

Notat om: Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne med de almene boligorganisationer		
Sagsbehandler: Rikke Aller	Dato:	06-12-2019
Til: [Intern(e) modtager(e)]	J. nr.:	03.10.14-G00-1-19

Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2019.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AKB og Rødovre Kommune mandag den 9. september 2019

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Klaus Bentsen, formand, Karin Sinkbæk Sørensen, bestyrelsesmedlem, 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.

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

Derudover er organisationen også interesseret i at være en aktiv medspiller i byudviklingen af kommunen, og gav i den forbindelse udtryk for sin interesse for at bygge nye almene boliger i byen.

Sag om renoveringsprojekt Ved Milestedet vil blive politisk behandlet i september måned.

Kommunen har bedt om, at KAB forud for behandlingen fremsender en redegørelse for renoveringens sammenhæng med helhedsplanen til brug for den politiske behandling. Redegørelsen skal fremsendes til kommunen senest den 12. september.

Boligorganisationen meddelte i den forbindelse, at der i efteråret vil blive afholdt et beboermøde omkring planen for projektet.

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. Der afholdes afslutningskonference for børnedemokratiets arbejde torsdag den 21. november, hvor såvel statsminister som borgmester er inviteret.

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

Samarbejde mellem KAB og Rødovre Kommune omkring udlejning:

Der har tidligere været et upåklageligt samarbejde med KABs udlejning, men efter omstruktureringer i selskabet har det vanskeliggjort samarbejdet. Det er svært at komme i kontakt med medarbejderne, og de meget lange sagsbehandlingstider medfører til tider lejetab.

Selskabet er opmærksomt på problemet, der ikke kun er gældende for Rødovre, og der vil følges op herpå med henblik på fornuftig og holdbar løsning for alle parter.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

AKB vil gerne benytte sig af kollektiv og individuel råderet og gør det også allerede i dag.

Typisk vil et lån over huslejen have en afskrivningsordning på max. 10 år. Dog skal det bemærkes, at langt de fleste beboere selv finansierer moderniseringsarbejderne efter reglerne om individuel råderet, Selskabet ser det ikke nødvendigt, at kommunen udarbejder retningslinjer herfor.

Eventuelt:

Rødovre Kommune afholder en workshop i forbindelse med udarbejdelse af den nye planstrategi. Temaet for strategien er bæredygtighed, herunder FN's verdensmål. Interessenter fra diverse råd og bestyrelser er inviteret med til at deltage i workshoppen. Repræsentanter fra AKB har tilmeldt sig workshoppen. De er naturligvis interesseret i hele paletten, men hvis de selv kunne vælge, ville de foretrække at arbejde med demokrati og social bæredygtighed.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem AB Enigheden og Rødovre Kommune tirsdag den 10. september 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Annelise malm Nielsen, bestyrelsesmedlem, Lisbet Schaltz, direktør, Almenbo og Søren Worm, driftschef, Almenbo

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for AB Enigheden blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen er pr. 1. januar 2019 overgået til at blive administreret af Almenbo.

Tidligere har AB Enigheden fungeret som 10 selvstændige lejemål, hvor beboerne selv har finansieret og stået for reovering og vedligeholdelse af de enkelte boliger.

Almenbo er nu i samarbejde med bestyrelsen i gang med at kigge vedtægter, vedligeholdelsesstandarder, råderetskatalog m.m. igennem, med henblik på at få det tilrettet, så det stemmer overens med reglerne i et almenyttigt boligselskab.

Kommunen opfordrede boligorganisationen og administrator om bid for bid at få rettet op på administrationen af boligerne herunder få gennemgået afdelingens boliger og udarbejdet en plan for vedligeholdelse og fornyelser og indføre procedurer for ind- og fraflytning i overensstemmelse med bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse.

Kommunen noterede sig, at der er kommet betydeligt mere transparens omkring afdelingens udlejning og ventelister, hvilket er positivt.

Kommunen ser på reglerne for kommunens tilsyn med vedtægterne og vender tilbage til Almenbo.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Pt. har beboerne fuld råderet i forbindelse med reovering af deres lejemål og har stort set selv kunne bestemme, hvilke arbejder der skulle udføres på den enkelte boligs matrikel.

I andre af Almenbos afdelinger fungerer en individuel kollektiv råderet i forbindelse med reovering af køkken og bad. Der er her lavet en fast aftale med HTH som leverandør.

Et lån vil maksimalt være på 90.000 kr., og det skal afdrages over 20 år.

Der arbejdes på, at nuværende råderetsregler i AB Enigheden ændres, så de følger regler herfor, men hvorvidt det ender med en individuel kollektiv råderet, er endnu ikke afgjort.

Eventuelt:

Intet.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem VIBO og Rødovre Kommune tirsdag den 10. september 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Henrik Nielsen, VIBO

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

Vi startede mødet med en rundtur i afdelingen, hvor vi så etablering af et vandafledningsprojekt. Derefter fik vi fremvist en bolig, der har fået moderniseret køkkenet.

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for VIBO blev gennemgået og drøftet.

I samråd med Landsbyggefonden arbejdes der på en helhedsplan for afdelingen. Der har været besigtigelse af afdelingen i april 2018. Efter besigtigelsen har Landsbyggefonden anmodet om yderligere supplerende materiale. Dette er via rådgiver fremsendt til Landsbyggefonden, og der er modtaget en bekræftelse herfra på modtagelse af materialet.

Helhedsplanen omhandler installationer på badeværelser samt beton.

Der har været afholdt et møde med afdelingsbestyrelsen i foråret og et yderligere i sommers med henblik på at give bestyrelsen en status på projektet, og hvor der har været en dialog om workshop for afdelingens beboere.

Den første workshop fandt sted i august måned. Hvor 30 beboere deltog. 2. workshop finder sted den 25. september.

Boligorganisationen fremsender status og tidsplan for projektet til Inger Krogh-Jensen på e-mail jura@rk.dk.

Det vil være hensigtsmæssigt, hvis regnskabet fremadrettet fremsendes via www.almenstyringsdialog.dk, dog skal boligselskabet i så fald være opmærksom på at dokumentationspakken skal have status "fremsendt" for at kunne åbnes af kommunen.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Organisationen har tidligere benyttet sig af 20 årige lån, men er gået over til 15 årige lån, hvilket stemmer bedre overens med afskrivningsperioden.

Typisk vil et lån for etablering af nyt køkken eller bad være på 60.000 kr. Ønskes begge dele vil der være en lånesum på 100.000 kr.

Det står beboeren frit for, hvilken leverandør de vil benytte, og det er også beboeren selv der vælger materiale og udseende på det nye inventar VIBO lægger mere vægt på, at beboerne er glade for deres boligindret-

ning end at alle boliger fremstår ensartet, men sætter dog visse grænser for individuelt præg, både af hensyn til fremtidige lejere og krav til kvalitet.

Eventuelt:

Kommunen meddelte, at det er glædeligt, at VIBO ser positivt på den nye kollektive udlejningsaftale, og håber, at VIBO på deres organisationsbestyrelsesmøde vælger at indgå i den nye udlejningsaftale på lige fod med de øvrige boligorganisationer i kommunen.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem FSB og Rødovre Kommune onsdag den 11. september 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Henrik Nielsen og Dennis Vig Lund

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for FSB blev gennemgået og drøftet.

Stigstreng og faldstammer er blevet renoveret i hele afdelingen. Trods de gener sådan et projekt kan medføre, er det gået rigtig godt. Der har været opsat toilet og bad i perioden for at mindske generne for beboerne. Selve projektet har ikke skabt de store problemer, det har mere været usikkerheden op til projektets start, der har skabt lidt støj hos beboerne.

Renoveringen har medført en større huslejstigning på 12,4 %. Men efter en sparerunde er det lykkedes at opnå en lejenedsættelse på 6,5 % således, at den reelle huslejstigning ender på 5,9 %.

Besparelserne omhandler blandt andet udskiftning af lyskilder, nedskæring i omfang af trappevask, vandsparetoiletter, nedskæring på konto 115 m.m.

Hvert 3. år får afdelingen besøg af en byggesagkyndig med henblik på at få udarbejdet en plan for kommende års arbejder i afdelingen.

FSB orienterede herudover om de udfordringer der ind imellem kan være i forhold til beboersammensætningen i afdelingen. Boligorganisationen ytrede i den forbindelse ønske om, at der etableres et samarbejde boligelskaberne imellem omkring en forebyggende indsats.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Der er indført en pulje på 1 mio. kr. som ramme for renovering af køkkener, svarende til 10 – 12 køkkener.

Afdelingen benytter sig af 15 årige lån. Typisk vil et lån for etablering af nyt køkken være på 80.000 kr. og afskrivningsperioden vil løbe over 10 år.

FSB har gode erfaringer med brug af råderetsregler og deler gerne ud af deres viden.

Det er vigtigt, at der ligger klare aftaler for, hvad beboerne må og hvad de ikke må. Og der skal være en klar skillelinje for, hvad afdelingen betaler og hvad beboeren selv skal finansiere.

Hos FSB kan beboerne vælge mellem forskellige modeller men hos en leverandør, som FSB har indgået aftale med. FSB ønsker at have hånd i hanke med kvalitet, pris og at udseendet er nogenlunde ensartet.

FSB har også gjort sig overvejelser om forholdet mellem vedligeholdelse og forbedring og huslejeniveauet i forbindelse med køkkenmoderniseringer efter råderetsreglerne.

FSB fremsender deres regler for råderet til Inger Krogh-Jensen på e-mail jur@rk.dk.

Eventuelt:

Der var stor ros til Byggesags- og Erhvervsafdelingen for hurtig og effektiv sagsbehandling. Derudover var der også stor ros til visitationen i hjemmeplejen for godt samarbejde.

Afslutningsvis meddelte FSB, at de ser positivt for etablering af seniorboliger, og at de gerne vil indgå et samarbejde med Kommunen omkring dette.

Det drejer sig specifikt om at etablere seniorboliger på det beplantede areal ud mod Padborgvej. Organisationen er bekendt med, at området er belagt med visse servitutter.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem RKE og Rødovre Kommune mandag den 16. september 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Bjarne Clausen, formand for RKE, Ida Petersen, næstformand for RKE, Helle Nielsen, RKE og Annette Birkov, kundechef, KAB

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 opstillingsproces, hvor der arbejdes frem mod en revideret og tidssvarende driftsmodel for de syv afdelinger.

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

Der har været afholdt en temadag for alle de beboervalgte, hvor indstilling om plan for en ny driftsmodel blev behandlet. Forslaget faldt, da der var stemmelighed, og organisationsbestyrelsen har efterfølgende besluttet en tilpasset organisering af driften.

Der er et renoveringsbehov i afdeling Horsevænget og i afdeling Torbenhuse. For begge afdelinger gælder, at der på afdelingernes afdelingsmøde er blevet bevilget penge til at hyre en ekstern rådgiver, der skal skabe et overblik over renoveringsbehovet i de to afdelinger.

I afdeling Horsevænget drejer det sig primært om modernisering og installering af bad og i afdeling Torbenhuse drejer det sig primært om kloaker og skimmelsvamp.

Samarbejde mellem KAB og Rødovre Kommune vedrørende udlejning:

Der har tidligere været et upåklageligt samarbejde med KAB's udlejning, men efter omstruktureringer i udlejningen har der været en oplevelse af, at det er svært at træffe en udlejningsmedarbejder, med konkret viden om afdelingerne i Rødovre. Dette har ført til længere sagsbehandlingstider og unødigt mere tidsforbrug.

KAB er opmærksom på problemet og har pr. 1. september 2019 ændret organiseringen, så det igen er små teams, der servicerer selskabet, kommune og boligsøgende.

Oversigt over kontaktpersoner fremsendes til Carsten Petersen på e-mail cn13124@rk.dk.

Status vedrørende udlejningsaftalen for Rødkløveren:

Der er blevet indkaldt til et ekstraordinært møde i fællesrepræsentationen den 2. oktober 2019 med henblik på at drøfte og godkende aftalen.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

RKE har ikke udarbejdet overordnet kriterier for råderetsregler for de syv afdelinger.

Der stilles fra selskabets side ikke krav til leverandør. Bad og køkken må ikke miste sit almene præg, men derudover står det afdelingerne og beboerne frit for, hvad de ønsker at etablere. Beboerne betaler den fulde udgift ved arbejderne og der foretages ikke en nærmere vurdering af forholdet mellem vedligeholdelse og værdiforøgende modernisering.

Lånets afdragsperiode skal matche produktets levetid.

Der er aftalt rabat ved at køb hos konkret køkkenfirma, men det er ikke et krav at det pågældende firma benyttes.

I afdeling Schweizervænget er der et samlet loft på 120.000 kr. for renovering af bad og køkken, og afdelingen benytter sig af 20 årige lån.

Afdeling Krogsbæk har tidligere selv finansieret renovering af bad og køkken, men har besluttet fremadrettet at benytte sig af realkreditlån.

KAB nævnte eksempler på, at man også moderniserede nedslidte køkkener ved individuel kollektiv råderet i flyttelejligheder. Udgiften pålægges den nye lejer

Eventuelt:

Kommunalbestyrelsen udpeger på deres konstituerende møde repræsentanter til RKE's organisationsbestyrelse. Organisationen spurgte ind til procedure for udpegning af de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer, samt deres rolle i bestyrelsen.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem PAB og Rødovre Kommune onsdag den 11. september 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Ragnhild Nielsen, Lars Nørgaard, Karina Larsen og Mette Hoffmann.

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Postfunktionærernes AB blev gennemgået og drøftet.

Der arbejdes fortsat med at finde tiltag der kan effektivisere driften på Hvidovrevej, da driftsudgifterne er i den høje ende, blandt andet ved systematisk gennemgang af driftskonti og løbende udbud af håndværkerydelser.

Hvidovrevej er en mindre afdeling, men mulighederne for effektivisering via samdrift er vanskelige, da der ikke er afdelinger i nærheden. Der er fortsat overvejelser om samdrift over kommunegrænsen til Hvidovre Kommune.

Henlæggelserne i Brunevang ligger markant højt. Det blev oplyst, at henlæggelserne skal indgå i forbindelse med finansieringen og afslutningen af helhedsplanen. I lighed med Hvidovrevej arbejdes der i afdeling Brune-

vang med muligheden for samdrift på tværs af kommunegrænsen, eksempelvis drift og vedligehold af grønne arealer – for Brunevangs vedkommende med afdeling Kagshusene i Herlev.

Fleksibel udlejning

Boligselskabet udtrykte bekymring for udviklingen af beboersammensætningen i afdeling Brunevang, og spurgte i den forbindelse ind til muligheden for fleksibel udlejning. Kommunen oplyste, at nuværende udlejningstale er gældende for 3 år, og eventuelle ønsker om fleksibel udlejning skal behandles i fællesrepræsentationen. Udviklingen i beboersammensætningen følges tæt.

Bestyrelsen for Brunevang vil gerne arbejde videre med tiltag der kan forberede det sociale liv på tværs af beboergrupper i afdelingen. Bestyrelsen blev opfordret til at kontakte Klaus Bentsen eller Søren Lillevang fra AKB, samt FA09 for at hente inspiration til arbejdet.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

I PAB er praksis kollektiv råderet, og der skelnes mellem vedligehold, hvor udgiften afholdes af afdelingen, og modernisering hvor udgiften afholdes af lejer. Der er fastsat maks. løbetid på lån til køkken på 20 år.

Der er mulighed for at benytte sig af den individuelle råderet, men brugen er meget begrænset. Hvidovrevej oplyste, at renovering af bad finansieres via afdelingens midler.

FA09 fremsender skabelon for ansøgning om brug af kollektiv råderet til Jura & Indkøb på e-mail jura@rk.dk.

Eventuelt:

Boligorganisationen oplyste, at de havde ønsker til ændringer af trafikforholdene omkring Brunevang, blandt andet ensretning af Brunevang, samt forbedring af oversigtsforholdene ved udkørsel til Islebrovej. Rødovre Kommune fremsender kontaktoplysninger til Teknisk Forvaltning.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AAB og Rødovre Kommune onsdag den 18. september 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jesper Bryde, formand, Annita Leth Olsen, kasserer, Andreas Dam, byggechef og Mette Rønnov, udlejningschef

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for AAB blev gennemgået og drøftet.

Effektivitetstallene for afdeling 43 ligger lidt under gennemsnittet i forhold til kommunens gennemsnit. Afdelingen har allerede effektiviseret meget, men arbejder fortsat på at hæve effektiviteten.

Der er et behov for renovering af fundament, gavle, altaner og vinduer. Afdelingen oplyste, at de er presset økonomisk grundet den endnu ikke afsluttede nedrivningssag.

Boligorganisationen har i samarbejde med bestyrelsen udarbejdet et forslag til en bebyggelsesplan, som kommunen ikke kunne imødekomme.

Der er nu nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra henholdsvis boligorganisation og kommune, som skal kigge på byggemulighederne på højhusgrundene I den forbindelse har kommunen ytret ønske om muligheden for at etablere seniorboliger på noget af området.

AAB tilkendegav, at der er et godt samarbejde boligorganisationen og kommune imellem, men at det har været vanskeligt at finde en løsning der har været tilfredsstillende for begge parter i forbindelse med nedrivningssagen.

Problematikken omkring hjemfaldsklausulen er løst. Nu mangler kun aflysning af deklarationen, som er en ren formalitet.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Der er et stort ønske i afdelingen om at få udskiftet køkkener og bad.

Afdeling 43 oplyste, at de ikke har nogen midler selv som kan frigøres til moderniseringsarbejder og de har ikke har mulighed for at optage lån til renovering af bad og køkken. I praksis har de derfor ikke mulighed for at benytte sig af den kollektive råderet.

Enkelte beboerne har benyttet sig af muligheden for individuel råderet.

I disse situationer bestemmer lejer selv, hvilket leverandør de vil benytte sig af, dog er der krav til kvalitet og udtryk.

Eventuelt:

Administrationen i AAB har ikke været bekendt med den nye udlejningsaftale, før den er blevet fremsendt til endelig godkendelse og underskrift.

Det er beklageligt, at AAB's repræsentant i fællesrepræsentationen ikke har videreformidlet materialet.

Alle boligorganisationer har mulighed for at få 2 pladser i fællesrepræsentationen – 1 administrator og en beboerdemokrat. Kommunen kan derfor kun anbefale, at AAB's administration ligeledes indgår som en del af fællesrepræsentationen. AAB kan, for indmeldelse i fællesrepræsentationen, kontakte Lisbeth Mathiesen, DAB på e-mail lma@dabbolig.dk. Lisbeth Mathiesen er sekretær for fællesrepræsentationen.

Afslutningsvis orienterede AAB om deres 25 års jubilæum for det boligsociale fællesskab med Lejerbo og KAB, samt om deres filmaften med storskærm på plænen for afdelingens beboere.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Funktionærernes Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 26. september 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Kim Kongebro, formand og Teit Svanholm

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Funktionærernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Ifølge tallene i styringsrapporten, er der fortsat potentiale for at effektivisere i både Valhøjparken og Titusparken. Dette ses dog ikke realistisk. En samdrift af afdelingerne er ikke hensigtsmæssig grundet den store afstand mellem afdelingerne, og andre besparende foranstaltninger, som eksempelvis udskiftning af udendørsbelysning til LED pærer er foretaget.

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 beboerne af beboerne +60 år, og disse ønsker mere tryk i afdelingen, hvilket ligeledes er prioriteret ind i budgettet.

Regnskabet for boligselskabet er modtaget og godkendt. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis det fremadrettet fremsendes via www.almenstyringsdialog.dk, dog skal boligselskabet være opmærksom på, at dokumentationspakken skal have status "fremsendt" for at kunne åbnes af kommunen.

Afslutningsvis orienterede Funktionærernes Boligselskab om de beboerdemokratiske udfordringer der er i Titusparken.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Funktionærernes Boligselskab benytter sig af begge former for råderet.

Praksis for finansiering har førhen været 30 årigt realkreditlån, men det er nu blevet ændret til 15 år. I helt særlige tilfælde kan lånet løbe over 20 år.

Hvis beboerne ikke benytter den kollektive råderet, bliver lejemålet istandsat af afdelingen ved eventuel fraflytning. Valhøjparken har fået udskiftet 40 % af køkkenerne. Disse udskiftninger er finansieret over råderetten netop i forbindelse med fraflytninger.

Der differenceres umiddelbart ikke mellem vedligeholdelse og modernisering. Oftest bliver udgifterne lagt på huslejen. Men som udgangspunkt bliver forbedringer finansieret af lejer og vedligeholdelse og fornyelse finansieres af boligselskabet.

Det anbefales, at kommunen udarbejder retningslinjer for kriterier for råderetsregler i Rødovre, så der fremstår ensartede regler, uanset hvilket boligselskab man bor i.

Anvendelse af A og B ordninger blev drøftet. Kommunen undersøger regler herfor.

Eventuelt:

Teknisk Forvaltning har fremsendt en pjece til boligselskaberne vedrørende sortering af renovation. Men da Valhøjparken er med i forsøgsordningen om indsamling af pap, sås der tvivl hos beboerne, hvilke henvisninger de skal følge. Kommunen undersøger dette nærmere og vender tilbage.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 1. oktober 2019.

På mødet deltog:

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

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Rødovre Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Ifølge rapporten er der flere af afdelingerne der har et effektiviseringspotentiale trods en allerede stor indsats på dette område.

I rapporten fremgår det yderligere, at et par af afdelingerne har et særligt stort potentiale. Årsagen hertil skyldes for den ene afdelings vedkommende, at der bor mange ældre mennesker som har et større behov for tryghed i området. For den anden afdelings vedkommende ligger der mange erhvervsboliger, hvilket systemet ikke tager højde for, hvorfor målingen ikke er retvisende for effektivitetstallene..

Der er fortsat en udfordring i mange af afdelingerne omkring handel med stoffer. Problemet er dog nedadgående, men det har stået på over en længere periode, og er en stor gene for afdelingerne.

Der er dog et tæt samarbejde med både politi og SSP om problematikken, og politiet er gode til at skabe tryk i afdelingerne ved at patruljere mere i særligt udsatte perioder.

Afdeling Krogsbækvej har udfordringer med isoleringen efter en tagudskiftning tilbage i 2009, som ikke er udført hensigtsmæssigt. Boligselskabet søger at afhjælpe problemet.

Boligselskabet meddelte, at der er udfordringer med beboersammensætningen i afdeling Medelbyvej, og appellerede til, at Boligservice fremadrettet er opmærksom på, hvilke borgere der bliver anvist til afdeling Medelbyvej.

Der er opsat fugtmålere i lejemålene i stort set alle afdelinger. Dette tiltag skal være med til at forebygge skimmelsvampesager og sikre et generelt sundere indeklima.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Før 2009 havde den enkelte beboer mulighed for at optage et valutilån på max 80.000 kr. med en løbetid på 30 år i forbindelse med renovering af køkkener og badeværelser. Der var fuld lejer finansiering. På grund af den lange løbetid på lånene, har flere beboere stadigvæk huslejetillæg på ældre køkkener og bad.

Nu er praksis, at der er en løbetid på 10 år for køkkener og 20 år på badeværelser. Der er fastsat et maksimumbeløb på 100.000 kr. som finansieres dels ved egne midler til renovering af køkkener.

Beboerne vælger selv hvilken leverandør de vil benytte, ligesom det også er dem selv, der vælger kvalitet og udtryk. Renoveringen skal dog godkendes af boligselskabet.

I langt de fleste afdelinger er det beboerne selv, der står for finansieringen af en renovering som individuel råderet. Selskabet overvejer, om der fremadrettet skal skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer, så afdelingerne går ind og finansierer en del af renoveringen, som det allerede nu forekommer enkelte steder.

Centralt fastsatte regler for kollektiv råderet, kunne være en fordel rent administrativt, men kunne også få den konsekvens, at beboerne ikke vil tilslutte sig ordningen, f.eks. hvis ordningen indebærer, at afdelingen – og dermed alle beboere, skal afholde en del af udgifterne via vedligeholdelsesmidlerne. Boligselskabet er derfor ikke tilhænger af yderligere regler på området.

Eventuelt:

Boligselskabet meddelte, at der er nedsat et udvalg der skal fremme beboerdemokratiet i afdelingerne. Der arrangeres forskellige tilbud til beboerne, såsom banko, kor, kortklub m.m. Dette i håb om at skabe et bedre socialt samvær og bekæmpe ensomhed, også som et indsatsområde i forhold til FN's verdensmål.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Lejer og Rødovre Kommune onsdag den 2. oktober 2019.

På mødet deltog:

Fra boligselskabet:

Jørgen Knudsen, formand og Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører

Fra kommunen:

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Lejer blev gennemgået og drøftet.

Ifølge styringsrapporten er der et større effektiviseringspotentiale i flere af afdelingerne. Lejerbo er opmærksom herpå. For et lille års tid siden blev der ansat en kontorassistent der skal ensarte driften i afdelingerne, og sikre at der frigøres noget tid på ejendomskontorerne. Der ses allerede en forbedring i bogføring og regnskaber, og det har sikret et bedre overblik. Derudover har Lejerbo hyret en ekstern konsulent der skal kigge på mulighederne for effektivisering i forbindelse med ejendomsfunktionærernes opgaver.

I Lejerbo er der samdrift i afdeling Tømmergrunden, Tjørneparken og Viemosevej samt i afdeling Ulkær og Milestedet.

I afdeling Viemosevej er der behov for en gennemgribende tilstandsvurdering. En ekstern rådgiver skal vurdere bygningerne med henblik på en kommende reovering.

I afdeling Tjørneparken er en helhedsplan under igangsætning. Denne vil løbe frem til 2023-2024. Lejerbo meddelte, at der er en meget lang sagsbehandlingstid i Landsbyggefonden, og en bedre gennemsigthed vil være hensigtsmæssig. Den lange sagsbehandlingstid resulterer i at sagen trækker i langdrag. Skema B er derfor forsinket og forventes først fremsendt til kommunen til februar 2020.

Der har været en gennemgang med en entreprenør i forbindelse med helhedsplanen for afdelingen.

Der er stor tomgang i lejemålene som følge af skimmel.

Der har ikke været huslejestigninger i afdelingen de sidste 8 år, hvilket vil være nødvendigt nu. Der forventes en huslejestigning på ca. 4 % pr. 1. januar 2020.

Afdeling Ulkær har behov for at blive reoveret, blandt skal stigstrengene udskiftes. Projekt fremsendes til kommunen til godkendelse. Der forventes et låneoptag på omkring 50 – 60 mio. kr.

Der er mange fraflytninger i afdelingen, hvilket skyldes at der er mange små boliger.

Henlæggelserne til vedligehold i afdeling Tjørneparken og Ulkær er markant lavere end benchmark. Lejerbo er opmærksom herpå, og vil arbejde på en løbende forøgelse af henlæggelserne.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Lejerbo benytter såvel kollektiv som individuel råderet.

I forbindelse med den individuelle råderet står lejer selv for reovering af køkken, bad og nedrivning af vægge, og der er minimumskrav til kvalitet.

Der kan optageset lån på max. 123.000 kr. til reovering af ovenstående. Boligselskabet får kopi af regningerne og der udarbejdes et tillæg til lejeaftalen.

Ved en eventuel fraflytning godtgøres restværdien og ny indflytter overtager afskrivningen.

I forbindelse med kollektiv råderet gives der et lån på max 123.000 kr., og afdelingerne har selv mulighed for at fordele beløbene til henholdsvis reovering af køkken og bad.

Der optages realkreditlån med afskrivningsperiode på 10 år for køkkener og 15 år på badeværelser. Selskabet udarbejder en ramme for standard og farver.

Ved fraflytning overtager ny lejer afskrivningen.

Selskabet sondrer mellem vedligeholdelse og fornyelse, men der er ikke fast procentsats.

Langt de fleste afdelinger benytter sig af individuel råderet.

Mange afdelinger har ikke udarbejdet et råderetskatalog, hvilket kan være en bekostelig affære ved fraflytninger. Organisationsbestyrelsen arbejder derfor hårdt på, at dette bliver gjort.

Eventuelt:

Lejerbo meddelte, at de oplever en langsommelig sagsbehandling i Byggesags-og Erhvervsafdelingen. Kommunen medgav, at der er pres på i afdelingen, men at sagsbehandlingstiderne bliver overholdt.

Lejerbo kunne konstatere, at fortovene er blevet gjort smallere, hvilket er en udfordring, når de går med deres maskiner. Der ønskes derfor en afklaring af, om det er en tendens der fortsætter. Kommunen viderebringer problematikken til Teknisk Forvaltning, der sørger for en tilbagemelding til Lejerbo.

Afslutningsvis meddelte Lejerbo, at det ikke er hensigtsmæssigt at lukke flere veje på en gang, når der samtidig er større renoveringsarbejder i gang på omlægningsvejene. Fremadrettet vil det være prisværdigt, hvis boligselskaberne bliver orienteret herom forinden, og at der kan forekomme en koordinering af arbejderne.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Arbejdernes Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 8. oktober 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Kaadtmann, formand, Lone Thomsen, næstformand, Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører i Lejerbo og Mette Møllerhøj, direktør i Lejerbo

Fra kommunen: 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 boligorganisationen, og de er glade for samarbejdet med kommunen.

Jævnfør styringsrapporten er der fortsat et effektiviseringspotentiale i begge afdelinger.

I den forbindelse er det blevet besluttet, at der skal laves fælles samdrift af varmemesterfunktionen for de to afdelinger.

Der er fortsat en udfordring med de årlige opsparede henlæggelser, men der arbejdes på at få dem oparbejdet inden for den nærmeste fremtid. For begge afdelinger gælder, at der er budgetteret med højere henlæggelser i 2020, ligesom der også vil blive varslet huslejstigning i 2020.

Afdeling Islelund står overfor at skulle have udskiftet tag.

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

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Arbejdernes Boligselskab har tidligere benyttet sig af både den kollektive og den individuelle råderet. Mulighed for kollektiv råderet blev dog afskaffet for cirka 10 år siden.

Nu benytter Arbejdernes Boligselskab sig udelukkende af den individuelle råderet, da det bedst kan betale sig både i forhold til håndværkerfradrag og afskrivning. Ved udelukkende at benytte sig af den individuelle råderet belaster en renovering i et lejemål samtidig heller ikke de øvrige beboere.

Der er dog en særregel omkring udskiftning af hegn i afdeling Pedersborg. For at sikre et ensartet look, sørger afdelingen for udskiftning af disse ved fraflytning af lejemaal. udgifter hertil tages over egne midler som en kollektiv råderet

Arbejdernes Boligselskab sonderer mellem vedligeholdelse og fornyelse. Af samme grund har der ikke været den store beboertilslutning til at give mulighed for individuel modernisering af boligerne via kollektiv råderet.

Der er en afskrivning på 10 år for lån til renovering af køkkener, og der stilles krav til standard og kvalitet ved renovering af såvel køkkener som badeværelser.

Eventuelt:

Arbejdernes Boligselskab spurgte ind til proces for udpegning af kommunale repræsentanter i organisationsbestyrelsen. Kommunen meddelte, at udpegning af kommunale repræsentanter sker hvert 4. år på kommunalbestyrelsens konstituerende møde i december, og at det udelukkende er de politiske partier der afgør, hvem der skal udpeges til de forskellige bestyrelser, udvalg mv.

Derudover blev der spurgt ind til udlejningsaftaler i Rødovre. Kommunen meddelte i den forbindelse, at fællesrepræsentationen har besluttet at indgå en fælles aftale, så alle boligselskaber følger de samme regler for udlejning.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune mandag den 21. oktober 2019

På mødet deltog:

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

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

Vi startede mødet med en fremvisning af en bolig samt byggeprojektet på Roskildevej.

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for RAB blev gennemgået og drøftet.

Samarbejde omkring helhedsplaner i afdelingerne Carlsro, Islevtoften II og Islevvænge:

Helhedsplanen for Islevtoften II kører efter planen, og de første to blokke af rækkehuse er indflytningsklar ultimo januar/primus februar.

Helhedsplanen for de gule huse i Islevvænge kører også efter planen.

De røde huse har udfordringer med skimmelsvamp. Det har været nødvendigt at foretage undersøgelser for at afdække problemernes omfang og der er nu tilrettelagt afhjælpning.

Da det projekt, der ligger til grund for det godkendte skema A ikke omfatter skimmelsvampeproblematikken, vil DAB fremsende et revideret skema A. DAB vil orientere kommunen om projektændringerne og hvornår det reviderede skema A kan forventes.

Der vil blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på godkendelse af det reviderede budget for skema A.

Dialog er igangsat omkring genhusning, men der er fortsat behov for at trække på 3. og 4. rums boliger fra ventelisten.

Landsbyggefonden har tilkendegivet at være positivt indstillet i forhold til en helhedsplan for afdeling Carlsro. Der er igangsat supplerende undersøgelser for at afdække problemets omfang førend Landsbyggefonden vil give endeligt tilsagn.

Rødovre Kommune har tidligere været repræsenteret i styregruppen for renoveringen af Carlsro, og ønsker fortsat at blive indkaldt til disse møder.

Fleksibel udlejning:

DAB orienterede om en mulighed i udlejningsbekendtgørelsen, der gør det muligt at tilgodese de beboere der i forvejen bor i boligselskabet.

Boligstørrelser i forhold til fremtidens behov:

DAB ønsker at indgå i tættere dialog med kommunen omkring tilpasning af boligudbuddet i forhold til efterspørgslen på de forskellige boligtyper. Der er en sammenfaldende interesse i kommunen og boligselskabet om fremtidssikring af de almene boliger, men også en erkendelse af, at det kan være meget svært at forudsige fremtidens boligbehov, hvor både pris og/eller størrelse og kvalitet kan være afgørende faktorer for efterspørgslen.

Praksis i forbindelse med kriterier for råderetsregler:

Samtlige afdelinger har udarbejdet råderetskataloger, hvor det også er beskrevet, hvad der er vedligeholdelse, og hvad der er fornyelse.

Selskabet har retningslinjer for kollektiv råderet.

I de enkelte afdelinger er der budgetteret med et max antal renoveringer pr. år og der er fastsat en ramme for råderet pr. bolig på 80.000-100.000 kr. for renovering af bad og 50.000 – 60.000 for renovering af køkken. Renovering finansieres enten med lån af egne midler eller med realkreditlån og med en afdragsperiode på max. 10 år på køkkener og max. 20 år på bad.

Beboerne kan selv vælge materiale og udtryk. Der stilles krav til kvalitet og tilbud på arbejdet skal godkendes af ejendomskontoret.

RAB ser ikke behov for at ændre på den nuværende praksis med, at afdelingerne inden for rammerne af loven selv tilrettelægger anvendelsen af råderetsreglerne. Yderligere kommunalt fastsatte retningslinjer for råderetsregler er ikke nødvendige.

Eventuelt:

Kommunen meddelte, at udlejningsaftalen for det nye seniorbofællesskab på Roskildevej skal fremsendes til kommunen senest samtidig med tilsagnet.

Kommunen gjorde opmærksom på, at det er vigtigt at skelne mellem husordenssager og vedligeholdelsessager, når man fremsender en klage til beboerklagenævnet. Vedligeholdelsesmangler skal behandles i henhold til et vedligeholdelsesreglement og vil ikke kunne betragtes som tilsidesættelse af husorden f.eks. i sager om manglende vedligeholdelse af haver.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Ældreboligselskab og Rødovre Kommune mandag den 12. november 2019.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Hanne Frederiksen, formand, Anette Spiegelhauer, Allan Christiansen og 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.

Generelt er det et meget velfungerende boligselskab. Der er stor opbakning til beboerdemokratiets arbejde, og beboerne møder talrigt op til afdelingsmøder og arrangementer, det er dog vanskeligt at mobilisere nye beboerdemokrater, da det er en lille afdeling med mange ældre beboere.

Boligselskabet gav en status på den foreløbige helhedsplan. Der har været en langsommelig proces, og rådgiver har været længe om at levere de uddybende kommentarer til helhedsplanen. Men boligselskabet forventer, at de meget snart er klar med et nyt skema. Landsbyggefonden har reserveret midler i 2021 til projektet.

Derudover meddelte Rødovre Ældreboligselskab, at de ønsker at etablere bolig i det nuværende beboerlokale og opføre nyt beboerhus på en del af friarealerne. Indkøb & Jura undersøger mulighederne herfor og vender tilbage til selskabet herom.

Boligselskabet meddelte, at de fortsat har udfordringer med Aldi omkring støj og partikeludledning fra Aldis biler.

Derudover meddelte de, at bygherre ved byggeriet på den gamle Damhus Tivoli grund ikke overholder de regler og retningslinjer der er lagt, og at de i den forbindelse er utilfredse over manglende sanktioner fra kommunens side.

Afslutningsvis ytrede boligselskabet utilfredshed over ulovlige parkerede biler på Auroravej.

Kommunen opfordrede boligselskabet til at tage et møde med Teknisk Forvaltning omkring ovenstående udfordringer. Kommunen videreformidler kontakten til forvaltningen, der vender tilbage med en dato for afholdelse af et møde.

Praksis vedrørende råderet

Rødovre Ældreboligselskab er der mulighed for både individuel og kollektiv råderet.

Der er pt ikke nogen beboere, der har benyttet sig af hverken den individuelle eller den kollektive råderet, f.eks til forbedringer af badeværelse køkkener. Dette kan skyldes, at beboerne afventer helhedsplanen, der også vil komme til at omfatte installationer

Eventuelt

Intet.