

Notat om: Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne med de almene boligorganisationer		
Sagsbehandler: Rikke Aller	Dato:	10-12-2020
Til: [Intern(e) modtager(e)]	J. nr.:	03.10.14-G00-1-20

Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2020.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AKB og Rødovre Kommune mandag den 19. oktober 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Klaus Bentsen, organisationsformand, Karin Sørensen, formand, Max Grenaae, næstformand, Claus Bjørton, KAB, og Søren Lillevang, KAB

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen meddelte, at de fokuserer meget på FN's verdensmål, særligt i deres arbejde med børnenedemokratiet. I den forbindelse oplyste organisationen, at det i år er svært at opnå fondsmidler til projektet grundet covid-19.

Derudover oplyste boligorganisationen, at samarbejdsaftalen med kommunen omkring ansættelse af beboerrådgiver i afdeling Milestedet netop er blevet forlænget for en 4-årig periode. Aftalen omfatter såvel AKB, som Lejerbo og AAB.

Der er en forholdsvis høj husleje i Doktorhaven, hvilket gør det vanskeligt at udvikle nye aktiviteter i afdelingen. Det blev derfor igen i år tilkendegivet, at der er interesse for at samdrifte med det nærliggende plejehjem og dermed etablere et "seniorernes paradys".

Danmarkshusene er en velfungerende afdeling, men det kan til tider være en udfordring for afdelingsbestyrelsen at skulle stå for at administrere og håndtere beboerklager.

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.

Renoverings- og moderniseringsbehov:

Afdeling Milestedet har i 2019 vedtaget et renoveringsprojekt, som forventes at starte op i 2021. Projektet omfatter udskiftning af rør og køkkener.

Udskiftning af badeværelser har også været i med i overvejelserne, men dette projekt forventes ikke gennemført i denne omgang, da der ikke er afsat midler hertil.

Status for beboerdemokrati:

Generelt er der et godt beboerdemokrati i alle afdelinger.

Særligt i afdeling Milestedet er der et meget velfungerende beboerdemokrati, hvor mindst 50 frivillige er involveret i diverse projekter som eksempelvis lektiecafé, bydelsmødre, børnenedemokrati, tirsdagscafé og meget andet. Aldersgruppen er typisk mellem 40 – 65 år. Tilbuddene gælder for alle borgere i kommunen og er ikke kun forbeholdt beboerne i Milestedet.

Status på helhedsplan for Milestedet:

Helhedsplanen for Milestedet kører parallelt med renoveringsprojektet omkring udskiftning af rør og køkkener.

Skema A for helhedsplanen skal fremsendes til kommunen senest den 9. november. Kommunens betingede godkendelse gives inden udgangen 2020 og betingelsen om den beboerdemokratiske godkendelse skal fremsendes senest den 1. april 2021.

AKB oplyste, at beboerne er varslet og indkaldes, når det grundet covid-19 er muligt, til afdelingsmøde hvor projektet skal godkendes.

Diverse:

Boligorganisationen ytrede ønske om beskæring af træer ved Milestedets Skole, da beoerne er utrygge ved at befærdes i området. Kommunen bringer ønsket videre til Teknisk Forvaltning, der vil kigge på muligheden herfor.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Lejerbo og Rødovre Kommune onsdag den 28. oktober 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jørgen Knudsen, formand og Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Effektivisering

Ifølge styringsrapporten er der et effektiviseringspotentiale i afdelingerne Tømmergrunden, Tjørneparken og Ulkær. Der er ekstra fokus på tilrettelæggelse af driften, så ejendomsfunktionærernes kompetencer udnyttes optimalt. Der er i det forgangne år ansat en fælles kontorassistent for tre afdelinger i organisationen.

Desværre har det vist sig, at samarbejdet i de resterende to afdelinger ikke har fungeret på den beboerdemokratiske side, hvorfor samarbejdet ophører med udgangen af året.

Tjørneparken vurderes at have en effektiv drift, men udgifter til alm. vedligehold er relativt høje hvilket påvirker effektivitetstallene.

Generelt er henlæggelserne for afdelingerne lave. De arbejder på at øge henlæggelserne – også for at flytte udgifter fra almindelige vedligehold til planlagt vedligehold.

Renoverings- og moderniseringsbehov:

Tjørneparken

Renoveringen af afdeling 056-0 Tjørneparken er startet i foråret 2020. Renoveringen er 3-4 måneder forsinket pga. jordbund og dræning. Det har også betydet at renovering har fået tilsagn fra Landsbyggefonden om ekstrabevilling på 17 mio. kr. Nøglerne til 1. blok overdrages 20. november og der er indflytning umiddelbart efter. Der aftales konkret besøg for boligservice i de nye boliger.

Viemosevej

Der er igangsat proces med henblik på at lave en individuel tilstandsvurdering af hver enkelt bolig.

Milestedet

Udfordringer med bl.a. stigstreng og faldstammer. Der er udarbejdet et renoveringsprojekt, som skal behandles på et kommende afdelingsmøde.

Ulkær

Der er behov for renovering i afdelingen. Renovering af faldstammer m.m. er påbegyndt.

Status for beboerdemokrati:

Samlet set vurderer de, at beboerdemokratiet er velfungerende. Der har tidligere været afholdt et seminar for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, for at styrke beboerdemokratiet.

De har generelt succes med tidlig inddragelse af beboerne i de konkrete renoverings- og moderniseringsprojekter. Deres erfaring er, at hvis der opstår problemer, så skyldes det oftest at berørte beboere ikke er blevet inddraget tidligt i processen.

Diverse:

Lejerbo konstaterede, at der generelt er et godt samarbejde med kommunen. De er fortsat meget interesseret i tæt dialog med Rødovre Kommune om muligheden for at bygge nye almene boliger (ældreboliger/tætlavt byggeri), eventuelt på egen grund.

Lejerbo konstaterede, at støj fra Motorring 3 fortsat er et stort problem for de beboere der bor i nærheden. Der er derfor fuld opbakning til kommunens pres på staten for at få reduceret støjen, bl.a. med støjskærm langs Motorring 3 og støjreducerende asfalt.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AAB og Rødovre Kommune torsdag den 29. oktober 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Per Boller, formand, Henrik Mogensen, afd. 43, Gorm Evers, udviklingschef og Andreas Dam, byggechef

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for AAB blev gennemgået og drøftet.

Renoverings- og moderniseringsbehov:

Rødovre Kommune orienterede om revideret proces for godkendelse af Skema A, herunder at Skema A vil kunne godkendes, forudsat at der foreligger et projekt, der er tiltrådt af organisationens- og afdelingsbestyrelsen som overordnet beskriver omfang og økonomi. Projektet skal forelægges beboermødet inden 1. april 2021. Tilsagnet bortfalder, hvis dette ikke er sket inden for den frist, der fastsættes i forbindelse med en bebygget skema A godkendelse.

Boligselskabet orienterede om kommende proces for realisering af byggemulighederne på højhusgrundene. Vigtigt, at afdelingsbestyrelsen og beboerne kan se sig selv i det projekt som bliver udviklet. Bebyggelsen skal være et supplement til eksisterende boligmasse og som har manglet siden højhusene blev nedrevet – det gælder både små boliger og større familieboliger.

Spørgsmålet om grundkapital til nybyggeri af alm. boliger på Højhusgrunden afklares.

Ift. helhedsplan for afdeling 43 er der generelt opbakning til renovering af bad, rør mm., mens renovering af køkken i højere grad afhænger af den enkelte beboers situation sammenholdt med eventuel huslejestigning.

Boligselskabet rejste spørgsmålet om renovering/modernisering af køkkener skal finansieres og omfattes af helhedsplanen eller af den kollektive råderet, evt. med garantistillelse fra kommunen. Afdelingen 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. Det betyder, at de i praksis på nuværende tidspunkt ikke har mulighed for at benytte sig af den kollektive råderet.

Status for beboerdemokrati:

Boligselskabet har lavet en survey blandt beboerne for at få en vurdering af beboernes tilfredshed. Undersøgelsen viste generel tilfredshed blandt beboerne med trygheden i boligområdet, samt høj tilfredshed med at bo i området. Der er høj deltagelse ved både medlemsmøder og øvrige arrangementer, og der er god dialog mellem beboerne og bestyrelse i det daglige.

Samarbejdet på tværs af afdelingerne i området er velfungerende, hvilket blandt andet understøttes af det arbejde der foregår og bliver løftet i Cafébiblioteket af blandt andet den boligsociale medarbejder.

Diverse:

Boligselskabet orienterede om, at der er et velfungerende samarbejde med SSP som betyder, at mange udfordringer håndteres, inden de udvikler sig.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Funktionærernes Boligselskab og Rødovre Kommune mandag den 2. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Merete Matz, næstformand i organisationsbestyrelsen og Gitte Tvilling Sørensen, chefkonsulent, Boligkontoret Danmark

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Funktionærernes Boligselskab blev gennemgået og drøftet, og der var ikke noget at bemærke i rapporten.

Renoverings- og moderniseringsbehov:

Hverken afdeling Titusparken eller afdeling Valhøjparken har nogen verserende projekter i gang.

Boligforeningen Danmark er i gang med en bygningsvedligeholdelsesgennemgang af deres afdelinger, men er endnu ikke nået til Titusparken og Valhøjparken.

Afdeling Valhøjparken skal have renoveret facader i 2021, og inden for de næste 10 – 15 år forventes en udskiftning af tagene i afdeling Titusparken.

Status på beboerdemokrati:

Det er generelt vanskeligt at mobilisere, særligt de unge beboere, til at deltage i beboerdemokratiet.

Afdeling Titusparken har tidligere haft beboerdemokratiske udfordringer, og har siden oktober 2018 været uden en afdelingsbestyrelse.

Afdelingen ville godt kunne klare sig ude en bestyrelse, men det er ikke hensigtsmæssigt, og det er derfor positivt, at det nu er lykkedes afdelingen at få valgt en bestyrelse.

Generelt ses en lav fraflytningsprocent i begge afdelinger.

Eventuelt:

Intet.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 5. november 2020.

På mødet deltog:

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

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Styringsrapporten for Rødovre Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Boligselskabet har gjort en stor indsats for at effektivisere driften i afdelingerne. Sammenlægningen af driften i afdelingerne fungerer dog ikke helt optimalt endnu. Som ved mange andre nye tiltag, er der også her nogle børnesygdomme, som der arbejdes på at komme til liv. Det er nogle beboeres opfattelse, at servicen er blevet forringet efter sammenlægningen, og det boligselskabets opfattelse, at de ikke har været gode nok til at kommunikere godt nok ud til beboerne.

Ifølge rapporten ses fortsat et stort effektiviseringspotentiale i et par af afdelingerne. For den ene afdelings vedkommende skyldes det, at der ligger mange erhvervsjendomme i området, hvilket systemet ikke tager højde for. Det giver derfor ikke et retvisende billede af effektivitetstallene.

I den anden afdeling bor der mange ældre beboere, som har et større behov for tryghed i området. Det kan være årsagen, men boligselskabet vil dog undersøge dette nærmere.

Huslejeniveauet ligger fint i alle afdelinger med undtagelse af en enkelt afdeling, som ligger forholdsvis højt i forhold til boligernes standard.

Fraflytningsprocenten ligger fint i alle afdelinger med undtagelse af en enkelt afdeling. Det skyldes, at det er en meget lille afdeling med blot 30 lejemål. Mange af beboerne har boet der i mange år, og der skal ikke mange fraflytninger til, før det procentvis viser et stort tal.

Af tiltag som boligselskabet prioriterer blev nævnt biodiversiteten. Boligselskabet er interesseret i at indgå et samarbejde med Rødovre Kommune omkring etablering af el-ladestander og har pt. etableret en prøvestander i en af deres afdelinger. Selskabet ønskede endvidere et samarbejde med Rødovre Kommune omkring etablering af flere almene boliger i kommunen.

Boligselskabet spurgte ind til reglerne for krav omkring hegn og træer. Kommunen meddelte, at det almene boligbyggeri ikke er omfattet af reglerne i lokalplanen herfor, hvorfor det er op til boligselskabet selv at vurdere, hvad der er mest hensigtsmæssigt i de enkelte afdelinger.

Rødovre Boligselskab meddelte, at der fortsat er udfordringer i mange af afdelingerne omkring handel med stoffer. Der er et tæt samarbejde med såvel politi og SSP herom, og politiet er gode til løbende at patruljere i områderne, hvilket skaber lidt mere tryghed hos beboerne. Endvidere er der videoovervågning i enkelte afdelinger. Der er etableret en fællesserver, som alle afdelinger kan benytte, så andre interesserede afdelinger blot skal investere i selve kamaraerne.

Kommunen kunne oplyse, at kriminaliteten generelt er faldet i Rødovre. Tryghedsmålingen viser samme niveau som sidste år, og Rødovre har den højeste tryghed blandt kommunerne på Vestegnen.

Renoverings- og moderniseringsbehov:

Pt. har Rødovre Boligselskab ikke nogen større planer på bedding, men gavlisolering og udskiftning af faldstammer overvejes i en enkelt afdeling.

Status for beboerdemokrati:

Rødovre Boligselskab har et godt og velfungerende beboerdemokrati.

Trods covid-19 har boligselskabet alligevel formået at afholde alle afdelingsmøder, ligesom bestyrelserne har afviklet deres møder virtuelt.

Selskabet har afholdt kursus i efteråret 2020 for alle beboerdemokrater, hvor beboerdemokrati, motivation og livsnydelse var på dagsordenen.

Derudover har de et godt samspil med Rødovre Almennyttige Boligselskab, hvor de videndeler på tværs af boligselskaberne, og selskabet deltager som repræsentant i AKB's organisationsbestyrelse.

Eventuelt:

Rødovre Boligselskab meddelte, at der er udfordringer med ulovlig parkering ved flere af afdelingerne. Selskabet opfordrer til, at kommunen ændrer reglerne for parkering, når der alligevel ikke bliver ført tilsyn med det, og det ikke har nogen konsekvenser at parkere ulovligt. Spørgsmålet bringes videre til Teknisk Forvaltning.

Boligselskabet meddelte endvidere, at der forekommer mange indbrud i bilerne på parkeringspladsen ved Hendriksholm Boulevard/Juletræsgrunden, hvilket er utrygskabende for beboerne. Årsagen hertil kan skyldes de meget høje træer på grunden, hvorfor boligselskabet appellerer til, at træerne på grunden beskæres. Opfordringen bringes videre til Teknisk Forvaltning.

Rødovre Boligselskab har haft lidt udfordringer med et par sager i forbindelse med den kommunale boligansøgning. Kommunen forsøger at visitere så bredt som muligt, og efter en fordelingsnøgle ud fra størrelsen af boligselskab. Da Rødovre Boligselskab er et af de større selskaber i kommunen, vil der automatisk tilgå flere visiterede til dette selskab. Et tættere samarbejde omkring anvisning af beboere for at sikre det bedst mulige match mellem bolig/afdeling og beboer vil være formålstjenligt.

Afslutningsvis spurgte boligselskabet ind til hastighedsgrænsen på Roskildevej ind mod København. Nogle steder er der en hastighedsgrænse på 50 km/t og andre steder 60 km/t. der ønskes en tilbagemelding på, om hastigheden bliver sat ned til 50 km/t på hele strækningen. Kommunen bringer dette videre til Teknisk Forvaltning som tager kontakt til boligselskabet.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Arbejdernes Boligselskab og Rødovre Kommune mandag den 9. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Kaadtmann, formand og Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører
Fra Rødovre kommune: Michael Trøjborg Thomsen, Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen, Eva Jørgensen og Rikke Aller

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen meddelte, at de er glade for samarbejdet med kommunen. Der er en god dialog og en hurtig sagsbehandling. De ønsker at fortsætte det gode samarbejde og sætter pris på, at kommunen prioriterer det almennyttige boligbyggeri højt.

Der er fortsat et potentiale for effektivisering af driften, både i afdeling Pedersborg og i afdeling Islelund. Islelund er en meget lille afdeling med blot 57 lejemål, hvilket gør det dyrt at finansiere en varmemester. Boligorganisationen har tidligere forsøgt at etablere samdrift mellem de to afdelinger, men det har desværre vist sig ikke at være hensigtsmæssigt.

Boligorganisationen vil kigge på alternative løsninger til at effektivisere driften, men man skal samtidig have for øje, at huslejen i begge afdelinger ligger i den meget lave ende.

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

Renoverings- og moderniseringsbehov

Både afdeling Pedersborg og afdeling Islelund er af ældre dato.

Afdeling Islelund har dog gennemgået en større renovering for nogle år siden, og der er derfor ikke nogen renoveringsprojekter på bedding i den afdeling.

Afdeling Pedersborg har ikke nogen større renoveringssager på bedding, men skal inden for en overskuelig fremtid have renoveret tag. Organisationens undersøger forskellige bæredygtige løsningsmuligheder, så afdelingen kan undgå en huslejstigning. Udskiftning af hoveddøre overvejes.

Der bliver løbende udarbejdet tilstandsrapporter for afdelingerne, og fremadrettet skal der kobles en ekstern konsulent på udarbejdelsen af rapporterne.

Status for beboerdemokrati

For begge afdelinger gælder, at der er et velfungerende beboerdemokrati og en aktiv og engageret bestyrelse. Der er ikke nogen problemer med at skaffe medlemmer til bestyrelserne, og der er ofte kampvalg om de ledige pladser.

Grundet covid-19 er det dog pt. vanskeligt at opretholde det aktive beboerdemokrati. Mange, særligt ældre beboere, er utrygge ved at samles. En mulighed kunne være at afvikle møderne virtuelt eller ved urafstemning, men da boligorganisationen ikke ønsker at udelukke nogen for at deltage, har de besluttet at skubbe blandt andet afdelingsmøderne til primo 2021, i håb om at situationen ser bedre ud til den tid.

Eventuelt

Intet.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 12. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Claus Ohlsson, formand, Kim Neve, næstformand, Sara Ipsen, afdelingschef og Lisbeth Mathiesen, bestyrelseskonsulent

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Carsten Petersen, Eva Jørgensen og Rikke Aller

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for Rødovre Almennyttige Boligselskab blev gennemgået og drøftet.

Helhedsplanerne for henholdsvis Islevtoften II og Islevvænge kører efter planen.

Carlsro står over for en gennemgribende renovering, der blandt andet skyldes problemer med rotter og skimmelsvamp. Der er indsendt en helhedsvurdering og fremtidsanalyse til Landsbyggefonden, der har været på besigtigelse i afdelingen. Landsbyggefonden har godkendt ansøgningen under forudsætning for kommunens godkendelse af sagen.

Primo december afholdes der et orienteringsmøde for beboerne omkring planerne for fremtidssikring af boligerne, og i starten af 2021 afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor sagen bliver fremlagt til godkendelse.

Såvel boligorganisation som kommune har et ønske om et samarbejde omkring helhedsplanerne, og det er derfor vigtigt, at kommunen løbende bliver orienteret om tiltag i sagerne.

Boligorganisationen orienterede om de udfordringer der ind imellem kan være i forhold til beboersammensætningen i Carlsro. Boligorganisationen ytrede i den forbindelse ønske om, at kommunen tager hensyn, når der anvises via den kommunale anvisning.

Kommunen opfordrede i den forbindelse boligorganisationen til at kontakte Boligservice, såfremt der opstår problemer, som kommunen bør være opmærksom på.

Renoverings- og moderniseringsbehov

Der er ikke nogen større renoveringssager på bedding i afdelingerne, men afdeling Ved Rådhuset står over for renovering af faldstammer og facader.

Status på beboerdemokrati

Der har tidligere været nogle udfordringer med beboerdemokratiet i Islevvænge, men dette ses løst nu. Derudover er der et fint og velfungerende beboerdemokrati i afdelingerne.

Modvilje mod forandring contra nødvendigheden i at fremtidssikre boligerne kan være en svær balance.

Det er dog vigtigt med et godt beboerdemokrati, hvorfor inddragelse af og formidling til beboerne er vigtig, når der sker forandringer i afdelingerne.

Udlejning efter særlige kriterier

Boligorganisationen ønsker at indgå en aftale med kommunen om udlejning efter særlige kriterier. De særlige kriterier er i dette tilfælde, at lejer står på oprykningventelisten.

Det er kommunens vurdering at opstillede kriterie i aftalen ikke er tilstrækkeligt grundlag for fravige reglerne i bekendtgørelsen om at hver anden bolig anvises til lejere på den almindelige venteliste, hvorfor kommunen ikke kan imødekomme ansøgningen.

Samarbejde omkring opsætning af el-ladestandere

Boligorganisationen ønsker at indgå et samarbejde med kommune omkring opsætning af el-ladestandere i byens rum.

Dialogen vil være hensigtsmæssig at tage på et møde mellem fællesrepræsentationen og kommunen, hvorfor det anbefales, at boligselskabet fremsender dette punkt til drøftelse på næstkommende møde i fællesrepræsentationen.

Eventuelt

Carlsro er blevet kåret som bi-venlig afdeling grundet deres tiltag omkring opsætning af blomsterbede i afdelingen.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem VIBO og Rødovre Kommune mandag den 16. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Kåre Andresen, driftschef, Henrik Nielsen, områdechef og Henrik Skov, projektleder

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for VIBO blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen har fokus på effektivisering og har i den forbindelse blandt andet lavet udbud på forsikringer, udflytninger og diverse servicearbejder. Endvidere har de lavet samdrift i de afdelinger, hvor det har været hensigtsmæssigt. Ifølge styringsrapporten ses dog fortsat et potentiale for yderligere tiltag, hvorfor emnet også drøftes løbende med de enkelte afdelingsbestyrelser.

Boligorganisationen har sendt skema A-ansøgning vedrørende en helhedsplan for afdelingen til Kommunen på baggrund Landsbyggefondens tilsagn om støtte. Helhedsplanen omhandler renovering af badeværelser, facader, gårdmiljø og byggeskader. Derudover er der behov for at fremtidssikre boligerne. Skema A forventes behandlet i Kommunalbestyrelsen ultimo 2020. Kommunens godkendelse af skema A vil være betinget beboermødets godkendelse af projektet inden 1.4.2021.

VIBO har allerede afholdt 2 beboermøder omkring det tekniske og det miljømæssige arbejde.

Renoverings- og moderniseringsbehov

Af kommende renoveringer forventer boligorganisationen udskiftning af vandrør og stigstreng.

Status på beboerdemokrati

Der er et godt og velfungerende beboerdemokrati i afdelingen. De er engageret og deltagende, både på afdelingsplan og organisationsplan.

Eventuelt

Intet.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem AB Enigheden og Rødovre Kommune tirsdag den 17. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: René Løvgreen, formand, Annelise Mann, bestyrelsesmedlem, Lisbet Scholtz, direktør i Almen Bo, Søren Worm, driftschef i Almen Bo

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for AB Enigheden blev gennemgået og drøftet.

Henlæggelser til vedligeholdelse ligger markant lavere end benchmark. Dette skyldes, at beboerne selv står for renovering af deres boliger. Boligorganisationen meddelte dog, at de er opmærksom herpå, og at de budgetter det op, i det omfang det er muligt.

Boligorganisationen har endvidere fokus på vedligeholdelsesplaner for afdelingen. Der er igangsat en bygningsgennemgang af boligerne med henblik på at udarbejde en langsigtet plan for renoveringer. Denne er imidlertid sat i bero grundet covid-19.

Renoverings- og moderniseringsbehov

Der vil på længere sigt blive behov for at energioptimere, udskifte tag og isolere boligerne. På længere sigt skal der installeres varmpumper frem for gas.

Derudover er arbejder som reparation af skorstene, mursten og kloaker samt udskiftning af vinduer og radiatorer i pipelinen. Og endeligt er der stillet forslag i afdelingen om at få installeret varme i gulvene.

Status på beboerdemokrati

Afdelingen har en god og aktiv bestyrelse der jævnligt holder møder, og der er et fint og velfungerende demokrati i afdelingen.

Der bor mange ældre borgere i afdelingen, der grundet covid-19 har valgt at isolere sig selv. Det medfører, at det ikke været muligt at holde fysiske møder med beboerne.

Status på opdatering af vedtægter, vedligeholdelsesstandarder m.m.

De reviderede vedtægter, vedligeholdelsesreglement samt udlejningsaftale blev gennemgået og drøftet. Kommunen har nogle bemærkninger til opdateringen af materialet og vender tilbage til boligorganisationen herom.

Materialet skal godkendes på et afdelingsmøde, hvilket kan trække ud, da afdelingen pt ikke ønsker at afvikle fysiske møder grundet covid-19.

Da de gældende vedtægter for afdelingen er i uoverensstemmelse med loven, og dermed ikke er gyldige, og da de foreslåede vedtægtsændringer ligger tæt op af normalvedtægten, opfordrer kommunen til, at bestyrelsen sender vedtægterne til godkendelse af beboerne som alternativ til den ikke afholdte generalforsamling på grund af covid-19.

Det blev i den forbindelse aftalt, at boligorganisationen ligeledes som et alternativ sender regnskab for 2019 og budget for 2021 til godkendelse blandt beboerne. Vedligeholdelsesreglementet kræver en mundtlig gennemgang, hvor beboerne har mulighed for at stille spørgsmål og udsættes derfor til et tidspunkt, hvor der igen er mulighed for et fysisk møde.

Vedrørende udlejningsaftalen, vender kommunen tilbage med mere detaljerede kommentarer, Det skal dog bemærke, at ventelistekriteriet om ”par, der har familie i lige linje, der bor Andelsboligforeningen Enighed”, vil være for snævert afgrænset til, at det kan forventes godkendt.

Eventuelt

Kommunen ønsker at indgå et samarbejde med de almene boligorganisationer omkring indfrielse af FN's verdensmål, og opfordrer derfor boligorganisationen til indgå i de fora, hvor det er muligt.

Boligorganisationen opfordrede til, at kommunen opsætter hundeskraldespande med poser på de offentlige veje, så man slipper for hundenes efterladenskaber på fortovene. Kommunen bringer dette videre til Teknisk Forvaltning,

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem RKE og Rødovre Kommune onsdag den 18. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Bjarne Clausen, formand, Ida Petersen, næstformand, Helle Nielsen, bestyrelsesmedlem i Krogsbæk, Lene Terp, formand i Rødkløveren, Peter Leth Nielsen, kundechef

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for RKE blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen har arbejdet med en revidering af en tidssvarende driftsmodel for alle syv afdelinger.

Formålet er at passe på huslejen gennem effektiviseringer i driften med fokus på økonomi og bæredygtighed.

Ifølge styringsrapporten er der et effektiviseringspotentiale i de syv afdelinger. Boligorganisationen er opmærksom herpå, at har gennem de sidste par år effektiviseret driften ved i første omgang at sammenlægge nogle af ejendomskontorerne. Pr. 1. oktober 2020 er der etableret en implementering af et driftsfællesskab for samtlige afdelinger.

Kommunen ønsker at indgå et samarbejde med de almene boligorganisationer omkring indfrielse af FN's verdensmål, og opfordrer derfor boligorganisationen til indgå i de fora, hvor det er muligt. I den forbindelse meddelte boligorganisationen, at de har stor fokus på bæredygtighed og biodiversitet, hvorfor de har valgt at indgå i projekt "Vild med vilje".

Renoverings- og moderniseringsbehov

Der er behov for renoverings- og moderniseringer i flere af RKE's afdelinger. Der udarbejdes forundersøgelse herfor med henblik på afklaring af omfanget heraf. Det gælder for afdelingerne Horsevænget, Torbenhuse, Schweizervænget og Krogsbæk.

På længere sigt vil der også være et renoveringspotentiale for afdeling Karlsvænge.

Status på beboerdemokrati

Med undtagelse af afdeling Rødkløveren er de øvrige afdelinger ligeså udfordret som andre steder med hensyn til beboerdemokratiet. Alle afdelinger har en afdelingsbestyrelse, men det er vanskeligt at mobilisere beboerne, og særligt børnefamilierne, til at deltage aktiv i demokratiet.

RKE er opmærksom på udfordringen og overvejer derfor alternativer løsninger til bestyrelsesformen.

Afdeling Rødkløveren er en velfungerende lille afdeling med blot 18 lejemål. Der er et godt og velfungerende beboerdemokrati, men et af kriterierne for at bo i afdelingen er også, at der er mødepligt til afdelingens møder, og at man deltager aktiv i fællesskabet. Beboerne hjælper hinanden, hvor de kan, og alle deltager aktivt i det omfang, de formår.

Selv om det er krævende med seniorbofællesskaber, er det anbefalelsesværdigt, da det skaber trykthed for de ældre, og man forhindrer ensomhed.

Eventuelt

Der har tidligere været udfordringer omkring samarbejdet med Teknisk Forvaltning blandt andet i forbindelse med beskæring af træer i afdeling Torbenhuse. Samarbejdet er dog blevet betydelig bedre inden for de senere år.

De nye venteliste-, visitations- og anvisningsregler for bofællesskabet Rødkløveren er blevet behandlet og godkendt af kommunalbestyrelsen. Kommunen fremsender de godkendte regler til boligselskabet.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem FSB og Rødovre Kommune torsdag den 19. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Henrik Nielsen, Dennis Vig Lund

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for FSB blev gennemgået og drøftet.

FSB orienterede om de udfordringer der ind imellem kan være i forhold til beboersammensætningen i afdelingen. Boligorganisationen ytrede i den forbindelse ønske om, at kommunen tager hensyn, når der anvises via den kommunale anvisning, samt at der etableres et samarbejde mellem ejendomskontoret og kommunen omkring en forebyggende indsats.

Kommunen bringer ønsket om et samarbejde videre til Social- og Sundhedsforvaltningen, og opfordrede boligorganisationen til at kontakte Boligservice, såfremt der opstår problemer, som kommunen bør være opmærksom på i forbindelse med anvisningen.

Renoverings- og moderniseringsbehov

Det er en god og vedligeholdt afdeling til trods for at det er en ældre bebyggelse.

Der er tidligere blevet renoveret stige- og faldstammer, og der er lagt nyt linoleum på alle trapper. Der er løbende renovering af køkkener og servicetjek af altaner.

Der bliver udarbejdet en tilstandsrapport hvert 3. år, og resultatet heraf bliver indarbejdet i vedligeholdelsesplanen for afdelingen.

På sigt skal tagpap og vinduer udskiftes.

Status på beboerdemokrati

Der er en afdelingsbestyrelse, men der er udfordringer med at mobilisere beboerne til at deltage aktivt i beboerdemokratiet.

Kommunen opfordrede til at tænke alternative løsninger, som det ses i andre boligorganisationer. Eksempelvis ved at nedsætte udvalg til at varetage konkrete opgaver. På den måde forpligter den enkelte beboer sig ikke til for meget.

Eventuelt

Kommunen ønsker at indgå et samarbejde med de almene boligorganisationer omkring indfrielse af FN's verdensmål, og opfordrer derfor boligorganisationen til indgå i de fora, hvor det er muligt.

Boligorganisationen meddelte, at de er interesseret i at indgå et samarbejde med kommunen omkring etablering af seniorbofællesskaber.

Boligorganisationen meddelte endvidere, at de har nogle udfordringer med de kommunale skraldemænd. Kommunen bringer dette videre til Teknisk Forvaltning, ligesom de opfordrede boligorganisationen til selv at kontakte forvaltningen, såfremt de oplever problemer med affaldshåndteringen.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem PAB og Rødovre kommune mandag den 23. november 2020

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Karin Nielsen, formand afdeling Brunevang, Ragnhild Nielsen, formand afdeling Hvidovrevej, Lars Nørgaard, afdelingschef PFA09

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for PAB blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen har fokus på effektivisering af driften, og vurderer løbende, hvilke effektiviseringstiltag der kan være relevant for driften i afdelingerne. De har i den forbindelse påbegyndt en proces med driftssammenlægninger, heriblandt sammenlægning af driften i Brunevang og Kagshusene. Der arbejdes på yderligere driftssammenlægninger, hvor der ses en mulighed herfor, med henblik på at opnå en samlet effektivisering og driftsoptimering.

I forbindelse med sammenlægningen af Brunevang og Kagshusene meddelte boligorganisationen, at der er nedsat et sammenlægningsudvalg, der blandt andet har fokus på vigtigheden af, at beboerne kan mærke forskel i servicen ved sammenlægningen. Derfor er der også fokus på kompetenceudvikling og kompetenceafklaring af medarbejderne i de to afdelinger.

Boligorganisationen meddelte endvidere, at det er blevet lovpligtigt, at boligorganisationerne hvert 5. år skal have foretaget en granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner. Dette for at sikre en ensartethed boligafdelingerne imellem. Frist for første granskning er ved udgangen af 2021.

PAB orienterede om de udfordringer der er med beboersammensætningen i afdeling Brunevang. Der er grupper af unge, der opholder sig bl.a. i vaskeriet og kælderen, hvilket medfører at mange beboere bliver utrygge. Som en sikkerhedsforanstaltning er der etableret vagtordning, og det overvejes ligeledes at etablere dørtelefoner og videoovervågning.

Boligorganisationen ytrede derudover ønske om at igangsætte en boligsocial indsats, og kommunen opfordrede i den forbindelse PAB til at tage kontakt til kommunen SSP medarbejder og til ejendomsmesteren i Kærene, der har god erfaring på dette område.

Boligorganisationen ønsker en dialog med kommunen om muligheden for fleksibel udlejning i afdeling Brunevang. Boligorganisationen vender tilbage med en uddybning heraf.

Renoverings- og moderniseringsbehov

I afdeling Hvidovrevej er de pt. ved at udskifte døre og vinduer i boligernes altaner, men der er pt ikke nogen renoverings- og moderniseringsbehov i pipelinen for hverken afdeling Brunevang eller afdeling Hvidovrevej.

Status på beboerdemokrati

For begge afdelinger gælder at der er et godt beboerdemokrati og et fint fællesskab. Beboerne vil gerne hinanden.

Eventuelt

Boligorganisationen orienterede om ansættelse af en ny driftschef i afdeling Brunevang.

Redegørelse for styringsdialogmøde mellem Rødovre Ældreboligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 26. november 2020.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Hanne Frederiksen, Henning Frederiksen, Annette Spiegelhauer, Allan Christensen, Bent Michelsen (Domea).

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

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten for Rødovre Ældreboligselskab blev gennemgået og drøftet.

Ifølge styringsrapporten er der et stort effektiviseringspotentiale i afdelingen.

Boligorganisationen er opmærksom herpå, og vil i forbindelse med den fremadrettede budgetlægning og den daglige drift i øvrigt have fokus på muligheder for at optimere driften. Boligorganisationen meddelte dog, at det er vanskeligt med de mange udgifter der er i forbindelse med de mange påkørselsskader fra Aldis varebiler. Det overvejes i den forbindelse at installere overvågningskameraer, så der er mulighed for at dokumentere skaderne.

Derudover ligger administrationsbidraget meget højt ifølge styringsrapporten. Dette kan forklares med, at der er sket en ændring i opkrævningen af varmeregnskaberne, hvilket har medført, at der er fremsendt to regnskaber på 1 år. Der vil dermed ses en ændring af dette tal fremadrettet.

Boligorganisationen meddelte, at Teknisk Forvaltning har været behjælpelig med at få foretaget en måling af støjen fra køleanlæggene på Aldis varebiler samt en måling af støjen i forbindelse af afhentning af skrald. Det har medvirket til, at der nu er indført retningslinjer for, hvilke tider på døgnet Aldi må få leveret varer på, samt hvornår der må blive afhentet affald.

Renoverings- og moderniseringsbehov

Boligorganisationen meddelte, at omfanget af byggeskader pt. undersøges. Når dette er klarlagt, skal der tages stilling til, hvad der skal indarbejdes i en kommende helhedsplan.

Der har været afholdt 3 byggemøder, hvor formålet blandt andet har været at finde fælles fodslag mellem erhvervslejemålene og beboerdelen. Kammeradvokaten udarbejder en samarbejdsaftale, hvor fordeling af udgifterne blandt erhvervslejemålene og beboerdelen vil fremgå.

Landsbyggefonden har givet forhåndstilsagn på 27 mio. kr. til en renovering, forudsat at skema A godkendes af kommunen.

Status på beboerdemokrati

Generelt er der et godt beboerdemokrati i afdelingen, og der er stor opbakning til bestyrelsens arbejde. Det er dog vanskeligt at rekruttere medlemmer til bestyrelsen, da det er for omfangsrigt for beboerne. Kommunen opfordrede i den forbindelse til at overveje alternative løsninger, som det ses i andre boligorganisationer. Eksempelvis ved at nedsætte udvalg til at varetage konkrete opgaver. På den måde forpligter den enkelte beboer sig ikke til for meget. Boligorganisationen meddelte i forbindelse, at det grundet beboersammensætningen ikke vil være en mulighed.

Der udsendes nyhedsbreve til beboerne en gang i kvartalet, og der er oprettet en Facebookgruppe, hvor der løbende bliver lagt nyheder op.

Grundet covid-19 har det ikke været muligt at afvikle den årlige generalforsamling.

Eventuelt

Der er blevet opsæt bænke på hjørnet af Auroravej og Roskildevej, hvilket boligorganisationen mener er uhensigtsmæssigt, da de er bekymret for, at gæster til The Old Irish Pub vil tage længerevarende ophold på dem, og dermed skabe støj i området. Boligorganisationen ytrede på den baggrund ønske om, at bænkene kan blive flyttet over på den anden side ved Damhus Have. Kommunen bringer dette ønske videre til Teknisk Forvaltning, hvorfra boligorganisationen vil få en tilbagemelding.

I forbindelse med etablering af Damhus Have er der ikke taget højde for gæste parkeringspladser. Derudover er parkeringsforbuddet blevet ophævet på den ene side Auroravej. Dette medfører en voldsom trafik på den anden side af vejen, hvilket er til gene for beboerne.

Kommunen bringer dette videre til Teknisk Forvaltning, hvorfra boligorganisationen vil modtage en tilbagemelding.

Boligorganisationen ytrede ønske om sparring og inspiration i forbindelse med konkrete tiltag. Kommunen meddelte, at boligorganisationen altid er velkommen til at kontakte Juridisk Enhed, såfremt afdelingen er interesseret i et møde herom.

Kommunen ønsker at indgå et samarbejde med de almene boligorganisationer omkring indfrielse af FN's verdensmål, og opfordrer derfor boligorganisationen til at indgå i de fora, hvor det er muligt.