

# Notat

**Dato:** 11-02-2022

**Sagsnummer:** 03.10.24-K08-1-21  
**Sagsbehandler:** Inger Krogh-Jensen  
**Ansættelsessted:** Jura

**Til:** Kommunalbestyrelsen

Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2021.

I efteråret 2021 blev der afholdt styringsdialogmøder med de 13 boligorganisationer, der er hjemmehørende og/eller har afdelinger i Rødovre Kommune.

Møderne med boligorganisationerne blev afholdt efter følgende plan:

Dato	Boligorganisation/administrator	Sted
28.10.	Lejerbo, Rødovre v/Lejerbo	Den røde Villa, Rådmand Billes Vej 2
9.11.	Funktionærernes Boligselskab v/Boligkontoret Danmark	Valhøjparken
11.11.	VIBO	Beboerlokalet i afd. 109
17.11.	AKB v/KAB	Rådhuset
18.11.	Rødovre Boligselskab	Boligselskabets kontor Brandholms Alle
19.11.	FSB i Rødovre	Domstokkens ejendomsmesterlokale
23.11.	Rødovre Ældreboligselskab v/Domea	Fælleslokalet Damhus Torvegård
24.11.	Andelsboligforeningen Enighed v/Almen Bo	Rådhuset
30.11.	RKE v/KAB	Schweizervængets beboerlokale
2.12.	Rødovre Almennyttige Boligselskab v/DAB	Sibeliusparkens ejendomskontor
7.12.	Postfunktionærernes Andels-Boligselskab v/FA09	Brunevang 64, kælderen
9.12.	Arbejdernes Boligselskab i Rødovre v/Lejerbo	Pedersborg hos formanden
14.12.	AAB	Teams

## STYRINGSDIALOGMØDERNE

**Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Lejerbo og Rødovre Kommune torsdag den 28. oktober 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jørgen Knudsen, formand og Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører  
 Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskab**

Ifølge styringsrapporten er der effektiviseringspotentiale generelt i alle afdelinger. Der peges på konteringspraksis især vedr. lønudgifterne som en af årsagerne. Andre årsager er bevidst valgt serviceniveau og modstand mod driftsfællesskaber, som man ikke har gode erfaringer med.

Der opfordres til fortsat fokusering på henlæggelser til vedligeholdelse og at undgå vedligeholdelseefterslæb.

Praksis omkring bogføring af tabt arbejdsfortjeneste blev drøftet og følges op ved kommunens regnskabsgodkendelse.

Der er indsat et større beløb på arbejdskapitalen end lovgivning tillader det, hvilket skyldes tidsforskydning i regnskabet. Lejerbo har ændret praksis på området, så forventet forbrug ikke indgår, men at indbetalinger reguleres løbende og stopper så snart maksimum nås.

Vedrørende beboerdemokratiet i boligorganisationen opleves det som velfungerende i alle afdelingerne, selv om der nærmest ikke er blevet afholdt møder i 2 år pga. Covid-19. Beboerne er generelt meget aktive. Der er dog udfordringer med beboerdemokratiet på Tømmergrunden. Flere Facebook grupper presser de enkelte bestyrelser. Det kan være svært at finde balancen for, hvor meget/ hvor lidt information der skal ud til lejerne.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

#### *Tjørneparken*

Renoveringsarbejdet er pt. præget af problemer med leverancer på materialer og arbejdskraft. Renoveringen forventes færdigt i 2024.

Tomgangsleje har været dækket af Landsbyggefonden, men skal fremadrettet dækkes af driften. Det blev aftalt at holde et opfølgende møde omkring situationen.

#### *Viemosevej*

Husene fremstår slidte og det vil være nødvendigt at gennemføre renoveringsarbejder i løbet af de næste år. Lejerbo undersøger pt. mulighederne for en gennemgribende renovering af afdelingen eventuelt kombineret med nybyggeri. Der holdes møde med kommunen om, hvilke muligheder der er inden for de gældende støtte- og planmæssige rammer.

#### *Milestedet*

Stigstreng og faldstammer er planlagt udskiftet.

### **Støjreducerende tiltag**

Lejerbo konstaterede, at støj fra Motorring 3 fortsat er et stort problem for de beboere, der bor i nærheden. Afdelingen føler ikke, at de bliver hørt. Inger oplyste, at Vejdirektoratet har afsat ekstra midler til støjreduktion, og at afdelingen burde søge om penge fra den pulje. Inger opfordrede til, at Lejerbo tager kontakt til Marianne Holm fra Teknisk Forvaltning om planer og muligheder.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. De fleste sager omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres der generelt til at tjekke om formalia og alle frister er overholdt og at undlade at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia eller, hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringssvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

### **Eventuelt**

Lejerbo gav udtryk for, at der generelt er et godt samarbejde med kommunen. De er fortsat meget interesseret i tæt dialog med Rødovre Kommune om muligheden for fortætning med nye almene ældreboliger

Afdelingen i Islev oplever dog, at de bliver overset, f.eks. ved etablering af cykelstier og dagligvarebutikker.

Vedrørende legepladser og interessen for eventuelt at få disse medtaget på et kort over tilgængelige legepladser i kommunen, har Lejerbo ingen interesse i dette. Lejerbos legepladser er offentligt tilgængelige, men man ønsker ikke, at de skal få status af offentlige legepladser.

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Funktionærernes Boligselskab i Rødovre og Rødovre Kommune tirsdag den 9. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Søren Houlby, formand, Sidsel Tvede, afdelingsmedlem og Gitte Tvilling Sørensen, Boligkontoret Danmark

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der et lille effektiviseringspotentiale i begge afdelinger. Der kan dog ikke peges på andre konkrete tiltag end de, som allerede er taget i brug.

Det vurderes, at beboerdemokratiet er velfungerende i begge afdelinger, dog oplever bestyrelsesmedlemmerne af og til et stærkt pres fra andre beboere.

I afdeling Valhøj er der udfordringer med udefrakommende personer, der opholder sig på boligselskabets område og deres aktiviteter giver anledning til utryghed blandt beboerne. Boligselskabet har truffet forskellige forebyggende foranstaltninger og er i dialog med politiet.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

#### *Valhøjparken*

Den planlagte renovering af facader er blevet rykket til marts 2022. Renoveringen sker ved egenfinansiering ved af optagelse af lån og opsparede midler og vil ikke medføre ikke huslejstigning, da der samtidig sker ned-sættelse af hensættelser.

Der er planer om et nyt parkeringsområde og el-ladestander, som først skal drøftes med Teknisk Forvaltning.

#### *Titusparken*

Det forventes, at bygningsgennemgangen snart sættes i værk. Der pågår overvejelser om, hvordan taget med tiden kan renoveres, da tagkonstruktionen er meget speciel.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. De fleste sager omhandler forbrug og fraflytningssager. Selvom Funktionærernes Boligselskab ikke har nogen sager i Beboerklagenævnet, opfordrer sekretariatet generelt til, at boligselskaberne tjekker om formalia og alle frister er overholdt og at undlade at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringsvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

En forklaring på hvorfor boligselskabets fraflytningssager ikke ender i beboerklagenævnet er at man sikrer sig god billeddokumentation og en god tekstbeskrivelse af det lejede, og dropper sager hvor dokumentationen er dårligt eller fristerne overskredet. Ejendomsmesteren har i øvrigt en god dialog med beboerne, hvorved tvister tit undgås.

### **Eventuelt**

Vedrørende legepladser og interessen for eventuelt at få disse medtaget på et kort over tilgængelige legepladser i kommunen, har de to afdelinger umiddelbart ingen interesse i dette. Afdeling Valhøjparken kunne dog godt være interesseret i et samarbejde med kommunen som forudsætning for at gøre legepladsen mere offentlig.

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem VIBO og Rødovre Kommune tirsdag den 11. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Henrik Nielsen, Kåre Andresen og Henrik Skov.

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der et effektiviseringspotentiale blandt andet omkostninger til renovation og forsikring. For så vidt angår renovation betales der udelukkende til den kommunale affaldsordning. Forsikring har været i udbud, hvor selvriskoen er nedsat, som kan medvirke til, at den i styringsrapporten er gul. Udskiftning til LED pære er påbegyndt. Måske der er penge at spare ved lukning af skakter, hvilket vil blive drøftet med afdelingsbestyrelsen i forbindelse med næste års budgetlægning.

Henlæggelser til vedligeholdelse og opsparede henlæggelser er forholdsvis høje beløb i forhold til benchmark. Det skyldes den forestående helhedsplan, hvor de opsparede midler skal anvendes.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Der er en proces i gang om afstemning af den helhedsplan, kommunen godkendte i december 2020 på betingelse af afdelingsmødets senere tiltrædelse. Processen og reglerne for afdelingsmødets afvikling og afstemningen blev drøftet. Parterne afventer udtalelse fra Bolig- og Planstyrelsen om fortolkning af normalvedtægtes bestemmelser om urafstemning.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. VIBO har dog ikke haft sager i Beboerklagenævnet i 2020 og 2021. De fleste nævnsager omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres boligorganisationerne generelt til at tjekke om formalia og alle frister er overholdt. Undlad at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia, eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringssvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

### **Eventuelt**

Vedrørende legepladser og interessen for eventuelt at få denne medtaget på et kort over tilgængelige legepladser i kommunen, har VIBO vil forlægge kommunens ønske for afdelingsbestyrelsen.

---

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AKB i Rødovre og Rødovre Kommune onsdag den 17. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Søren Lillevang, AKB/KAB, Karin Sinkbæk Sørensen, bestyrelsesmedlem, Claus Bjørton, KAB og Max Grenaa, bestyrelsesmedlem

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Boligorganisationen er meget opmærksom på de 17 verdensmål og inddrager dem aktivt i deres daglige drift. Særligt børnedemokratiet og samarbejdet med Hendriksholm Skole er i fokus, da det har en positiv effekt for beboerne og selve området. Boligorganisationen gør i det hele taget meget ud af dialog med beboerne i alle henseender, hvilket medfører at beboerne har tillid til boligorganisationen.

Indkøb af robotgræsslåmaskiner har medført besparelse på driften og har som sidegevinst medført positiv kommunikation mellem beboerne. Der er også investeret i solcelleanlæg. Projektet "Lad det gro" har en positiv effekt på både diversiteten og økonomien.

Der er fortsat et effektiviseringspotentiale i at slå opgaver sammen vedr. vedligeholdelse af boligforeningens områder.

Boligorganisationen ønsker fortsat, at være med til at udvikle byen og opføre ny bebyggelse, hvor det er muligt.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Helhedsplanen for afd. Ved Milestedet går planmæssigt, og afdelingen skal i gang med en større planlagt renovering af køkken og faldstammer.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen, selvom boligforeningen kun har en sag i Beboerklagenævnet. De fleste sager omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres der generelt til at tjekke formalia, sørge for god dokumentation herunder billeddokumentation, der tydeligt viser påstået misligholdelse, tjekke at alle frister er overholdt og at undlade at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringsvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

AKB har få sager i nævnet og vurderer selv at dialog og gensidig respekt er en årsagerne til at afdelingernes problemsager bliver løst mellem parterne.

### **Eventuelt**

Boligorganisationen er positivt indstillet på, at være med på et kort over legepladser i kommunen, så længe det fremgår, at det er et kort over offentlig tilgængelig legepladser. Organisationens legepladser bliver i forvejen brugt af mange institutioner, dagplejere mf. Og det opfatter man som noget der skaber et positivt liv til området, i stedet for at de ligge ubrugt hen og dermed inviterer til uønskede aktiviteter. Legepladserne er godt vedligeholdt, hvilket medfører at alle passer godt på dem og rydder op efter sig.

---

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Boligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 18. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Birgitte Pedersen, formand, Susanne Voigt, næstformand, Michael Christensen, controller og Sten Birkedal konstitueret direktør

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der effektiviseringspotentiale i flere afdelinger. Der er skåret ned på antallet af ejendomsmestre, og boligafdelingen ønsker mere samdrift. Boligselskabet vil gerne undersøge nærmere, hvad der ligger bag resultatet for effektiviseringspotentialet.

Boligselskabet ønsker at indgå i et samarbejde med DAB om varetagelsen af en del af administrationen. Afdeling 3 og 7 på Tårnvej har problemer med mangel på parkeringspladser, og der ønskes generelt, at der bliver opsat flere el-ladestander.

Arbejde med biodiversitet er i fokus i alle afdelinger.

Med henblik på forebyggelse af problemer med skimmelsvamp har boligselskabet udarbejdet en procedure som sikrer, at der bliver taget hurtig hånd om eventuelle forekomster. Beboernes adfærd i form af udluftning mm. skal være med til at forebygge skimmelsvamp i lejlighederne.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Boligselskabet har flere renoveringsarbejder i afdeling 13, som ikke er tilskudsberettigede. Det drejer sig især om klimaskærm.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. De fleste sager i nævnet omhandler forbrug og fraflytningssager. Der opfordres generelt til, at boligselskaberne tjekker formalia og om alle frister er overholdt og fremsender god billeddokumentation. Boligselskaberne bør undlade at fremsende

sager, der åbenlyst ikke overholder formalia eller hvor tvisten er ubetydelig med mindre sagen er principiel. Overhold frister for høringsvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

Rødovre Boligselskab har sidste år haft to sager vedr. fraflytning, hvor lejer fik medhold. Boligselskabet har i alt haft 5 sager i 2020 og 3 sager i 2021.

### **Eventuelt**

Rødovre Boligselskab vil gerne være et byggende selskab, enten på egen grund eller hvor muligheden i øvrigt byder sig.

I flere afdelinger er der fortsat udfordringer med udefrakommende personer, der opholder sig på boligselskabets område, og deres aktiviteter giver anledning til utryghed blandt beboerne. Boligselskabet har truffet og vil fortsat træffe flere forskellige forebyggende foranstaltninger og er i dialog med politiet.

Vedr. legepladser er boligselskabet ikke afvisende over for ideen om, at få nogle af sine offentligt tilgængelige legepladser med på et kort over legepladser i kommunen. Forslaget skal dog forelægges hovedbestyrelsen til beslutning.

Rødovre boligselskab er meget tilfreds med det samarbejde, som de har med Rødovre kommune og giver udtryk for, at de er glade for styringsdialogmøderne.

---

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem FSB og Rødovre Kommune fredag den 19. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Anja Meleschho, Dennis Lund, Ejendomsfunktionær og Claus Tilsted, Driftchef, alle fra FSB

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed.

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der et effektiviseringspotentiale. Da Damstokkene er FSB's eneste afdeling i kommunen er effektiviseringsmulighederne dog meget begrænsede. Afdelingens eneste ejendomsfunktionær bruger forholdsvis meget tid på få af afdelingens beboere. Den tid går fra de almindelige driftsopgaver, som så må tilkøbes, hvilket påvirker effektivitetstallet.

Stigstrengene og faldstammer, blev sidste år udskiftet, hvilket har medvirket til besparelse på forbrug af vand. Udskiftning af lyskilder til LED har ligeledes haft en positiv effekt på forbruget af el. Udbud på istandsættelse har også medført besparelser.

Grønt bælte ud mod Padborgvej med servitut, er en dyr post for boligforeningen. Det undersøges om det kan omdannes til "vild med vilje" eller anden og mindre omkostningstung pleje.

FSB har stadigvæk udfordringer med nogle af beboerne og ønsker et tæt samarbejde med kommunen om en forbyggende indsats. Kommunens kontaktiliste til relevante personer/afdelinger opdateres og sendes til boligselskabet.

FSB indgår gerne i dialog med kommunens kontaktpersoner om, hvordan dialogen mellem kommunen og FSB kan optimeres ift. at hjælpe de beboere, der måtte have særlige behov.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Bygningsdrift er i fokus. Det er vedtaget at FSB skal lave screening af utætte vinduer og døre.

Kommunen opfordrer til forhøjelse af henlæggelser for at undgå vedligeholdelseefterslæb, da bygningerne er gamle og vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder dermed må forventes inden for den nærmeste fremtid.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. FSB har dog ikke haft sager i Beboerklagenævnet i 2020 og 2021. De fleste nævnsager omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres boligorganisationerne generelt til at tjekke om formalia, sørge for god dokumentation, herunder billeddokumentation, der tydeligt påviser påstået misligholdelse og tjekke alle frister er overholdt.

Undlad at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia, eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringssvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

FSB kunne oplyse, at der generelt er meget stor fokus på at dokumentere sager korrekt.

### **Eventuelt**

Kommunes forespørgsel vedr. om boligforeningen vil være med på et kort over tilgængelige legepladser i kommunen, vil blive forelagt afdelingsbestyrelsen.

---

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Ældreboligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 23. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Hanne Frederiksen, formand, Bent Michelsen, Domea, Anette Spiegelhauer, bestyrelsessuppleant, Allan Christiansen, bestyrelsesmedlem, Henning Frederiksen, bestyrelsessuppleant

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der et relativt stort effektiviseringspotentiale i afdelingen. Forklaringen på at afdelingen ikke fremstår så effektiv, som man kunne ønske sig, er afdelingens størrelse. Det er svært at finde findstordriftsfordele, når organisationen kun består af en enkelt afdeling. Administrationsgebyret er også en forholdsvis stor post i regnskabet, da det både omfatter administration af boliger og ejerforening.

Der er fortsat udfordringer med Aldi omkring støj og trafik, og afdelingens beboere oplever mange gener fra de omkringliggende veje og færdsel. Boligselskabet vil derfor gerne i tættere dialog med Teknisk Forvaltning om de gener de oplever med henblik på konkrete løsninger.

Ejendommens vedligeholdelsestand er ok, men der er fortsat byggeskader, som er forsøgt udbedret 3 gange blandt andet via Byggeskadefonden.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Boligselskabet har fremsendt helhedsplanen for Damhus Torvegård, som forventes at blive behandlet af kommunalbestyrelsen på mødet i december måned.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen, selvom boligselskabet i flere år ikke har haft sager i nævnet. Afdelingsbestyrelsen løser selv de beboerkonflikter der opstår og har en god procedure i forbindelse med fraflytninger. Der opfordres generelt til, at boligselskaberne tjekker om formalia og alle frister er overholdt og fremsender god billeddokumentation. Boligselskaberne bør undlade at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia eller hvor tvisten er ubetydelig med mindre sagen er principiel. Overhold frister for høringssvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

### **Eventuelt**

Ingen bemærkninger

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AB Enigheden og Rødovre Kommune onsdag den 24. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Annelise Mann Nielsen, bestyrelsesmedlem, Mark Mose, bestyrelsesmedlem og Rene Løvgreen.

Fra Rødovre Kommune: Eva Jørgensen og Camilla West fra Juridisk Enhed

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der ikke et effektiviseringspotentiale. Årsagen er, at beboerne selv står for vedligeholdelse, klip af hæk og græs, maling af træ, rydning af sne og generelt hjælper hinanden ved behov. Der er ingen vicevært.

Ejendommenes vedligeholdelsestand er blevet undersøgt udvendigt og vil også blive undersøgt indvendigt således, at der kan udarbejdes en vedligeholdelsesplan. Boligorganisationen har udarbejdet en husorden, vedtægter og et vedligeholdelsesreglement.

Afdelingen har forsat fokus på henlæggelser til vedligeholdelse for at undgå vedligeholdelsefterslæb. Målet er, at henlæggelserne øges lidt hvert år.

Boligorganisationen gør meget ud af dialog med beboerne i alle henseender. Beboerne er meget aktive, og der er et stort fællesskab i afdelingen.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Afdelingen er ved at indhente et tilbud på udskiftning af vinduer.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. Der opfordres generelt til, at boligselskaberne tjekker om formalia og alle frister er overholdt og fremsender god billeddokumentation. Boligselskaberne bør undlade at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia. Afdelingen har i 2018 haft 2 sager i beboerklagenævnet.

### **Eventuelt**

Afdelingen har kun en organisationsbestyrelse, da det ikke vil være muligt, at skaffe medlemmer både til en afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse, da afdelingen i Rødovre kun består af 10 boliger.

Afdelingens beboere oplever at trafikken er tiltaget på Lørenskogvej, da mange bruger den som gennemkørsvej fra Jyllingevej til Irmabyen. Man ønsker, at vejen bliver lukket.

Kommunes forespørgsel vedr. om boligforeningen vil være med på et kort over tilgængelige legepladser i kommunen, er ikke relevant, da afdelingen ikke har nogen legepladser.

Kommunen er ved at gennemgå afdelingens reviderede vedtægter.

---



## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem RKE og Rødovre Kommune onsdag den 30. november 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Helle L. Nielsen, formand, Ida Petersen, næstformand, og Peter Leth-Nielsen KAB

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed.

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Boligorganisationen har et højt effektivitetstal, da den nyder godt af det ny etablerede driftsfællesskab. Organisationen ønsker at lave flere tiltag, som ligeledes vil forhøje effektivitetstallet. RKE gav i den forbindelse udtryk for at kommunens takster for renovation er meget høje sammenlignet med andre kommuner, og at det begrænser boligorganisationens muligheder for at finde besparelser.

Henlæggelser til vedligeholdelse og opsparede henlæggelser ligger forholdsvist højt, da RKE sparer sammen til forstående renoveringsopgaver. RKE har haft besøg af ekstern granskning og rapporten herfor afventes.

Administrationsbidraget er højt ift. benchmark, hvilket skyldes RKE's tilkøb af serviceydelser hos KAB.

Det vurderes, at beboerdemokratiet er velfungerende i alle afdelinger. Beboerne er generelt meget aktive og mange ønsker at være i afdelingsbestyrelserne.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

RKE har fået gennemgået flere bygninger af en ekstern rådgiver. Flere afdelinger viser tegn på et vedligeholdelseefterslæb. Særligt Horsevænget og Torbenhuse trænger til renovering af klimaskærm. Badeværelserne i Horsevænget skal også renoveres. Der vil være konkret dialog om de kommende projekter.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. RKE har 3 verserende sager. Sidste år var der 2 sager som faldt ud til RKE's fordel. De fleste nævnsager i beboerklagenævnet omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres boligorganisationerne generelt til at tjekke om formalia og alle frister er overholdt. Undlad at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia, eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for hørings svar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

### **Eventuelt**

Vedrørende legepladser og interessen for eventuelt at få disse medtaget på et kort over tilgængelige legepladser i kommunen, har boligorganisationen umiddelbart ingen interesse i dette.

RKE gav udtryk for, at der generelt er et godt samarbejde med kommunen. De er fortsat meget interesseret i tæt dialog med Rødovre Kommune om muligheden for nybyggeri, herunder fortætning f.eks. med nye almene ældreboliger. Det blev aftalt, at der arrangeres et møde med planafdelingen, tilsynet og boligorganisationen om byggemulighederne i kommunen.

---

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune onsdag den 2. december 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Lisbeth Mathiesen, DAB, Kim Neve, næstformand RAB, Claus Ohlsson RAB, formand og Sara Ipsen afdelingsleder, DAB

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Boligorganisationen er fortsat interesseret i at samarbejde med kommunen om at opføre nye boliger, f.eks. i bykernen.

Effektivitetstallene ligger generelt højt i alle boligorganisationens afdelinger, da den nyder godt af afdelingernes driftsfællesskab.

Der var få markeringer i rapporten. Visse afdelinger ligger højt ift. opsparede henlæggelser til fornyelser, hvilket primært skyldes igangværende renoveringsarbejder. Andre afdelinger har lav opsparring til vedligeholdelse, hvilket skyldes lån af egne midler til finansiering af egne byggeprojekter. Boligorganisationen har fokus på at styrke de enkelte afdelingers opsparinger.

Det vurderes, at beboerdemokratiet er velfungerende i alle afdelinger.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Helhedsplanen i Islevvænge forløber efter planen.

I Islevtoften II er der en større overskridelse af budgettet, som forventes finansieret over reguleringskontoen.

Vedrørende Carlsro har kommunen fremsendt redegørelse til Bolig- og Planstyrelsen vedr. godkendelse af sammenlægningerne og hvilket regelsæt, der skal finde anvendelse for godkendelsen af disse.

Afdeling Ved rådhuset har stadigvæk en verserende byggesag vedr. indtrængning af vand efter opsætning af altaner.

Taget i Sibeliusparken trænger til at blive udskiftet særligt i de nyeste huse. Organisationens afventer beboernes godkendelse heraf.

### **Aftale om udlejning efter særlige kriterier og tidsbegrænsede lejekontrakter i Carlsro**

Kommunen kan ikke tilslutte sig DAB's udkast til aftale om udlejning efter særlige kriterier. Aftalen vil først og fremmest tilgodesee personer på den interne venteliste og suspendere reglen om at halvdelen af de ledige boliger, ud over de boliger, som kommunen anviser til, skal anvises til personer på den eksterne venteliste. Kommunen har ikke praksis for at indgå denne type aftale med mindre, der er et konkret behov for at styre beboersammensætningen i en afdeling med særlige udfordringer, og det ses ikke at være tilfældet. Kommunen sender snarest et skriftligt afslag på aftalen.

Kommunen er positivt indstillet til, at ventelisten i Carlsro sættes i bero og boligerne udlejes tidsbegrænset i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen for Carlsro. Dette vil også blive bekræftet skriftligt.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. Rødovre Almennyttige Boligselskab har 5 verserende sager. En sag vedr. varme er afgjort i år til lejers fordel. Sidste år var der 11 sager, hvoraf 4 sager faldt ud til lejers fordel.

De fleste nævnssager i beboerklagenævnet omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres boligorganisationerne generelt til at tjekke om formalia er overholdt, sørge for god dokumentation herunder billeder, der tydeligt viser den påståede misligholdelse og alle frister er overholdt. Undlad at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia, eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringssvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

### **Eventuelt**

Boligorganisationen er positiv indstillet i forhold til at nogle af afdelingernes legepladser kan indgå på et kort over offentlig tilgængelige legepladser i Rødovre kommune. Emnet vil blive drøftet på det næste selskabsbestyrelsesmøde i marts 2022.

Boligorganisationen gav udtryk for, at der generelt er et godt samarbejde med kommunen og vil gerne deltage i et samarbejde om forebyggelse af kriminalitet.

## **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Postfunktionærernes Andels-Boligforening og Rødovre Kommune onsdag den 7. december 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Lars Nørgaard, afdelingschef PAB/FA09, Ragnhild Nielsen, afdelingsbestyrelsesformand for Hvidovrevej og Karina Larsen, afdelingsbestyrelsesformand for Brunevang.

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed.

### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der et effektiviseringspotentiale i begge afdelinger i Rødovre.

Da afdelingen på Hvidovrevej er en lille afdeling, er effektiviseringsmulighederne dog meget begrænsede. Afdelingen prioriterer, at der er en fuldtidsansat ejendomsfunktionær, som dog udfører diverse serviceopgaver for at nedbringe udgifterne til de løbende driftsomkostninger i afdelingen. Der ses på muligheder for et samdriftsfællesskab med boligorganisationen Hvidovre Bo, der har afdelinger tæt på Hvidovrevej. Der er dog ikke konkrete planer om dette på nuværende tidspunkt. En eventuel samdriftsløsning vil blive udført på samme måde, som man allerede har indført det i Brunevang og Kagshusene.

Boligorganisationen har fokus på effektivisering i forhold til effektivisering på energiområdet. Særligt afd. Hvidovrevej er udfordret, da bebyggelsens mulighed for efterisolering af ydervægge er begrænsede. Hertil skal der indtænkes andre tiltag som fx facadeisolering for at kunne opnå den mest optimale isoleringsevne.

På ejendomskontoret i Brunevang udfører de ansatte selv mange af reparationerne, hvilket er medvirkende til at nedbringe udgifterne til den løbende drifts- og vedligeholdelse.

Begge afdelinger ligger højt ift. opsparede henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser, hvilket primært skyldes, at der løbende henlægges til de påkrævede vedligeholdelsesaktiviteter.

I revisionsprotokollatet på side 839 har revisionen en kommentar vedr. Hvidovrevej:

#### **"Afdeling 5**

*Forudbetalt råderet*

*Afdelingens henlæggelser til periodisering af låneydelse på lån til individuelle arbejder i forhold til den indbetalte lejeindtægt er medtaget under forudbetalt råderet i regnskabet. Posten udgør kr. 55.977 pr. 31. december 2020."*

Til dette kunne det oplyses, at teksten ikke var en retvisende, da det ikke vedrører individuelle arbejder (individuel råderet) men brugen af den kollektive råderet og forskellen mellem summen af de enkeltes indbetalinger og lånebetalingen. Posten på kr. 55.977 dækker over en opsamlet saldo. Hvert år bliver forskellen mellem låneydelse til køkken og lejeindtægterne til køkken opgjort og forskellen bliver opgjort.

### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Brunevang mangler stadigvæk at få udbedret mangler konstateret ved 1. og 5. års gennemgang efter renovering af langhuset. Der arbejdes på at få udbedret de konstaterede mangler, hvilket afklares mellem FA09's byggesagsafdeling og de respektive ansvarlige rådgivere og entreprenører, så eventuelle retslige efterspil undgås.

Ud over at Hvidovrevej lige har fået udskiftet altandøre, er der ikke i den nærmeste fremtid planlagt nogen større renoveringsopgaver i afdelingerne.

Boligorganisationen er blevet varslet, at de i slutningen af 2022, vil få resultatet af den verserende granskning af vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne for alle afdelinger i PAB. Granskningen skal styrke tilstandsvurderingen og planlægningen af fremtidig vedligeholdelse for afdelingen. Den eksterne granskning foretages af en ekstern og uvildig byggesagkyndig, der betales af Landsbyggefonden.

### **Beboerklagenævnet**

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. De fleste nævnsager i beboerklagenævnet omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres boligorganisationerne generelt til at tjekke om formalia er overholdt, sørge for god dokumentation herunder billeder, der tyde-

ligt viser den påståede misligholdelse og alle frister er overholdt. Undlad at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia, eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for hørings svar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

Postfunktionærernes Andels-Boligforening har 2 verserende sager vedr. varmemeforbrug og fraflytning. Sidste år havde boligorganisationen en enkelt sag vedr. fraflytning, hvor boligorganisationen ikke svarede på beboerklagenævnets henvendelser. Sagen blev afgjort til fordel for lejer.

#### **Diverse:**

Bestyrelsen har udarbejdet en spørgeskemaundersøgelse vedr. hvilke sociale arrangementer beboerne kunne tænke sig at deltage i, for at styrke det sociale sammenhold i afdelingerne.

Særligt Brunevang har udfordringer med beboersammensætningen og ønsker et tæt samarbejde med kommunen om en forbyggende indsats, herunder et SSP-samarbejde. Det blev gennemgået, hvornår en afdeling kan anvende udlejningsaftaler efter særlige kriterier for at påvirke beboersammensætningen.

Brunevang overvejer tiltag for at styrke beboerinvolveringen og det fælles ansvar for, at afdelingen skal være et godt og trygt sted at bo og færdes for alle. AKB's tiltag i Kærene, der for år tilbage havde tilsvarende udfordringer, kunne være en til inspiration f.eks. børnedemokrati-projektet, der er en stor succes.

Boligorganisationen ønsker ikke at indgå på et kort over offentlig tilgængelige legepladser i Rødovre kommune. De omkringliggende skoler og daginstitutioner bruger allerede legepladsen, hvilket i forvejen giver anledning til klager fra de omkringliggende boliger pga. støjniveauet.

Boligorganisationen gav udtryk for, at der generelt er et godt samarbejde med kommunen.

---

### **Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Arbejdernes Boligselskab i Rødovre og Rødovre Kommune torsdag den 9. december 2021.**

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Kaadtmann, formand Arbejdernes Boligselskab i Rødovre og Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører i Lejerbo.

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen og Camilla West fra Juridisk Enhed

#### **Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten**

Ifølge styringsrapporten er der effektiviseringspotentiale i begge afdelinger. Der peges på konteringspraksis vedr. lønudgifterne, som de væsentligste årsag. Boligorganisationen har forsøgt at etablere en fælles varmemesterordning, hvilket ikke fungerede og derfor blev afviklet.

Der arbejdes på udbud for istandsættelse, således at opgørelse af fraflytningssager i fremtiden vil blive nemmere at opføre.

Boligorganisationen har fokus på at styrke opsparingerne til fremtidige vedligeholdelsesplaner. Målet er, at henlæggelserne øges lidt hvert år.

Boligorganisationen prioriter lav husleje, dog uden at gå på kompromis med den løbende vedligeholdelse. Boligorganisationen er generelt optaget af at finde gode og billige løsninger, der kan finansieres uden lånoptagelse, f.eks. i forbindelse med renovering.

Landsbygefonden har gennemført granskning /undersøgelse af afdelingernes vedligeholdelsesstand. Boligorganisationen ser nu frem til at få rapporten, med henblik på mere præcis vurdering af behovet for vedligeholdelseshenlæggelserne.

#### **Renoverings- og moderniseringsbehov**

Pedersborg skal have totalrenoveret taget og have efterisoleret bygningerne. Det sker ved egenfinansiering. Boligforeningen er gået i gang med at renovere faldstammerne, frem for at udskifte faldstammerne således at processen ikke også medfører udskiftning af køkkenerne.

## Beboerklagenævnet

Inger gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. De fleste sager omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres der generelt til at tjekke formalia, sørge for god dokumentation herunder billeddokumentation, der tydeligt viser påstået misligholdelse, tjekke at alle frister er overholdt og at undlade at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringssvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

Arbejdernes Boligselskab i Rødovre har ikke haft nogen sager i beboerklagenævnet i 2020. I det igangværende år, er der afgjort 4 sager. 1 sag vedr. fraflytning og 2 forbrugsregnskaber er blevet afgjort til udlejers fordel. En enkelt sag vedr. fraflytning er blevet afgjort til fordel for lejer.

## Eventuelt

Boligorganisationen er positivt indstillet på, at være med på et kort over legepladser i kommunen, så længe det fremgår, at det er et kort over offentligt *tilgængelig* legepladser. De opfordrer dog til at fællesrepræsentationen træffer endelig beslutning herom.

---

## Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AAB i Rødovre og Rødovre Kommune tirsdag den 14. december 2021 via teams.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Andreas Dam, byggechef AAB, Gorm Evers, AAB, Anita Leth Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem afd. 43 og Peter Boller, afdelingsformand.

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, Eva Jørgensen og Camilla West alle fra Juridisk Enhed

## Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Eneste markering i styringsrapporten er afdelingens effektivitetstal. Effektiviteten ligger forsat under gennemsnittet for kommunen. Årsagen skal bl.a. findes i bogføringspraksis, hvordan der konteres på konto 115 (almindelige vedligeholdelse) og 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser).

Opsparede henlæggelser er på et relativt lavt niveau. Boligorganisationen har vurderet, at der ikke behov for at øge henlæggelserne på nuværende tidspunkt, hvor afdelingen står foran en større reovering i forbindelse med helhedsplanen.

## Renoverings- og moderniseringsbehov

Arbejdet med helhedsplanen går planmæssigt fremad, og organisationen forventer, at beboerinddragelsen kan begynde i starten af 2022 med henblik på myndighedsbehandling efter sommerferien. Der er indsamlet spørgeskemaer, som skal danne grundlag for workshops med beboerne.

## Beboerklagenævnet

Eva gav en overordnet status på beboerklagenævnsager generelt i kommunen. De fleste sager i beboerklagenævnet omhandler forbrug og fraflytningssager. Fra sekretariatets side opfordres der generelt til at tjekke formalia, sørge for fyldestgørende dokumentation herunder billeddokumentation, der tydeligt viser påstået misligholdelse, tjekke at alle frister er overholdt og at undlade at fremsende sager, der åbenlyst ikke overholder formalia eller hvor tvisten er ubetydelig. Overhold frister for høringssvar og send de relevante bilag med det samme, så tvisten kan behandles og afgøres hurtigt.

Afdelingen har i 2020 haft 1 sag og 2 sager i 2021. Alle vedrørende fraflytning.

## Eventuelt

Kærene er under ét medtaget på listen over forebyggelsesområder. Det betyder, at ledige boliger skal anvises efter særlige kriterier, og at visse beboergrupper ikke kan få anvist en bolig i Kærene uanset, om de står på boligorganisationens ventelister, bytter, fremlejer eller anvises af kommunen.

Listen er udarbejdet alene ud fra statistisk materiale og tager ikke hensyn til de vellykkede indsatser boligorganisationerne i Kærene har gjort de seneste mange år bl.a. i forhold til integration og beboerinddragelse. Kærene betragtes i dag som et velfungerende område velfungerende. Det blev aftalt, at der holdes et møde i det nye år mellem kommunen og AABs repræsentanter, hvor administrationen af de nye anvisningskriterier bliver drøftet.

Afdelingen er positivt indstillet på, at være med på et kort over legepladser i kommunen. Det er positivt for området, at legepladserne fremstår åbne og indbydende og bliver brugt af børn. Legepladserne bliver allerede brugt af mange børn.