

Internt Notat

Dato: 30-01-2023

Sagsnummer: 03.10.24-K08-1-22
Sagsbehandler: Inger Krogh-Jensen
Ansættelsessted: Jura

Til: Kommunalbestyrelsen

Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne 2022 mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer.

I efteråret 2022 blev der afholdt styringsdialogmøder med de 13 boligorganisationer, der er hjemmehørende og/eller har afdelinger i Rødovre Kommune.

Møderne blev afholdt af Juridisk Enhed, hvor tilsynet med de almene boligorganisationer er placeret.

Den gennemgående dagsorden for møderne var:

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne
2. Større sager på vej
3. Eventuelt

Møderne med boligorganisationerne blev afholdt efter følgende plan:

Dato	Boligorganisation/administrator	Sted
28.10.	Postfunktionærernes Andels-Boligselskab v/FA09	Afd. 5's beboerlokale på Hvidovrevej
2.11.	Lejerbo, Rødovre v/Lejerbo	Fælleshuset på Rådmand Billes vej
3.11.	FSB, afd. Damstokkene	Damstokkens ejendomsmesterlokale
8.11.	Andelsboligforeningen Enighed v/Almen Bo	Rådhuset
10.11.	AAB, afd. 43	Afd. 43's beboerlokale
16.11	Funktionærernes Boligselskab v/Boligkontoret Danmark	Titusparkens fælleslokaler
29.11.	RKE v/KAB	Beboerlokalet i Horsevænget
30.11.	VIBO	Beboerlokalet i afd. 109
6.12.	Arbejdernes Boligselskab i Rødovre v/Lejerbo	Rådhuset
7.12.	Rødovre Ældreboligselskab v/Domea	Fælleslokalet Damhus Torvegård
7.12.	Rødovre Almennyttige Boligselskab v/DAB	Seniorbofællesskabets fælleslokale, Roskildevej 340
8.12.	Rødovre Boligselskab v/DAB	Boligselskabets kontor Brandholms Alle
9.12.	AKB v/KAB	Rådhuset

STYRINGSDIALOGMØDERNE

Redegørelse fra styringsdialogmødet med PAB v/FA09, fredag den 28. oktober 2022

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Ragnhild Nielsen, afdelingsbestyrelsesformand for Hvidovrevej
Jens Gregersen, organisationsbestyrelsesmedlem i PAB og kontaktperson for PAB 2, Brunevang
Lars Nørgaard, afdelingschef FA09 (administrator)
Afbud fra Karin Larsen (Brunevang)

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen
Camilla West
Eva Lundgreen Aagaard (referent)

I. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

I FA09 (fællesadministrationen fra 2009) har bestyrelsen ansat en administrerende direktør, der ansætter personale til varetagelse af til den daglige drift.

Bestyrelsen i FA09 forpligtes ved underskrift *enten* af den samlede bestyrelse *eller* af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med direktøren.

Dette fremgår af vedtægterne. Der er ud over direktøren ansat 5 afdelingschefer i FA09. Generelt for begge afdelinger arbejdes der aktivt med tallene fra styringsrapporten.

Der er et særligt fokus på forsikringer, herunder hvordan man forebygger i forbindelse med brand. Der arbejdes med risikostyring/skadessikring og man deltager i risikokonferencer. Eksempelvis opsættes der ladestanderne i alle afdelinger, og i den forbindelse overvejes placeringen af ladestanderne. Forsikringsselskabet sender en liste over skaderne i afdelingerne. Listen bruges aktivt i forbindelse med skadessikringen.

Der er ansat en energispecialist i FA09's regi den 1. oktober 2022. Han skal rådgive medarbejdere og beboerne om bedre forbrug af energi, solceller, fjernvarme, energirenovering m.v., så der kan opnås den bedst mulige besparelse på energiområdet. Der vil blive afholdt fyraftensmøder om forskellige emner.

Granskningsrapporterne forventes udarbejdet ved udgangen af 2023. Rapporterne skal afklare om de nuværende drifts- og vedligeholdelsesplaner, er fyldestgørende nok i sin nuværende form. Evalueringsrapporten forventes færdig medio 2024.

FA09 har en app, som hedder "mit hjem". Hvis der opstår problemer i og omkring sin bolig, kan beboerne indberette direkte i app'en. App'en giver et planlægningsoverblik for driften, og den kan hjælpe med at optimere processerne. App'en kan være en mulighed på Brunevang men ikke Hvidovrevej.

Hvidovrevej

Effektivitetstallet for afdelingen er for tredje år i træk markeret med rødt, hvorfor der er udarbejdet en handlingsplan. Af planen fremgår blandt andet bedre opgavestyring og årsstyring. Der vil være planlagte kvartalsmøder vedrørende budgetopfølgninger. Afdelingen forventer, at effektiviteten i afdelingen forbedres, ved at der opnås besparelser og en bedre styring, når der rekvireres arbejder, og dette foretages mere struktureret. Besparelspotentialet er 1 mio. kr. og det forventes at effektiviseringsstillingerne stiger med 1-2% årligt.

Der er udskiftet lys i opgange og kældre til LED-lys, der er bevægelsesaktiveret. Grundet en fejl i BBR var brændstoffypen ikke angivet korrekt, hvorfor beboerne ikke fik udbetalt de 6.000 kr. fra staten (varmechecken). Fejlen er rettet, og beboerne har fået udbetalt 6.000 kr. fra PAB's organisation. Disse midler skal tilbagebetales til april, og generelt hjælper administrationen i FA09 med ansøgninger, og fejlen er ligeledes indberettet til Energistyrelsen. Der er ikke yderligere fejl i de administrerede boliger i FA09.

Det skal afklares om erhvervslejemålene trækker skævt i forhold til effektiviseringstallene. Det er efterfølgende oplyst fra Effektiviseringsenheden at der er taget højde for erhvervslejemålene i regnskabet.

Der har ikke været fraflytninger det seneste år.

Brunevang

Der er sket en driftssammenlægning af Brunevang og Kagshusene. Driftssammenlægningen går godt. Effektivitetstallet er steget med 1% i forhold til sidste år. Det forventes, at effektiviteten fremover stiger. Tallene fra styringsrapporten bruges aktivt i tilrettelæggelsen af arbejdet.

Der skal blandt andet ske en afklaring af servicekoncept og en diskussion af serviceniveauet i afdelingen, og der er en ny personalegruppe, som skal oplæres.

Afdelingen har ifølge Landsbyggefondens regnskabsdatabase opnået det besparelspotentiale, der vedrører Brunevang. Man er ifølge databasen foran med 3 mio. kr. Dog vil der løbende blive set på yderligere muligheder for besparelser:

Der brugt mindre på vedligeholdelse end budgetteret. Der er sat 4,2 mio. af til dørudskiftning. Denne post er udskudt til senere og er ikke et udtryk for manglende vedligeholdelse. Henlæggelserne er lavere end benchmark. I den forbindelse er der aftalt en udligning over 10 år med bestyrelsen.

Huslejen i Brunevang for de renoverede boliger er 865 kr. og 1.061 kr. for de nybyggede, hvilket er et relativt lavt huslejeniveau i Rødovre

Afdelingen har fået en ny rådgiver (EKJ), da man var utilfredse med den tidligere rådgiver. Manglerne efter helhedsplanen er ved at blive gennemgået i forhold til entreprenørernes eventuelle mangelsansvar. En del af udgifterne forventes at skulle afholdes over driften, da det ikke er hensigtsmæssigt at forfølge fejl i en mindre størrelsesorden.

I Brunevang har der været udtrykt ønske om at udleje efter særlige kriterier. Fastsættelsen af fleksible udlejningskriterier afhænger af, hvordan beboersammensætningen ønskes påvirket. Umiddelbart er der pt. ikke problemstillinger i afdelingen, der kan løses gennem en anvisningsaftale.

Afdelingen har i styringsrapporten anført, at der ønskes et samarbejde med SSP som forbyggende indsats i forhold til områdets mange, tilflyttede børn, der markant har ændret beboersammensætningen. Kommunen vil tage initiativ til et møde med afdelingsbestyrelsen, PAB/FA09, en af kommunens SSP-medarbejdere, lokalpolitiet og repræsentanter fra den lokale skole.

2. Kommende større sager

Ud over skybrudssikringsprojektet er der ingen større sager på vej.

Af mindre sager påtænkes der en udvidelse af skralderum og opsætning af containere på Hvidovrevej.

3. Tilrettelæggelse af information og inddragelse af beboerne i Brunevang vedr. skybrudssikringsprojekt

Processen omkring beboerinformation og inddragelse i forbindelse med skybrudssikringsanlægget på afdeling Brunevangs areal blev drøftet. Afdelingsbestyrelsen for Brunevang har givet udtryk for kritik i forhold til manglende information om skybrudssikringsanlægget, herunder præmisserne for og betydningen af etablering af projektet på en del af afdelingens areal.

Skybrudssikringsanlægget har høj prioritet for hele området, hvorfor det må forventes at blive en realitet inden for en overskuelig fremtid.

Med henblik på at sikre, at beboernes interesser og ønsker i forhold til projektet tilgodeses i det omfang, det er muligt, blev PAB/FA09 opfordret til snarest at tilrettelægge en forløb for information og inddragelse af beboerne i projektet.

Kommunen opfordrede også PAB/FA09 til at tydeliggøre kommandovejene og de forskellige aktørers herunder afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetencer/rettigheder.

4. Eventuelt

På mødet blev der viderebragt en opfordring fra Beboerklagenævnet, om at have særlig fokus på varmeregnskaberne m.v. herunder vejledning af beboerne og sikre at aflæsning af målerne sker tæt på regnskabsperiodens afslutning.

Afdelingen Hvidovrevej ville gerne vide, hvilke muligheder afdelingen havde for at påvirke lokalplanlægning i Hvidovre, idet der på deres nabogrund skal opføres en etageejendom.

Der skal godkendes en ny lokalplan. Spørgsmålet tages med til planafdelingen i Rødovre Kommune.

Redegørelse fra styringsdialogmødet med Lejerbo, Rødovre onsdag den 2. november 2022

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jørgen Knudsen, organisationsformand
Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører Lejerbo
Kim, forvaltningskonsulent hos Lejerbo administrator

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, ,
Camilla West,
Eva Lundgreen Aagaard (referent)

Forud for mødet var der besigtigelse på Viemosevej. Pt. står 6 boliger tomme, da Lejerbo Rødovre vurderer, at boligerne ikke kan gendlejes i den stand, boligerne er. 2 af boligerne blev besigtiget for at give et indtryk af omfanget af renoveringsbehovet.

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Tjørneparken

Helhedsplanen forventes helt afsluttet i slutningen af 2023/start 2024.

Der er nogle udfordringer med finansiering af tomgangsleje, idet Landsbyggefonden kun har givet tilsagn til at dække tomgangslejen til og med 2019. Der arbejdes på en løsning, der dog i sidste ende vil skulle lånefinansieres, hvis andre løsninger ikke kan findes. Kommunen forventer, at revisionens anvisninger følges.

Der er en budgettvist mellem administrator og boligorganisationen, om hvorvidt huslejen skal stige med 3,76% eller holdes i ro. Afdelingsmødet har stemt for, at der ikke skal ske en huslestigning. Kommunen pointerede, at organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for, at afdelingerne holdes ved lige og at sikre, at huslejen fastsættes efter balanceløstprincipet, således at der er tilstrækkelige midler til at sikre en forsvarlig drift og vedligeholdelse af afdelingerne.

Også i denne sammenhæng forventer kommunen, at organisationsbestyrelsen agerer i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens regler og revisionens anbefalinger.

Tømmergrunden

Det går godt med Tømmergrunden.

Der er et driftsfællesskab mellem Viemosevej, Tømmergrunden og Tjørneparken.

Ulkær

Der er fokus på effektiviseringen i Ulkær, da der for tredje år i træk er røde effektivitetstal. Det indebærer, at boligorganisationen skal forholde sig til hvilke specifikke tiltag, der skal iværksættes for at øge effektiviteten. Afdelingen har prioritet, at der skal være 2 medarbejdere samtidigt. Kommunen opfordrer til, at der arbejdes på at oprette et driftsfællesskab mellem Ulkær og Milestedet for at høste det besparelsespotentiale, der ligger i at samle driftsfunktioner.

2. Større sager på vej

Viemosevej

Afdelingen trænger til renovering, og der er konstateret problemer med skimmelsvamp i flere af boligernes kældre. Med henblik på at få et overblik over renoveringsbehovet er der foretaget en gennemgang af husene

af en fagperson. Kommunen opfordrede Lejerbo til at gå i dialog med Landsbyggefonden for at afsøge, hvilke støttemuligheder der er i forhold til renovering og modernisering af bebyggelsen. Overvejelser om byggemuligheder ud over den eksisterende bebyggelse har været drøftet med kommunens planafdeling, der på det foreliggende plangrundlag ikke er positivt indstillet på ændringer af bebyggelsen.

Det primære er nu, at boligorganisationen finder en løsning, der bringer alle boligerne i en acceptabel stand og fremadrettet at gennemføre en renovering, der genopretter afdelingens vedligeholdelsesniveau.

Milestedet

Projektet med udskiftning af stigstreng og faldstammer er blevet betydeligt dyrere og har derfor været forelagt beboerne igen. Sagen vil på ny blive fremsendt til kommunen.

Ulkær tag og facade

Tilbud på reparation af taget er indhentet, men der er pt. ikke indgået kontrakt.

3. Overgang til ny administrator

Den 1. januar 2023 overdrages administrationen fra Lejerbo til Domea. Lejerbo, Rødovre vil fremover hedde Domea Rødovre. Lejerbo er ved at overdrage data til den nye administrator.

Beboerne skal tage stilling til, om de ønsker at fortsætte på Lejerbos ventelister eller være opskrevet på begge ventelister.

Den igangværende helhedsplan forventes færdiggjort af Lejerbo,

4. Eventuelt

På mødet blev viderebragt en opfordring fra Beboerklagenævnet til alle afdelinger, om at have særlig fokus på varmeregnskaberne m.v. herunder vejledning af beboerne og sikre at aflæsning af målerne sker så tæt på regnskabsperiodens afslutning.

Redegørelse fra styringsdialogmødet med FSB, torsdag den 3. november 2022

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Dennis Vig Lund, driftsleder
Henrik Juul Nielsen, driftschef

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen,
Camilla West,
Eva Lundgreen Aagaard, (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Der er de sidste 5-7 år arbejdet intensivt med effektivitetstillene, hvilke dog er svære at forbedre, da der kun er en enkelt afdeling i Rødovre uden mulighed for driftsfællesskab. Afdelingen sparer, hvor de kan og forsøger at holde udgifterne så lave som muligt.

Der er ikke vandmålere i lejlighederne. Det undersøges, om det kan betale sig at sætte vandmålere op.

Boligorganisationen arbejder fortsat på, hvordan det grønne bælte ud mod Padborgvej med servitut, kan udnyttes bedre eller vedligeholdes mindre, da vedligeholdelsesudgifterne er relativt høje. Bebyggelse er ikke mulig.

Boligorganisationen er glade for samarbejdet med kommunen. I det daglige arbejde kunne afdelingen godt tænke sig at have konkrete kontaktpersoner i socialforvaltningen, hvis der skulle opstå situationer med beboere. Kontakten til Rødovre Kommune går gennem "Mød mig".

2. Større sager på vej

Ejendommene er generelt velvedligeholdt. Det næste projekt er en vinduesudskiftning fra plastvinduer til træ-alu vinduer. Projektet vil snart blive sat i gang, herunder indhentning af tilbud, indkaldelse til beboermøde osv.

3. Eventuelt

På mødet blev viderebragt en opfordring fra Beboerklagenævnet, om at have særlig fokus på varmeregnskabene m.v. herunder vejledning af beboerne og sikre at aflæsning af målerne sker så tæt på regnskabsperiodens afslutning. Organisationen har allerede kampagner over for beboerne med hensyn til oplysning om varmeregnskaber. F.eks. skriver de til beboerne herom i deres nyhedsbreve m.v. Organisationen hjælper med afdragsordninger, hvis beboerne har svært ved at betale deres varmeregning.

Redegørelse fra styringsdialogmødet med AB Enighed, den 8. november 2022.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Bestyrelsesmedlemmer Annelise Mann Nielsen, Mark Mose, Rene Løvgreen og Claus Hansen fra Almenbo.

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen
Camilla West

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Ifølge styringsrapporten er der ikke et effektiviseringspotentiale. Den primære årsag er, at beboerne selv står for den udvendige vedligeholdelse. Afdelingens fokus er at øge henlæggelserne løbende, da vedligeholdelsesstanden ikke er tilfredsstillende.

2. Større sager på vej

Afdelingen har indhentet tilbud på at få skiftet vinduer, men venter med at få arbejdet udført til priserne er faldet igen.

Husene er fra 1950'erne og er bygget efter datidens standard. Generelt er bygningerne dårligt isoleret både i gulve, vægge, tag og vinduer. Det er vigtigt, at organisationen arbejder ud fra, at det er organisationen, som har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse og ikke beboerne. Beboerne står alene for den indvendige vedligeholdelse.

Landsbyggefonden har været på besøg og er ved at udarbejde en granskningsrapport. Rapporten vil afdelingen bruge som grundlag for en vedligeholdelsesplan.

Tilsynet opfordrede til, at organisationen tager kontakt til Landsbyggefonden, for at undersøge, om der kan optages lån til udførelse af en helhedsplan, for at fremtidssikre boligerne. Der blev endvidere gjort opmærksom på at gennemførelse af en helhedsplan tager adskillige år.

3. Eventuelt

Udlejningsaftalen udløber til næste år, hvorefter der skal indgås en ny aftale. Den nuværende aftale indeholder bestemmelser, der giver familierelationer fortrinsret, hvilket ikke vil kunne godkendes fremover.

Referat fra styringsdialogmødet med AAB, torsdag den 10. november 2022

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Annita Leth Oehlenschläger, afdelingsformand
Gorm Evers, udviklingschef
Andy Bengtson, kasserer

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen,

Camilla West,
Eva Lundgreen Aagaard, (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Afdelingen har haft røde effektivitetstal i 2020 og 2021. AAB forsøger altid at hæve effektiviteten ved at søge samdrift, udbud af flytteboliger, rengøringsudbud, energioptimering og hjemtagelser af forbrugsregnskaber.

Afdelingen modtager hvert år en nøgletalsrapport, som orienterer afdelingerne om effektivitetstal, oversigt over timepriser for håndværkere m.v. AAB vil inden for det næste halve år udarbejde en afdelingsspecifik handleplan i samarbejde med bestyrelsen.

Det er i afdelingen besluttet at ansætte en ekstra ejendomsfunktionær. Dette er et ønske fra beboerne, som ønsker et højere serviceniveau.

Afdelingen har en lavere husleje end AAB-gennemsnittet, og der gennemføres ikke en lejestigning i 2023.

Der er fokus på at hjælpe beboerne med hensyn til at spare på varmen m.v. Der afholdes beboermøder, og der sendes skrivelser til beboerne herom.

2. Større sager på vej

AAB er i proces med helhedsplanen. Et fælleshus indgår i planen efter forhandling med Landsbyggefonden. Det gældende plangrundlag er imidlertid til hinder for yderligere byggeri. AAB vil gerne i dialog med kommunen om etablering af et fælleshus i forbindelse med de eksisterende beboerlokaler, da det vil få stor betydning for fællesskabet i afdelingen at have gode rammer.

3. Eventuelt

Afdelingen er på listen over forebyggelsesområder. En spørgeskemaundersøgelse viser, at beboerne er meget tilfredse med afdelingen og oplever ikke området som problematisk. Der arbejdes på at "brande" Kærene positivt.

Redegørelse fra styringsdialogmødet med Funktionærenes Boligselskab, onsdag den 16. november 2022

På mødet deltog:

Fra Boligorganisationen: Gitte Tvilling Sørensen, administrator Boligkontoret Danmark
Søren Houlby, formand

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen,
Camilla West,
Eva Lundgreen Aagaard, (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Organisationsbestyrelsen har besluttet at samle en ny enhed med ny driftsleder til fællesdrift med henblik på at holde udgifter nede ved bedre udnyttelse af personaleressourcer mv. Der er gennemført udbud på istandsættelse ved fraflytningssager.

Der er en sund økonomi i afdelingerne og begge afdelinger har fine effektivitetstal. De er gode til at planlægge vedligeholdelsesarbejderne og spare op rettidigt.

Facaderenoveringen i Valhøjparken blev langt billigere (fra ca. 24 mio. kr. til under 12 mio. kr.), hvorfor henlæggelserne vil blive sat ned.

Der har per 1. august 2022 været en lejestigning på 2,58%.

2. Større sager på vej

Valhøjparken

Der ønskes en udvidelse af parkeringspladsen. Der er opsparet 3 mio. kr. i afdelingen. De afventer i øjeblikket en pris på arbejderne, hvorefter der vil blive indkaldt til beboermøder til reparationer. I henhold til vedligeholdelsesplanen skal der opsættes nye hoveddøre. Arbejderne er blevet dyrere end forventet, hvorfor der vil blive gennemført et ekstraordinært beboermøde.

Beboerne har på et møde pålagt bestyrelsen at indhente tilbud på nye altaner. Bestyrelsen er kommet frem til, at projektet vil medføre en huslejestigning på ca. 1.500 kr./md./lejlighed. Organisationsbestyrelsen kan ikke anbefale projektet, men beboerne skal stemme om det.

Titusparken

Taget i Titusparken er uhensigtsmæssigt udformet hvilket besværliggør en renovering. Tagrenoveringen er planlagt til 2025 men kan evt. skubbes til 2030 ved at man løbende foretager reparationer.

Nedgravet affaldsløsning er blevet forkastet af beboerne.

3. Eventuelt

På mødet blev viderebragt en opfordring fra Beboerklagenævnet, om at have særlig fokus på varmeregnskaberne m.v. herunder vejledning af beboerne.

Administrator skriver allerede ud til beboerne og hjælper med økonomisk rådgivning. Der er fjernaflæste målere i afdelingerne.

Redegørelse fra styringsdialogmødet med RKE v/KAB, tirsdag den 29. november 2022

På mødet deltog: Peter Leth-Nissen, KAB
Ida Petersen, næstformand, RKE
Helle Lindebjerg Nielsen, formand, RKE

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen,
Camilla West,
Eva Lundgreen Aagaard, (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Boligorganisationen har valgt at sætte alle planer vedrørende nybyggeri på stand by, da 4 afdelinger i øjeblikket har nogle store renoveringssager.

Flere afdelinger fremstår nedslidte, og der skal tages stilling til, hvad og hvordan afdelingerne bringes op to date. Det er i øjeblikket ved at blive undersøgt, om der kan tilvejebringes finansiering via Landsbyggefonden blandt andet til renovering og modernisering af Horsevænget og Torbenhuse.

Beboerne i Horsevænget besluttede den 10. november (2/3 stemte for) at træde ud af driftsfællesskabet og etablere eget driftskontor. Beslutningen medfører en lejestigning på 298 kr./bolig, da der blandt andet vil blive ansat 2 ejendomsfunktionærer. Organisationsbestyrelsen vil løbende følge op på beslutningen ift. udgifter m.v.

Bidraget til administrator er relativt højt, da RKE er omfattet af KAB's "fulde service pakke", som inkluderer alt undtagen byggesager.

Det er besluttet, at alle afdelingers henlæggelser nedsættes til 250 kr.

Afdelingerne med etageboliger har generelt set dårligere effektivitetstal. KAB går nærmere ned i tallene for at finde ud af, hvad det skyldes, og hvad der kan gøres for at forbedre effektiviteten i afdelinger med røde og gule markeringer.

2. Større sager på vej

Horsevænget

Boligerne er ikke opført med badeværelser. Mange beboere har derfor selv installeret badeværelser i kældrene, og nogle boliger har ikke bad. Kommunen har i forbindelse med ansøgning om pulje til etablering af badeværelser via kollektiv råderet givet afslag på ansøgningen med den begrundelse, at etablering af bad må betragtes som standard i en bolig i 2022 og skal ikke være et individuelt tilkøb via kollektiv råderet.

Kommunen opfordrer til, at der hurtigst muligt bliver lagt en plan for tilvejebringelsen af etablering og lovliggørelse af badeværelser i samtlige boliger. Manglende handling vil kunne udløse et påbud. KAB oplyste, at der er tilknyttet en projektleder på sagen, og sagen har højeste prioritet.

Torbenhuse

Der er en helhedsplan for afdelingen. Der skal samtidigt ske en udskiftning af døre og vinduer. Der er udfordringer med skimmelsvamp hvorfor udskiftningen formentlig fremrykkes.

Schweizervænget

Taget skal udskiftes, og der er fokus på klimaskærm. Der henlægges 400.000 kr./år indtil arbejderne går i gang. Der er afsat 250.000 kr. til en forundersøgelse.

Karlsvænge

Der er stigende sager vedrørende skimmelsvamp. Afdelingen ønsker en dispensation i forbindelse med tilkobling til fjernvarmenettet. Ønsket videregives til Teknisk Forvaltning.

Krogsbæk

Afdelingen skal have nyt tag. Afdelingen ønsker et møde med kommunen om, hvad der kan lade sig gøre, f.eks. solceller på taget. Spørgsmål til processen videregives til Teknisk Forvaltning.

3. Eventuelt

Udlejningsaftalen vedr. Rødkløveren udløber snart, hvorfor boligorganisationen fremsender en ny snarest muligt.

Redegørelse fra styringsdialogmødet med VIBO, onsdag den 30. november 2022

På mødet deltog fra VIBO: Kåre Andersen, driftschef
Henrik Nielsen, vicedirektør
Klaus Juelshøj, byggechef

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen,
Camilla West,
Eva Lundgreen Aagaard, (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Det går godt i afdelingen selv om effektivitetstallet er rødt. Dette skyldes hovedsagligt, at det ikke er muligt at spare på renovation, da det er en fast pris fra kommunen. Henlæggelser til vedligeholdelse og opsparede henlæggelser er forholdsvist høje beløb i forhold til benchmark. Det skyldes den forventede helhedsplan, hvor de opsparede midler indgår.

I forhold til besparende tiltag er alle lamper udskiftet til LED med lys- og bevægelsesfølere. Der gennemføres udbud på fraflytningssagerne hvert 4. år, men priserne er steget i dette regnskabsår, hvorfor det ikke er slået positivt igennem på effektivitetstallet.

2. Større sager på vej

Den fremrykkede helhedsplan blev i første omgang forkastet af beboerne. Boligorganisationen vil bearbejde helhedsplanen uden tilgængelighedsboligerne, som var det element i helhedsplanen, som mødte størst modstand hos beboerne. Kommunen har i forbindelse med behandlingen af helhedsplanen tilkendegivet, at man imødeser en bearbejdet helhedsplan, som skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse på ny. I januar 2023 vil der blive afholdt et dialogmøde med afdelingsbestyrelsen om projektet.

3. Eventuelt

Ordningen med kollektiv råderet er ved at blive revideret, hvorfor der ikke forventes moderniseringer til næste år. Beboerne har dog stadig mulighed for at fortage individuelle råderetsarbejder i det lejede.

Udlejningsaftalen med VIBO er den 29. november 2022 blevet godkendt på kommunalbestyrelsesmødet.

Redegørelse for styringsdialogmødet med Arbejdernes Boligselskab i Rødovre, tirsdag den 6. december 2022.

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
Camilla West, (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Ifølge styringsrapporten er der effektiviseringspotentiale i begge afdelinger. Som effektiviseringsmuligheder blev nævnt udbud af istandsættelse, skadedyrsbekæmpelse, el, gas, ventilation og VVS.

Landsbyggefonden har fremsendt udkast til granskningsrapport til afdelingen. Afdelingen forventer, at de vil bruge den som afsæt for en plan for, hvad der skal laves de næste mange år.

Der er et meget velfungerende borgerdemokrati og de sidste afdelingsmøder forløb godt, selvom der ikke har været afholdt møder under corona.

2. Større sager på vej

Pedersborg skal have skiftet vinduer og i samme omgang vil afdelingen også udskifte fugerne. Begge tiltag vil medføre besparelser på energien. Afdelingen er i gang med en proces vedr. udskiftning af køkkenerne over den kollektive råderet.

Islelund skal have skiftet tag i 2023.

3. Eventuelt

Afdelingen er meget tilfredse med begge afdelingers varmemestre.

Lejerbo holder et kursus for afdelingernes bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, for at skabe et netværk på tværs af afdelingerne og for at stille dem bedre til opgaverne som bestyrelsesmedlem.

Redegørelse for styringsdialogmødet med Rødovre Ældreboligselskab, tirsdag den 7. december 2022.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Tim Rasmussen, formand afdelingsbestyrelse og medlem af organisationsbestyrelsen, Henrik Christophsen medlem afdelingsbestyrelsen, Thomas Heim, medlem af afdelingsbestyrelsen og Lotte Poulsen, kundechef Domea

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen
Camilla West (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Ifølge styringsrapporten er der effektiviseringspotentiale i afdelingen. Afdelingen har stor fokus på at få nedbragt udgifterne til generel renholdelse og vil undersøge muligheden for at indgå i et driftfællesskab med en

anden boligorganisation. Da Domea overtager administrationen af Lejerbo, Rødovre vil der være større mulighed for samdrift med andre afdelinger fremover.

Opdatering af drift og vedligeholdelsesplan er ligeledes et fokusområde. Afdelingen afventer, at Landsbygefonden kommer og gennemfører deres granskningsrapport.

2. Større sager på vej

Skema B for helhedsplanen er godkendt, men skal behandles på ny, da den oprindelige entreprenør er sprunget fra. Sagen behandles af Kommunalbestyrelsen i januar. Afdelingen forventer at projektet går i gang i april 2023.

3. Eventuelt

Afdelingen har fået ny bestyrelse. Den tidligere formand sidder dog fortsat i organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen henstiller til, at der tages hensyn til beboersammensætningen, og at det primært er boliger beregnet for ældre, når kommunen anviser boliger til afdelingen.

Redegørelse for styringsdialogmødet med Rødovre Almennyttige Boligselskab v/DAB onsdag den 7. december 2022

På mødet deltog:

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

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen
Camilla West (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

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

Effektivitetstallene ligger generelt højt i alle boligorganisationens afdelinger. Der arbejdes hele tiden på at gøre tingene, smartere, billigere og bedre. Strategi og handlingsplaner bliver endvidere løbende revideret, hvor der indtænkes miljømæssige besparelser.

RAB ønsker at indgå aftale om fleksible udlejningskriterier. Ønsket vil indgå i forhandlingerne om fornyelse af den nuværende udlejningsaftale mellem kommunen og fællesrepræsentation og de involverede boligorganisationer.

2. Større sager på vej

Helhedsplan for Islevvænge og Carlsro er i proces.

Helhedsplanen i Islevtoften II afsluttes med udgangen af 2022.

Ved Rådhuset

Der skal ske renovering af vestvendt og østvendt facade på grund af mangler som stammer fra den tidligere renovering. Endvidere skal der skiftes faldstammer. Tilsynet opfordrer til at boligorganisationen indgår i dialog med Landsbygefonden om finansiering.

Sibeliusparken

Kommunen har givet tilladelse til at supplementsrummene nedlægges og tillægges de tilstødende boliger efterhånden som værelserne bliver ledige. Der er dog ikke den store efterspørgsel på at få tillagt supplementsrummene, hvorfor det går langsomt med nedlæggelsen.

Engen

Der skal skiftes vandrør. Budgetoverslag er under udarbejdelse, hvorefter det skal godkendes af beboerne, selskabet og kommunen.

Søparken

Varmerør skal skiftes, budgetoverslag er under udarbejdelse. Beboerne har godkendt en udskiftning af vinduer på sydsiden af etageboligerne, arbejdet forventes udført i løbet af 2023.

3. Eventuelt

Vedr. molokker går kommunens afdeling Affald & genbrug gerne i dialog med boligorganisationen om effektiv affaldshåndtering.

P-pladserne til Afd. Roskildevej er placeret i p-kælderen, som er privatejet. En p-plads koster 750 kr. i leje om måneden, hvorfor næsten alle beboerne har fravalgt at parkere i kælderen. Forskellige løsninger overvejes, f.eks. at afdelingen køber eller lejer p-kælderen af den nuværende ejer. DAB vil i første omgang undersøge hvilke finansieringsmuligheder der er.

Redegørelse fra styringsdialogmødet med Rødovre Boligselskab v/DAB, torsdag den 8. december 2022

På mødet deltog

fra Rødovre Boligselskab: Birgitte Pedersen, formand
Dan Norén, næstformand
Sara Ipsen, afdelingschef DAB
Halla Hasan, teamchef DAB

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen,
Camilla West,
Eva Lundgreen Aagaard, (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne

Organisationen er overgået til en anden administrationsmodel i et samarbejde med DAB.

Der er særligt fokus på effektiviseringer af driften, men generelt har de store afdelinger gode effektivitetstal. Afdelingen Medelbyvej har 3 år i træk haft røde effektivitetstal. Beboersammensætningen stiller større krav til den daglige service, hvilket fordyrer driften. Opmåling af lejlighederne til effektivisering af istandsættelsesarbejder ved fraflytning er sat i værk. Der er en forventning om at det vil påvirke effektivitetstallet i gunstig retning.

Alle LAR-projekter er i drift. Enkelte anlæg er efterfølgende blevet justeret og der har problemer med placering med et par anlæg i forhold til fjernvarmledninger.

Beboerdemokratiet i afdelingerne trives. Der er generelt god interesse for at deltage i bestyrelsesarbejdet og enkelte afdelinger har haft kampvalg.

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. Det er primært en politiopgave, men forholdene skal også have SSP-samarbejdets opmærksomhed.

2. Større sager på vej

Boligorganisationen har et ønske om at komme i betragtning til at bygge nye almene boliger i Parkbyen, hvor Rødovre Boligselskab har en af de grunde, som ligger inden for lokalplanområdet.

Der er generelt et stort fokus på renoveringer herunder vedligeholdelse og forbedringer.

3. Eventuelt

Der ønskes molokker i afdeling 3 Tårnvej.

Punkter fra styringsrapporten, som vedrører ladestandere, trafikstyring, p-pladser, fjernvarme, beskæring af træer m.v., vil blive videregivet til Teknisk forvaltning.

Redegørelse for styringsdialogmødet med AKB i Rødovre, fredag den 9. december 2022.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Søren Lillevang, AKB Rødovre, Claus Bjørton, KAB, Karin Sinkbæk Sørensen, Formand AKB Rødovre, Max Grenaa, Næsteformand AKB Rødovre og Katrine Winther, KAB.

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen
Camilla West (referent)

1. Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og rengskaberne

Boligorganisationen er ærgerlig over, at være kommet på forebyggelseslisten, da de ikke kan genkende, at der er problemer i Kærene. Boligorganisationen opfatter opgaven med at få afdelingen af forebyggelseslisten som en fælles opgave med Rødovre Kommune, hvorfor der er indgået en aftale om fleksibel udlejning.

Organisationen gør fortsat meget ud af deres arbejde med børnedemokratiet og er i en god dialog med beboerne i alle henseender.

Organisationen er ved at planlægge, at Kommunalbestyrelsen kan komme på besøg i Kærene, for at se på det boligsociale arbejde der udføres i området. Endvidere ønsker organisationen, at mødes med boliganvisningen for at styrke det gode samarbejde, da der har været en stor udskiftning af personale på udlejningssiden, både kommunalt som i KAB regi.

Der er effektiviseringspotentiale i afdelingerne. Milestedet er faldet i effektivitet, som skyldes den igangværende renovering. Doktorhaven ligger lavt, hvilket blandt andet skyldes, at man har prioriteret at have 2 fuldtidsansatte ejendomsfunktionærer. Hvis boligorganisationen fik mulighed for at drifte Engskrænten, kunne det forbedre afdelingens økonomi.

Organisationen har modtaget Landsbyggefondens granskningsrapport vedr. Ved Milestedet og Doktorhaven. De kan ikke genkende indholdet i rapporterne. Boligorganisationen forholder sig kritisk til granskningsrapporterne, men har endnu ikke forholdt sig aktivt til indholdet

Boligorganisationen ønsker fortsat, at være med til at udvikle byen og opføre ny bebyggelse, hvor det er muligt. Boligorganisationen regner med at kunne byde ind med en attraktiv privat samarbejdspartner. Boligorganisationen arbejder aktivt sammen med de øvrige organisationer i Kærene om en visionsplan, for at få kvarteret af forebyggelseslisten, som bl.a. indeholder en mindre og respektfuld fortætning med private/almene boliger. Dette arbejde glæder AKB Rødovre sig til at starte op i fællesskab med kommunen.

2. Større sager på vej

I Ved milestedet er der lavet en helhedsplan for renovering af facader og efterisolering af disse. Der er udarbejdet en tilstandsrapport vedr. Ved Milestedet.

3. Danmarkshusene

Der er kommet ny bestyrelsen i Danmarkshusene som er meget aktive og handlekraftige. Kommunen tager initiativ til en evalueringsmodel og indkalder boligorganisationens repræsentanter til et møde herom i starten af 2023.