på trapperne med en delvis helhedsplan. Den skal præsenteres for byggeudvalget, og herefter beboerne. Der er kommet afslag på støtte til de røde huse, hvorfor renovering heraf bliver nedjusteret.

For afdeling Carlsros vedkommende har kommunen i forbindelse med helhedsplanen i uge 47 fremsendt prækvalifikation, hvorfor det må forventes, at der snart kommer en tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Henlæggelserne er generelt steget fint siden sidste år. Der er dog fortsat behov for at øge henlæggelserne især i afdeling Carlsro, hvor henlæggelserne ligger langt under benchmark.

Boligorganisationen er opmærksom herpå, og er løbende i dialog med afdelingsbestyrelsen med henblik på løsningsmuligheder. Huslejen er steget som følge heraf, senest pr. 1.10.2017 med 4,92 %. Også afdeling Sibe-

liusparken og Engen ligger, med hensyn til henlægger, under benchmark pr. bolig, dog ses der her en oparbejdelse af henlæggelserne.

Afdeling Islevtoften har et stort tab ved fraflytninger. Dette skyldes blandt andet, at mange af udflytningerne er dødsboer, da der bor mange ældre beboere i ejendommen.

I afdeling Slotsherrens Have II har der været en høj fraflytningsprocent, hvilket formentlig skyldes, at der det år var stor udskiftning i ungdomsboligerne.

Salg af areal i Slotsherrens Have i forbindelse med kommunens udbygning af daginstitutionen Slottet

Teknisk Forvaltning holder møde med HOFOR den 1. december, hvorefter der kan gives en tilbagemelding herom.

Problemer med affaldsafhentning og lugtgener fra de nedgravede beholdere

Boligorganisationen har tidligere haft problemer med lugtgener fra beholderne, hvis de ikke blev tømt regelmæssigt. Teknisk Forvaltning oplyste, at der er kommet ny leverandør, og at der generelt er sket en markant forbedring af lugtgenerne.

Eventuelt nybyggeri ved Bybjerget

Boligorganisationen meddelte, at de – såfremt der bliver mulighed herfor – er interesseret i at etablere flere almene boliger i området.

Samarbejdet omkring helhedsplaner i afdelingerne Carlsro, Islevtoften II og Islevvænge

Boligorganisationen orienterede om de tre helhedsplaner for henholdsvis Carlsro, Islevtoften II og Islevvænge og meddelte, at der er en god dialog med kommunen særligt i sagen i afdeling Carlsro.

Det er ønskværdigt, hvis der er mulighed for samme gode samarbejde i de to andre afdelinger. Kommunen tilkendegav, at der er en god skabelon, der har været lavet for sagen i Carlsro, og at det vil være formålstjenstligt at gå efter samme skabelon i de andre afdelinger.

Det blev besluttet, at kommunen bliver inviteret med ind i forløbet i afdeling Islevvænge, og at der løbende bliver givet en status om sagen i afdeling Islevtoften II.

Referater fra diverse byggemøder fremsendes til Indkøb & Jura til orientering.

Fremtidige dialogmøder

Boligorganisationen foreslog, at vi fremover kan starte mødet med en rundtur i en af RABs afdelinger forud for mødet. Ligeledes blev det foreslået, at spørgsmål vedrørende henlæggelser og benchmark i stedet fremsendes pr. mail, så der er mere tid til at drøfte relevante emner på mødet.

Derudover har boligorganisationen ikke nogen umiddelbare forslag til nye tiltag til mødeformen.

Eventuelt

Boligorganisationen meddelte, at der er sendt brev ud til de beboere der står på den interne venteliste omkring genåbning af ventelisten.

Boligservice meddelte, at der i forbindelse med lukningen af ventelisten ses en mindre mobilitet end der plejer at være. Der er en del frustrerede borgere, hvilket medfører et større pres i kommunens Boligservice.

Oversigt over boliger udlejet på tidsbegrænsede kontrakter fremsendes til kommunen løbende.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem AAB og Rødovre Kommune tirsdag den 28. november 2017.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Per Boller, formand, Gorm Evers, udviklingschef og Andreas Dam, byggechef

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for AAB blev gennemgået og drøftet.

Boligforeningen orienterede om deres 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 ejendomsfunktionærerne sig nogle af opgaverne og det er ejendomsinspektøren der påtager sig opgaven omkring syn af lejermål. Konceptet er tæt på at være implementeret.

Boligorganisationen orienterede om, at der er udarbejdet en politik for fremtidssikring. På det årlige dv-møde med boligafdelingen drøftes hertil muligheden for en mini helhedsplan. For afdeling 43s vedkommende er det den boligsociale helhedsplan "Børn og Unge i Kærene", der er lavet i samarbejde med AKB og Lejerbo.

Derudover arbejdes der også med fremtidssikring af boligerne. De vil søge støtte hertil hos Landsbyggefonden, hvorfor der er behov udarbejdelse af en fysisk handleplan. Blandt andet er der indsigninger af vand i kældre, udluftningskanaler og køkkener trænger til at blive udskiftet, og der er også behov for at udvikle området, så det bliver mere attraktivt for flere typer beboere, og der skabes en differentieret beboersammensætning.

Boligorganisationen ønsker at indgå i et samarbejde med kommunen omkring etablering af nye almene boliger i området.

Henlæggelser ligger fortsat en del under benchmark, men der henlægges årligt mere end benchmark, hvorfor det forventes at være oparbejdet på 2 år.

Med hensyn til effektiv drift har Afdeling 43 hjemtaget vedligeholdelsesarbejder, ligesom de kører samdrift med AKB og Lejerbo på de områder hvor det er hensigtsmæssigt. Derudover er al belysning i området udskiftet til LED.

Fremtidige dialogmøder

Fællesrepræsentationen arbejder på et forslag til kommende mødeform for dialogmøderne. Generelle temaer bør drøftes i repræsentationen.

Der bør være mulighed for at differentiere punkterne efter behov hos de enkelte boligselskaber.

Eventuelt

Boligorganisationen meddelte, at det er problematisk, at gangbroen er lukket grundet de mange gangbesværede beboere i Kærene. Kommunen bringer dette videre til Teknisk Forvaltning.

Samarbejdet med politiet er blevet vanskeligere efter omstruktureringen i Vestegnens Politi.

Der er behov for kontinuitet i politisamarbejdet, og det er der pt. ikke. Det er et problem i et område som Kærene. Kommunen oplyste, at dette er påpeget overfor politiet, men at det bringes videre på et kommende lokalrådsmøde.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AKB og Rødovre Kommune onsdag den 6. december 2017.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Klaus Bentsen, formand, Søren Lillevang, AKB og Claus Bjørton, KAB

Fra kommunen: Michael Trøjborg, Jane Slott, Carsten Petersen, Henrik Abildtrup og Rikke Aller

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for AKB blev gennemgået og drøftet.

Generelt ser det rigtig fint ud, både med hensyn til henlæggelser og effektiv drift, så der er ikke noget at bemærke til styringsrapporten fra kommunens side.

Afdeling Milestedet:

Fysisk helhedsplan:

Boligorganisationen har søgt om støtte fra Landsbyggefonden til en helhedsplan for området. Men da støtteudsigterne er langt ude i horisonten, og omfanget af støttede lån til anvendelse i renoveringssagen ikke slår til i forhold til afdelingens bygningsfysiske tilstand, har det været nødvendigt at kigge på alternative løsningsmuligheder. Der er behov for udskiftning af såvel tag og installationer samt vinduer i de lave bygninger. Der er ikke mulighed for at søge om støtte fra dispositionsfonden. Derudover ønsker boligorganisationen at indgå i et tæt samarbejde med AAB og Lejerbo med henblik på en sammenhæng af byfornyelsen i Kærene.

BSSP og Nærpolitiet:

Efter en omorganisering i politiet har de været meget fraværende, og det har medført, at Kærene har været hårdt presset grundet øget kriminalitet og hashsalg i området. Dette er dog blevet betydelig bedre.

Boligorganisationen har udviklet deres videoovervågning af området, så politiet kan følge med via en app og dermed hurtigere kan rykke ud, såfremt de observerer noget mistænkeligt i området.

Bydelsmødre som kriminalpræventiv foranstaltning:

Med støtte fra § 18 puljen er det blevet en realitet at oprette et forum med bydelsmødre.

Formålet er at støtte andre kvinder til at styrke sig selv, deres børn og familier. Projektet starter op i januar 2018.

Projekt børnedemokrati og den øvrige boligsociale status i kvarteret:

KAB afholdte den 17. november Almene Boligdage, hvor Kærene vandt 1. præmien for Danmarks bedste demokratiske projekt. Der er igangsat rekruttering af nye børnedemokrater, så projektet fortsat kan udvikle sig.

Afdeling Doktorhaven:

Afdelingen er lille og sårbar. Lejemålene er dyre, hvilke ikke hænger sammen med standarden herfor. Det er en vanskelig situation, og der er behov for, at der findes løsningsmuligheder for fornyelse af området.

Boligorganisationen ønsker et samarbejde med kommunen, hvor der kigges på en fælles vision for området.

Afdeling Danmarkshusene:

Fleksible anvisningskriterier:

Den nuværende udlejningsaftale er udløbet, og boligorganisationen ønsker at forny aftalen.

Kommunen meddelte, at sær aftaler til den fælles udlejningsaftale skal drøftes og besluttes i fællesrepræsentationen, hvorfor boligorganisationen blev opfordret til at tage punktet op i dette forum og efterfølgende forelægges til politisk behandling.

Fremtidige dialogmøder:

Fællesrepræsentationen arbejder på et forslag til kommende mødeform for dialogmøderne. Generelle temaer bør drøftes i repræsentationen, men det kunne være hensigtsmæssigt at drøfte boligsociale indsatser på møderne.

Eventuelt:

Boligorganisationen takkede for det gode samarbejde der altid er med kommunen.

Nyhedsbrev fra Café Biblioteket blev omdelt til orientering.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Kommune og RKE mandag den 18. december 2017.

Til stede var:

Fra boligorganisationen: Bjarne Clausen, formand, Helle Nielsen, næstformand og Claus Bjørton, KAB

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for RKE blev gennemgået og drøftet.

Generelt for RKE's afdelinger gælder, at såvel ejendomsadministration som beboerdemokrati er godt og vel fungerende, og afdelingerne er i høj grad socialt velfungerende.

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 er vigtigt, at organisationsbestyrelsen finder fælles fodslag for alle afdelingerne, hvorfor der nedsættes en arbejdsgruppe under organisationsbestyrelsen der skal komme med forslag til mulige løsninger.

Resultatet forventes ikke at ligge klar til næste års dialogmøde, men derimod vil der være indhentet facts der kan arbejdes videre med. Eksempelvis kunne en sammenlægning af ejendomskontorerne være hensigtsmæssig, da der pt er 4 kontorer fordelt på blot 700 lejemål i kommunen.

Horsevænget:

Lejemålene i Horsevænget er utidssvarende, og bestyrelsen overvejer i samarbejde med KAB en helhedsplan for afdelingen. Dette med henblik på blandt andet tagudskiftning, etablering af klimaskærme samt retablering af kældrene i de fritliggende huse grundet fugt.

Vedligeholdelsesstandard vurderes at være ikke tilfredsstillende.

Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger pænt i forhold benchmark.

Torbenhuse:

Bebyggelsens installationer er nedslidte og skal udskiftes. Afdelingen er utidssvarende og støttesag forventes begyndt indenfor 5 -10 år.

Afdelingens vedligeholdelsesstandard vurderes at være mindre tilfredsstillende.

Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger pænt i forhold benchmark.

Schweizervænget:

Afdelingen har akut behov for kritiske opretningsarbejder. Arbejdet er påbegyndt i 2017 via en ustøttet renovering. Som følge heraf har afdelingen et meget stort vedligeholdelsesefterslæb. Der har været søgt om støtte via en helhedsplan i Landsbyggefonden, men denne er blevet afvist grundet den meget lave husleje der er i afdelingen.

Vedligeholdelsesstandard vurderes at være ikke tilfredsstillende.

Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger pænt i forhold benchmark.

Krogsbæk:

Afdelingen har nogle udfordringer i forhold til utidssvarende boliger, men den generelle vedligeholdelsesstandard er meget høj. Afdelingen har behov for en fremtidssikring.

Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger pænt i forhold benchmark.

Rødkløveren:

Afdeling Rødkløverens anvisningsaftale ønskes ajourført. KAB havde fremsendt gældende udlejningsregler og understregede, at afdelingen siden 1999 har fungeret efter særlige kriterier, baseret på bofællesskabet. Desuden havde KAB fremsendt et udkast til mere tidssvarende og gennemskuelige regler. Kommunen mener, aftaleudkastet er uigennemskueligt og ønsker derfor, at kriterierne for tildeling af bolig og ajourføring af venteliste præciseres yderligere. Boligorganisationen er ikke enig i præmissen og ønsker at belyse den historiske baggrund for Rødkløverens gældende kriterier.

Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger pænt i forhold benchmark.

Fremtidige dialogmøder

Generelt har boligorganisationen ingen bemærkninger til mødeformen, dog de kan med fordel planlægges afholdt ude i relevante boligafdelinger.

Eventuelt

Intet.