

Notat om: Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2018		
Sagsbehandler: Rikke Aller	Dato:	22-01-2019
Til: [Intern(e) modtager(e)]	J. nr.:	03.10.14-G00-1-18

## **Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2018.**

### **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Postfunktionærernes AB og Rødovre Kommune tirsdag den 30. oktober 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Ragnhild Nielsen, formand i afdeling 5, Stephan Jönsson, formand for afdeling 2 og Kasper Nørballe, direktør

Fra kommunen: Michael Trøjborg, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

#### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:**

Styringsrapporten for Postfunktionærernes AB blev gennemgået og drøftet.

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. Der er dog udfordringer med at finde tiltag der kan effektivisere driften på Hvidovrevej, da det er en mindre afdeling, og der ikke umiddelbart er andre afdelinger i nærheden at samarbejde med. Der arbejdes fortsat på at finde en tilfredsstillende løsning.

Hvidovrevej er en meget velfungerende afdeling. Der er et godt beboerdemokrati og ganske få udflytninger. Brunevang har derimod haft lidt startvanskeligheder i forlængelse af gennemførelsen af helhedsplanen med at få de to afdelinger til at ’finde hinanden’. Der har været en del udskiftninger i lejermålene og beboersammensætningen er ændret med tiden. Bestyrelsen gør en stor arbejde med at lave forskellige tiltag der kan forbedre det sociale liv i afdelingen.

Boligselskabet meddelte, at det eventuelt kan overvejes at søge om fleksibel udlejning for en periode. I dette tilfælde skal sagen fremlægges på et kommende møde i fællesrepræsentationen.

Endelig blev det bemærket, at Brunevang ligger markant højt på henlæggelser, hvilket skyldes, at en del af beløbet er med til at finansiere helhedsplanen.

#### **Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og Juridisk Afdeling:**

Juridisk Afdeling meddelte, at det er vigtigt med et løsningsorienteret og legalt samarbejde.

For at fremme sagsbehandlingen bedes al henvendelse i forbindelse med nybyggeri, økonomi m.m. sendes direkte til Juridisk Afdeling på e-mail [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

#### **Status på skema C:**

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

Landsbyggefonden har på den baggrund bedt om og modtaget en ny redegørelse, som Boligorganisationen forventer en tilbagemelding på i løbet af uge 45.

Kommunen ønsker en løbende dialog med boligselskabet omkring byggesagen.

Regnskab omkring nybyggeriet er færdig og vil blive sendt til Juridisk Afdeling. I beskrivelsen af nybyggeriet bør udfordringerne omkring renoveringssagen kort blive beskrevet, da sammenhængen i de to sager er vigtig.

#### **Eventuelt:**

Afdeling Hvidovrevej orienterede om nogle udfordringer med en enkelt beboer.

Afdeling Brunevang har fortsat udfordringer vedrørende fællesvejene, der delvis ligger i Københavns Kommune. Det gælder blandt andet:

- Vedligeholdelse og belysning af gangsti indtil naboejendommen
- Vejbumper til reduktion af hastighed
- Bom indtil naboen

Boligorganisationen fremsender et kort over området til Juridisk Afdeling, der vil tage kontakt til Teknisk Forvaltning om hvorvidt vejmyndigheden eventuelt kan hjælpe.

Afslutningsvis meddelte boligorganisationen, at de vil fremsende en ansøgning til kommunen vedrørende ensretning af Brunevang, der er en fælles privatvej.

#### **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Ældreboligselskab og Rødovre Kommune onsdag den 31. oktober 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Hanne Frederiksen, formand, Orla Holm, medlem, Anette Spiegelhauer, medlem, Anne Krogh, suppleant, Thomas Heim, suppleant, Bent Michelsen, Domea

Fra Kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

#### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:**

Styringsrapporten for Rødovre Ældreboligselskab blev gennemgået og drøftet.

Der er et stort effektiviseringspotentiale i afdelingen. Dette har været et opmærksomhedspunkt gennem flere år, og skyldes blandt andet de mange omkostninger der er ved at være en ejerforening. Her deles udgifterne med butikkerne, hvor boligforeningen dækker 73 % og butikkerne 27 %.

Da der er mange og store skader på ejendommen, vil forsikringsselskaberne ikke gå ind og dække skaderne, og der er en selvrisiko på 20.000 kr. hver gang.

Det blev bemærket fra kommunens side, at denne begrundelse ikke er påført i regnskabet, hvilket vil være hensigtsmæssigt.

Det er endvidere svært at effektivisere på driften, da afdelingen er lille og på grund af beboersammensætningen. Det kræver blandt andet grundigere snerydning og mere hjælp fra varmemesteren til diverse arbejder. Samdrift med andre almene boligselskaber er også vanskelig, da der ikke umiddelbart ligger nogen i nærheden af Damhus Torvegaard.

Der er derimod et godt beboerdemokrati og beboerne er glade for at bo der. Udflytninger sker kun ved overgang til plejehjem eller ved dødsfald.

### **Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og Juridisk Afdeling:**

Juridisk Afdeling meddelte, at det er vigtigt med et løsningsorienteret og legalt samarbejde, og en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen. For at fremme sagsbehandlingen bedes al henvendelse i forbindelse med nybyggeri, økonomi m.m. sendes direkte til Juridisk Afdeling på e-mail [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

Boligorganisationen udtrykte stor tilfredshed omkring det fremtidige samarbejde, da de til tider tidligere har følt et noget trægt samarbejde med kommunen.

Kommunen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at vi gerne står til rådighed, hvor der er mulighed og lovhjælp for det, men at det ikke er muligt at gå ind i private anliggender mellem to parter.

### **Eventuelt:**

Det blev drøftet hvordan boligorganisationen forholder sig, hvis man oplever at der er problemer af social karakter med beboere.

Det anbefales, at bestyrelsen kontakter Social- og Sundhedsforvaltningen og orienterer dem om situationen.

Boligorganisationen gjorde opmærksom på, at de har været i kontakt med Teknisk Forvaltning i forhold til skiltning, men at der fortsat ikke sket noget i sagen. Kommunen undersøger sagen i forvaltningen, der følger op herpå.

Derudover er der problemer omkring arbejdet ved Damhus Have. Der arbejdes uden for almindelig arbejdstid og der bliver parkeret ulovlige steder. Det er bygherrer der indgår aftaler med håndværkerne, men de skal naturligvis overholde de regler der er udstykket fra kommunens side. Det anbefales, at boligorganisationen kontakter Marianne Holm i Teknisk Forvaltning på e-mail [cnl1987@rk.dk](mailto:cnl1987@rk.dk)

Med hensyn til ulovlig parkering, er det politiet der skal kontaktes.

### **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Arbejdernes Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 13. november 2018.**

På mødet deltog:

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

Fra Rødovre Kommune: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:**

Styringsrapporten for Arbejdernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

For begge afdelinger gælder, at der er et velfungerende beboerdemokrati og en aktiv bestyrelse. Ligeledes er der et fint samarbejde med såvel boligorganisationen, og de er glade for samarbejdet med kommunen.

Der er et udstrakt beboerdemokrati i såvel afdeling Pedersborg som i afdeling Islelund.

Det betyder, at organisationen ikke blander sig i afdelingernes beslutninger, men understøtter afdelingernes ønsker. Afdelingerne disponerer selv over 85 % af midlerne.

Jævnfør styringsrapporten er der et effektiviseringspotentiale i begge afdelinger.

I den forbindelse er det i afdeling Pedersborg blevet besluttet, at ejendomsfunktionæren kun deltager sporadisk og efter behov i bestyrelsesmøderne, og at kontortiden er skåret ned til ½ time om måneden. Derudover er der skåret ned på udgiften til ejendomsfunktionærlønninger (½ mand).

I afdeling Islelund er det derimod ikke så enkelt at effektivisere, hvorfor det er blevet besluttet at fastholde en ejendomsinspektør i afdelingen, selv om det er en dyr udgift.

Der er fortsat en udfordring med de årlige og opsparede henlæggelser, men der arbejdes på at få dem oparbejdet inden for de kommende år.

I afdeling Pedersborg skal der foretages en renovering af taget, hvilket finansieres over trækningensretten til Landsbygefonden.

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

Der er ikke nogen ønsker fra boligorganisationens side om at bygge nyt.

### **Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og Juridisk Enhed:**

Juridisk Afdeling meddelte, at det er vigtigt med et løsningsorienteret og legalt samarbejde. Og der skal være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

Der opfordres til, at boligorganisationen kontakter Juridisk Afdeling, såfremt der er sager, kommunen skal være opmærksom på. Juridisk Afdeling kan kontaktes på e-mail [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

### **Eventuelt:**

Intet.

## **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Kommune og Rødovre Boligselskab ons dag den 14. november 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Birgitte Nielsen, formand, Susanne Voigt, næstformand, Bent Lyngsig, direktør og Leif Hennings, driftschef

Fra kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

### **Fremvisning af et færdigt LAR projekt**

Vi startede mødet med at se et færdigt LAR projekt i afdeling I2, Rødager Allé.

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Styringsrapporten for Rødovre Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligselskabet har i det forløbne år haft fokus på såvel LAR projekter, energiprojekter og LED projekter.

Endvidere har selskabet stor fokus på effektiv drift. Blandt andet er alle ejendomskontorerne blevet samlet i en fælles enhed med 3 grupper, der er udarbejdet en rammeaftale med håndværkere, der er udarbejdet en indkøbsportal og meget andet. I løbet af det sidste år har organisationen opnået en effektivisering på 16 %, og det er et mål at effektiviseringen på driften kan medføre til en huslejenedsættelse for samtlige beboere.

Afdeling 1, Rødovrevej, skal have udskiftet badeværelser, og da en tidligere renoveringssag ikke har været udført optimalt, har boligselskabet besluttet at yde tilskud hertil.

Kommunen konstaterede, at midler til vedligeholdelser i styringsrapporten ikke stemmer overens med revisionens bemærkninger. Boligselskabet meddelte, at det ikke er muligt at skrive tilskud ind i systemet, hvorfor det giver et forkert billede. Kommunen opfordrede til, at begrundelsen bliver skrevet ind i beretningen.

Rødovre Boligselskab meddelte, at de deltage som aktiv samarbejdspartner for kommunen i forhold til sociale forhold, og tilkendegav endvidere deres interesse for at indgå i forskellige samarbejder, hvor det kunne være relevant og muligt.

### **Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og juridisk enhed**

Juridisk enhed meddelte, at det er vigtigt med et løsningsorienteret og legalt samarbejde. Og at der skal være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

Endvidere opfordrede Juridisk enhed til, at beboeroverensstemmelser forsøges afklaret internt mellem boligselskab og beboer, inden sagen bringes videre til beboerklagenævnet.

### **Eventuelt**

Med undtagelse af en enkelt afdeling er der et generelt problem med hensyn til salg af stoffer i selskabets afdelinger. Boligselskabet har i den forbindelse et tæt og godt samarbejde med såvel SSP som politi.

Rødovre Boligselskab spurgte ind til mulighederne for nybyggeri. Kommunen har umiddelbart ikke planer herfor, men selskabet er naturligvis velkommen til at kontakte forvaltningen, såfremt de har konkrete forslag hertil.

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Kommune og Lejerbo torsdag den 15. november 2018**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jørgen Knudsen, Formand, Olga Solodkina, Lejerbo og Esben Nielsen, Lejerbo  
Fra Kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

Vi startede mødet med at se 3 prøvelejligheder i afdeling 2, Tjørneparken.

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Styringsrapporten for Lejerbo blev gennemgået og drøftet.

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

Tjørneparken står overfor en længerevarende renoveringssag, der har medført væsentlige økonomiske udfordringer. Projektet er derfor under bearbejdning for at få økonomien til at hænge sammen. Af samme årsag har Lejerbo anmodet om udsættelse for fristen af skema B og har indsendt en supplerende dispensationsansøgning er fremsendt til Landsbyggefonden. Kommunen har modtaget anmodningen, men opfordrer boligselskabet til at uddybe anmodningen yderligere.

Kommunen konstaterede, at midler til vedligeholdelse fortsat ligger under benchmark. Boligorganisationen meddelte, at det ikke er muligt at skrive låneoptag ind i systemet, hvorfor det giver et misvisende billede. Kommunen opfordrede til, at begrundelsen bliver skrevet ind i beretningen.

Boligorganisationen har fokus på effektivisering af driften i de enkelte afdelinger. Eksempelvis har de haft forsikringsydelser i udbud, der er skåret ned i antallet af ejendomskontorer og der bliver brugt færre timer på eksterne håndværkerarbejder. Samlet har der været en årlig besparelse på 15 mio. kr.

Lejerbo følger udviklingen af deres afdelinger nøje, og har i den forbindelse udarbejdet en oversigt, hvor de kan se rating af bygninger, naboskab, henlæggelser og opsparing.

### **Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og Juridisk Enhed**

Juridisk Enhed meddelte, at det er vigtigt med et løsningsorienteret og legalt samarbejde. Og at der skal være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

Endvidere opfordrede Juridisk Enhed til, at beboeroverensstemmelser forsøges afklaret internt mellem boligorganisation og beboer, inden sagen bringes videre til beboerklagenævnet.

### **Nybyggeri – hvad er kommunens ønsker i forhold til ældrekollektiver, seniorboliger, små boliger eller anderledes boliger?**

Lejerbo ønsker at bygge seniorkollektiver og har i den forbindelse besigtiget kommunens arealer for at finde egnede steder til nybyggeri.

Boligorganisationen ønsker et møde med borgmesteren hvor mulighederne drøftes. Kommunen vender tilbage herom.

### **Eventuelt**

Lejerbo meddelte, at boligorganisationen er blevet udpeget til at indgå i et samarbejde med RealDania, BL og Landsbyggefondens om en analyse af, hvordan fysiske renoveringer kan understøtte det gode boligliv "Hvordan skaber vi sociale renoveringer der forebygger ensomhed".

### **Redegørelse fra styringsdialogmøde mellem AAB og Rødovre Kommune onsdag den 21. november 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Gorm Evers, udviklingschef og Andreas Damm, byggechef

Fra Kommunen: Michael Trøjborg, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

### **Opmærksomheder fra styringsrapporten**

Styringsrapporten for AAB blev gennemgået og drøftet. Det eneste opmærksomhedspunkt vedrører potentialet for effektivisering, der iflg rapporten er stort. Afd. 43 har store grønne arealer, hvilket medfører forholdsvis store udgifter til grønvedligeholdelse. Boligorganisationen arbejder løbende på at hæve effektiviteten. Selv om der er et tæt samarbejde med både AKB og Lejerbo i området, er der fortsat potentiale for at effektivisere driften yderligere.

Status på nedrivningssagen/kapitaltilførselssagen er, at kommunen mangler en tilbagemelding fra Københavns Kommune vedr. frikøbssummen for tilbagekøbsrettighederne på de tidligere højhusgrunde. Når der kommer en tilbagemelding fra Københavns Kommune skal AAB tilrette kapitaltilførselssagen og sende den til Rødovre Kommune. Boligorganisationen sender kontaktoplysninger til sagsbehandler i Københavns Kommune til Juridisk Enhed på [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

Boligorganisationen appellerede i den forbindelse til, at Rødovre Kommune tager stilling til det udarbejdede og forelagte bebyggelsesforslag, herunder om AAB, afdeling 43 har mulighed for at opføre almene boliger på en del af arealet, så lokalplanarbejdet kan igangsættes. Den manglende afklaring betyder, at boligorganisation ikke kan effektuere et salg og komme i mål med at få afsluttet nedrivningssagen.

Afdeling 43 står over for større moderniserings- og renoveringsopgaver, blandt andet med nye køkkener. I afdelingen er der en aftale om individuel kollektiv råderet til renovering af køkkener, men denne har kommunen pt. sat på standby på grund af nedrivningssagen og den manglende afklaring af de tomme grundes anvendelse. Det har været en langsommelig proces, og det er boligorganisationens opfattelse, at det ikke er rimeligt overfor beboerne, at der ikke sker noget.

Afdelingen har et meget velfungerende beboerdemokrati der i fuld udstrækning lever op til boligorganisationens forventninger, og fraflytningsprocenten i afdelingen er forholdsvis lav. Beboerne er glade for at bo der, men det begrænsede udbud af boligtyper uden små, billigere boliger gør, at det ikke er muligt for ældre at flytte til en mindre bolig, eller tilbyde unge og eller enlige en startbolig i afdelingens eget regi.

### **Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og Juridisk Enhed**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienteret og uformel omgangsform. Der skal samtidigt være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

### **Eventuelt**

Intet.

## **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Funktionærernes Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 22. november 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Kim Kongebro, formand og Teit Svanholm, Boligkontoret Danmark

Fra Kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen og Rikke Aller

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:**

Styringsrapporten for Funktionærernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen meddelte, at der er blevet udarbejdet et handlingsnotat, hvori organisationens 4 indsatsområder er blevet beskrevet; effektivisering af drift, energibesparende tiltag, miljø- og vand besparelse samt håndværkerpriser. Det vil ikke være realistisk at lave samdrift, da der er for stor afstand mellem afdelingerne.

Valhøjparken har udskiftet stort set alt udendørsbelysning til LED, hvilket har skabt noget besparelse. Det overvejes, at der på sigt skal foretages en facaderenovering, hvorfor kommunen kan forvente at modtage en låneansøgning.

Valhøjparken lægger en ære i at det ser pænt ud i afdelingen, hvorfor de bevidst afsætter flere penge i budgettet til renholdelse. Derudover er mange af beboerne +60 år, og disse ønsker mere tryghed i afdelingen. Dette er ligeledes prioriteret ind i afdelingens budget.

For begge afdelinger gælder, at de er velfungerende med ganske få udflytninger. Der er hverken klager til boligorganisationen eller beboerklagenævnet.

Afslutningsvis orienterede boligorganisationen om de beboerdemokratiske udfordringer der er i Titusparken.

### **Fremtidige dialogmøder:**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienteret og uformel omgangsform. Det skal samtidig være en balancegang, hvor

kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

#### **Eventuelt:**

Boligorganisationen afrundede mødet med at takke kommunen for et godt samarbejde.

### **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune mandag den 26. november 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Claus Ohlsson, formand, Kim Neve, næstformand, Lisbeth Mathiesen, bestyrelseskonsulent og Anders Holmgren, afdelingschef

Fra kommunen: Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

#### **Rundvisning i Islevtoften I I**

Vi startede mødet med en kort rundvisning, hvor vi henholdsvis så en lejlighed i rækkehusbebyggelsen og en lejlighed i etageejendommen.

#### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Styringsrapporten for Rødovre Almennyttige Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen orienterede om salg af et areal ved Slotsherrens Have i forbindelse med kommunens udbygning af daginstitutionen Slottet. Der har i den forbindelse været en god dialog med forvaltningen, hvilket organisationen også ser frem til ved eventuelle fremtidige sager.

Ligeledes orienterede boligorganisationen om en brand der har været i Slotsherrens Have. Denne medførte, at fire lejemål blev brændt ned. Der er udarbejdet en genopbyggelsessag der fremsendes til kommunen til godkendelse. Boligorganisationen anmoder om en hurtig sagsbehandling, da det påvirker beboernes forsikring. Anmodningen gives videre til forvaltningen, ligesom der også opfordres til, at anmodningen skrives ind i ansøgningen.

Boligorganisationen meddelte, at de er interesseret i at etablere flere almene boliger i området ved Bybjerget for at skabe en helhed i området. RAB's ønske er modtaget og medtaget i overvejelserne om ny lokalplan. Dialogen omkring eventuelt nybyggeri tages i forbindelse med lokalplanarbejdet og med Teknisk Forvaltning.

De tre helhedsplaner for henholdsvis afdeling Islevtoften I I, Carlsro og Islev Vænge blev drøftet:

- For Islevtoften I I's vedkommende er skema B fremsendt og behandles på Kommunalbestyrelsesmødet i november
- Der er igangsat en undersøgelse i afdeling Carlsro med henblik på at få udarbejdet en beskrivelse af problematikken i en ansøgning til Landsbyggefonden

Kommunen har modtaget skema A vedrørende helhedsplanen for Islev Vænge. Kommunen har på det seneste modtaget flere henvendelser om skimmelsvamp i de røde rækkehuse. Det vil derfor være nødvendigt at foretage undersøgelser for at afdække problemernes omfang og tilrettelægge en eventuel afhjælpning. Da det projekt, der ligger til grund for skema A, ikke omfatter skimmelsvampeproblematikken, skal der tages stilling til, hvad der skal ske. I første omgang skal der lægges en plan med henblik på koordinering af de undersøgelser og afhjælpningstiltag, der skal iværksættes af kommunen og boligorganisationen. Kommunen indkalder hurtigst muligt til et møde om sagen.



RAB har udarbejdet en strategi og en handlingsplan der løbende bliver revideret. Strategien indeholder fire punkter:

- Effektivisering af afdelingernes drift
- Sikre medarbejdernes kompetence
- Grønne og miljørigtige tiltag
- Aktivt beboerdemokrati

Selskabet ønsker at sikre et fælles mindset, hvorfor de er meget opmærksomme på at kanalisere budskaberne ud i alle led.

Arbejdskapitalen ligger markant lavere end benchmark. Det skyldes en forkert kontering i sidste regnskabsår, som er rettet i det kommende regnskab.

Revisionens anmærkninger blev drøftet uden yderligere bemærkninger.

### **Udfordringer i beboersammensætningen i Bybjerget**

Boligorganisationen meddelte, at afdelingsbestyrelsen har opmærksomhed på afdelingens beboersammensætning, idet de oplever en ændring. Afdelingen har fokus på beboersammensætningens indvirkning på den sociale sammenhængskraft i afdelingen. Organisationens ønsker i den forbindelse kommunens opmærksomhed på afdelingens bekymring og håber, at kommunens anvisninger kan bidrage til en afbalancering af beboersammensætningen. Det blev i den forbindelse aftalt, at RAB undersøger og belyser hvad bekymringerne går ud på og om f.eks. sociale tiltag vil kunne understøtte god sameksistens og trivsel i afdelingen.

### **Fremtidige dialogmøder**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienterede og med en uformel omgangsform. Det skal samtidig være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

Der opfordres endvidere til, at boligorganisationen kontakter Juridisk Enhed såfremt der er administrative sager, kommunen skal være opmærksom på. Juridisk Enhed kan kontaktes på [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

### **Eventuelt**

Boligorganisationen har fremsendt en ansøgning om låneoptag til kommunen i forbindelse med udskiftning af varmt- og koldtvarmsrør i afdeling Engen. Da sagen er af hastende karakter, vil det være prisværdigt, hvis den kan blive behandlet hurtigt.

### **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem RKE og Rødovre Kommune tirsdag den 27. november 2018**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Bjarne Clausen, formand, Ida Petersen, næstformand, Claus Bjørnton, kundechef, KAB, Annette Birkov, kundechef, RKE

Fra kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Styringsrapporten for RKE blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen er midt i en omstillingsproces, hvor der arbejdes frem mod en revideret og tidssvarende driftsmodel for alle selskabets syv afdelinger.

Der er i den forbindelse nedsat et politisk udvalg forankret i organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet, som gennem de senere år har arbejdet på et fremtidigt drifts setup for hele boligselskabet.

Der forventes, at der ligger et beslutningsgrundlag klar til selskabets ordinære repræsentantskabsmøde i marts 2019.

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

KAB har præsenteret en foreløbig skitse til en helhedsplan for afdeling Horsevænget for bestyrelsen.

I Torbenhuse har afdelingen været igennem en ustøttet installationsudskiftning, der har fornyet afdelingens installationer og til dels skabt basis for en fremtid med lavtemperaturfjernvarme.

Der er fortsat et vedligeholdelseefterslæb i begge afdelinger. KAB igangsætter revision af eksisterende vedligeholdelsesplan.

Administrationsbidraget er markant højere end benchmark. Dette er dog et bevidst valg, da afdelingerne har besluttet at overdrage samtlige administrative og juridiske opgaver til KAB.

Revisionen anmærkninger vedrørende fuldmagtsforhold blev drøftet, og det blev aftalt, at KAB får rettet op på disse forhold og får udarbejdet en procedure herfor.

#### **Drøftelse af udlejningsaftale for Rødkløveren**

De nuværende ventelisteregler for afdeling Rødkløveren er udløbet og skal fornyes.

Reglerne skal opdateres, så de fremgår mere tidssvarende og objektive, samtidig med at de skal være mere gennemsigtige. Af reglerne kan det med fordel fremgå, hvilke værdier bofællesskabet står for, samt hvad der lægges vægt på, når der visiteres til en bolig.

KAB udarbejder udkast til ny aftale og fremsender disse til Rikke Aller på [rikke.aller@rk.dk](mailto:rikke.aller@rk.dk), således at de kan blive behandlet på det førstkomende møde med fællesrepræsentationen i 2019.

Det blev endvidere aftalt, at KAB fremsender eksempler på ventelisteregler fra andre selskaber. Disse sendes til Juridisk Enhed på [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

#### **Fremtidige dialogmøder**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienterede og med en uformel omgangsform. Det skal samtidig være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

Der opfordres endvidere til, at boligorganisationen kontakter Juridisk Enhed, såfremt der er administrative sager, kommunen skal være opmærksom på.

#### **Eventuelt**

Boligorganisationen foreslog, at dialogmøderne kunne flyttes til foråret, således at de hænger sammen med tidspunktet for udarbejdelse af regnskabet. Kommunen undersøger muligheden herfor.

## **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem AKB og Rødovre Kommune den 29. november 2018.**

På mødet deltog:

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

Fra kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen 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.

Boligselskabet følger løbende udviklingen i både faste og variable omkostninger, og er meget tilfreds med resultaterne. I styringsrapporten er der dog markering vedrørende Fraflytningsprocenten i Doktorhaven, hvilket har sin naturlige forklaring i at det er ældreboliger.

Boligorganisationen ønsker at nedbringe omkostningerne ved at drifte ældreboligerne i Doktorhaven, og gav i den forbindelse udtryk for, at boligorganisationen kunne have interesse at overtage driften af plejehjemmet Engskrænten..

Boligorganisationen har søgt om støtte fra Landsbyggefonden til en helhedsplan for afdeling Ved Milestedet. Men da støtteudsigterne først ses realistiske i 2021 og da det er nødvendigt at fremrykke udskiftning af rørinstallationerne, har boligorganisationen måttet undersøge alternative løsningsmuligheder. I revisionsprotokollatet har revisor bemærket, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser til arbejdernes gennemførelse, og at det vil medføre høje huslejestigninger, hvis der ikke opnås renoveringsstøtte. Boligorganisationen oplyste at der vil kunne gives støtte fra dispositionsfonden, der kan hentes penge fra trækingsretten, men at vil være nødvendigt med en huslejestigning i et eller andet omfang.

Boligorganisationen orienterede endvidere om det store boligsociale arbejde, der er i Kærene, om Bydelsmødrene og om projekt Børnedemokrati, der har udviklet sig forbilledligt og markant gennem årene.

Generelt er opleves god trivsel i alle afdelinger og der en lav fraflytningsprocent, bort set fra de særlige forhold, der gør sig gældende for Doktorhaven.

### **Fremtidige dialogmøder**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienteret og med en uformel omgangsform. Det skal samtidig være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

Der opfordres endvidere til, at boligorganisationen kontakter Juridisk Enhed, såfremt der er administrative sager, kommunen skal være opmærksom på. Juridisk Enhed kan kontaktes på [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

### **Eventuelt**

Boligorganisationen er interesseret i at få oplyst, hvor meget affald, der hentes i de enkelte afdelinger, hvilket tilsyneladende ikke kan lade sig gøre på den måde renovationen er organiseret.

Kommunen bringer spørgsmålet videre til Teknisk Forvaltning som boligorganisationen er velkommen til at kontakte. Kontaktperson er miljøchef, Johanne Bruun, telefon 36 37 72 85 eller via e-mail [cn18283@rk.dk](mailto:cn18283@rk.dk).

Boligorganisationen takkede for det gode samarbejde med kommunen.

Nyhedsbrev fra Café Biblioteket blev omdelt til orientering.

## **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem AB Enigheden og Rødovre Kommune tirsdag den 4. december 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: René Løvgreen, formand

Fra kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen og Rikke Aller

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Styringsrapporten for AB Enigheden blev gennemgået og drøftet.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse ligger markant lavere pr. bolig i forhold til benchmark, hvilket er et bevidst valg, da de opsparede henlæggelser ligger markant højere end benchmark.

Der er udarbejdet en 10 års plan for afdelingen. Denne kan dog ændres, såfremt diverse arbejder ikke findes relevant på de givne tidspunkter. Pludselig opståede skader vil blive finansieret af de opsparede henlæggelser.

Som udgangspunkt finansierer beboerne selv reparationer i egne lejemål, med det formål at holde huslejen nede.

Formanden meddelte, at det er vanskeligt at få beboerne til at indgå i beboerdemokratiet og det boligsociale arbejde, da det er en meget lille afdeling med kun 10 lejemål. Det kunne overvejes, om anden organisering eller ejerform var mere formålstjenlig

Afdelingen har både en intern og en ekstern venteliste, men da fraflytningsprocenten er meget lav, er det vanskeligt at komme ind i afdelingen.

Reglerne for udlejning blev drøftet, og det blev aftalt, at kommunen fremsender udlejningsaftalen mellem de almene boligorganisationer og Rødovre Kommune til AB Enigheden.

Kommunen opfordrede ligeledes boligselskabet til at prioritere samarbejdet i fællesrepræsentationen.

Formanden meddelte, at boligorganisationen pr. 1. januar 2019 overgår til at blive administreret af Almenbo. Dette gælder såvel udlejning, anvisning, disponering m.m.

Set ud fra regnskabsmaterialet ser afdelingen ud til at have en sund økonomi. Det er sandsynligt, at der skal ske nogle justeringer af den måde afdelingen er organiseret og drives på, herunder hvordan istandsættelsesarbejder og hensættelser til vedligeholdelse gennemføres. Justeringerne vil også få betydning for den fremtidige leje.

### **Fremtidige dialogmøder**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienteret og med en uformel omgangsform. Det skal samtidig være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

Kommunen opfordrede boligorganisationen til løbende dialog om diverse tiltag, og at boligorganisationen er opmærksom på, at tilsynets/kommunens tilladelse skal indhentes ved vedtægtsændringer, huslejestigninger over 5 %, lånoptagelse og ændringer af boligerne.

Juridisk Enhed kan kontaktes på [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk).

### **Eventuelt**

Boligorganisationen har anmodet Borgerservice om en oversigt over antal personer i de enkelte lejemål, men har fortsat ikke fået svar herpå. Folkeregistret følger op på henvendelsen og vender tilbage til AB Enigheden.

### **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem FSB og Rødovre Kommune onsdag den 19. december 2018.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Henrik Juul Nielsen, driftschef

Fra Kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen og Rikke Aller

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:**

Styringsrapporten for FSB blev gennemgået og drøftet.

Damstokkene er en lille afdeling med blot 90 lejemål fordelt i fire blokke. Afdelingen er meget populær, formentlig grundet de mange grønne områder og det stille kvarter.

FSB har netop besluttet at reducere i antallet af medlemmer i afdelingens bestyrelse, da det er vanskeligt at mobilisere beboerne til at deltage i beboerdemokratiet. Den nuværende bestyrelse tæller dermed 3 medlemmer og 1 suppleant. Bestyrelsen er i øvrigt meget velfungerende og der plejer at være stort fremmøde til afdelingsmøderne.

Boligorganisationen orienterede herudover om de udfordringer der ind imellem kan være i forhold til beboersammensætningen i afdelingen. Kommunen vender tilbage med oplysning om kontaktpersoner i det kommunale system, hvis der opstår konkrete problemer.

Fraflytningsprocenten er generel lille i afdelingen, men de står over for et generationsskifte, så det kan forventes, at der vil komme en stigning de kommende år.

FSB har gennem de senere år haft fokus på effektiv drift. Der er blandt andet blevet indgået indkøbsaftaler og rammeaftaler på håndværkerydelser, hvilket har medført større besparelser.

Der er dog behov for at se på håndværkeraftalerne igen, da det har vist sig at være for omfattende for enkelte entreprenører at håndtere opgaverne. I. Der er også behov for et bedre lokalkendskab til de enkelte afdelinger, hvilket ikke er muligt med den nuværende model. Herudover er der blandt andet reduceret i renhold og i vandforbruget, og belysningen er blevet udskiftet til LED.

Det er generelt en udfordring at holde huslejen nede uden at oparbejde et vedligeholdelsesefterslæb. Der er på den baggrund udarbejdet en plan for de afdelinger der har særlige udfordringer, ligesom er der udarbejdet en tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan for samtlige afdelinger.

Damstokkene står pt. overfor en større renovering af alle vandrør og næste større projekt i Damstokkene vil være udskiftning af vinduer.

### **Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og Juridisk Afdeling:**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienterede og i en uformel omgangsform. Det skal samtidig være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

### **Eventuelt:**

FSB er meget glad for samarbejdet mellem fællesrepræsentationen og Rødovre Kommune, og sætter stor pris på kommunens prioritering af en tæt og direkte dialog med boligorganisationen.

Derudover roste boligorganisationen kommunen for hurtig sagsbehandling i forbindelse med byggeansøgning i forbindelse med nedrivning af skakt samt etablering af affaldsøer.

## **Redegørelse for styringsdialogmøde mellem VIBO og Rødovre Kommune torsdag den 10. januar 2019.**

På mødet deltog:

Fra Boligorganisationen: Kaare Vestermann, direktør, Anne-Merethe bryder, økonomichef og Henrik Nielsen, områdechef

Fra Kommunen: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen og Rikke Aller

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:**

Styringsrapporten for VIBO blev gennemgået og drøftet.

Afdelingen er lille og af en ældre årgang. Det betyder, at der er behov for større og flere renoveringer. Afdelingen har bevidst henlagt til disse arbejder gennem de senere år, hvorfor henlæggelserne også fremgår markant højere end benchmark i styringsrapporten.

I samråd med Landsbyggefonden arbejdes der pt. på en helhedsplan for afdelingen. Der var været besigtigelse af afdelingen i april 2018, og det forventes at en sag vil være klar til februar.

Renoveringen omhandler blandt andet renovering af badeværelser, altaner, fundamenter, tage og beton. Beboerne har mulighed for at foretage individuelle moderniseringsarbejder i form af køkken- og/eller badeværelsesmodernisering eller altaninddækning. Da helhedsplanen omfatter badeværelser fraråder Vibo beboerne fra badeværelsesmoderniseringer.

Afdelingen falder ud med røde tal i styringsrapporten, hvilket blandt andet skyldes el-udgifter og udgifter i forbindelse med istandsættelser ved fraflytninger. Der er endvidere høje udgifter ved fraflytninger, da mange bliver i boligerne så længe at istandsættelsen af lejemålene er overgået til afdelingen.

Der er et fint og velfungerende beboerdemokrati i afdelingen. Der har altid været en bestyrelse, der har været med til at skabe en god aktivitet og et godt sammenhold i afdelingen. Der er stor efterspørgsel på afdelingens boliger, der hovedsagligt er små og relativt billige. Der er ganske få fraflytninger og dermed lange ventelister til afdelingen.

Afdelingen har tidligere fået en del penge tilbage i ejendomsskat, hvilket har bevirket at der ikke været huslejestigning i afdelingen siden 2014.

I forbindelse med boligorganisationens udarbejdelse af en fremtidssikringsanalyse for samtlige afdelinger, har afdeling Smedetoften/Kleintoften forinden medvirket i et pilotprojekt. I dette projekt er der blevet valgt relevante emner ud, der skal fokuseres nærmere på. For Smedetoften/Kleintoftens vedkommende er emnerne tilgængelighed, bæredygtighed og fællesskab.

Derudover har boligorganisationen screenet samtlige afdelinger for muligheder omkring LAR-projekter. I den forbindelse har afdeling Smedetoften/Kleintoften indgået en aftale med et firma om et projekt vedrørende lokal afledning af regnvand.

Afslutningsvis meddelte boligorganisationen, at der er udarbejdet en rapport om effektiv drift, der er sendt ud til samtlige afdelinger til inspiration.

**Fremtidigt samarbejde mellem boligorganisationen og Juridisk Enhed:**

Juridisk Enhed meddelte, at medarbejderne i tilsynet er nye, men at samarbejdet med boligorganisationerne fortsat vil være løsningsorienteret og i en uformel omgangsform. Det skal samtidig være en balancegang, hvor kommunen på den ene side er tilsynsmyndighed og på den anden side er samarbejdspartner i forhold til boligorganisationen.

**Eventuelt:**

Kommunen modtager en del individuelle ansøgninger omkring køkkenmodernisering. Da det vil være hensigtsmæssigt, både for VIBO og Rødovre Kommune, at de individuelle moderniseringer samles i en puljeordning i stedet for som nu, hvor der fremsendes ansøgninger om godkendelse af modernisering for hvert enkelt lejemål. Det blev besluttet, at Juridisk Enhed og områdechefen aftaler nærmere om overgangen til en puljeordning

Dialogmøderne kunne fremadrettet med fordel afholdes om foråret.