

Internt Notat

Dato: 10-01-2024

Sagsnummer: 03.10.24-K08-1-23
Sagsbehandler: Camilla Kirstine West
Ansættelsessted: Jura

Til: Kommunalbestyrelsen

Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne 2023 mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer.

I efteråret 2023 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
26.10.	Postfunktionæremes Andels-Boligselskab v/FA09	Rådhuset
7.11.	VIBO	Beboerlokalet i afd. 109
14.11.	AAB, afd. 43	Afd. 43's beboerlokale
15.11.	Funktionæremes Boligselskab v/Boligkontoret Danmark	Valhøjsparkens fælleslokaler
16.11.	Arbejdernes Boligselskab i Rødovre v/Lejerbo	Rådhuset
21.11.	Domea Rødovre v/Domea	Fælleshuset på Rådmand Billes vej
21.11.	RKE v/KAB	Rådhuset
23.11.	Andelsboligforeningen Enighed v/Almen Bo	Rådhuset
28.11.	AKB v/KAB	Fælleshuset, Agerkær 40
28.11.	Rødovre Almennyttige Boligselskab v/DAB	Fælleshus på Islevvænge
29.11.	Rødovre Boligselskab v/DAB	Boligselskabets kontor Brandholms Alle
30.11.	FSB, afd. Damstokkene	Damstokkens ejendomsmesterlokale
9.12.	Rødovre Ældreboligselskab v/Domea	Privat, formand Tim, DamhusTorvegård

Redegørelse fra styringsdialogmødet med PAB v/FA09, torsdag den 26. oktober 2023

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Lars Nørsgaard, afdelingschef PAB/FA09, Ragnhild Nielsen, afdelingsbestyrelsesformand for Hvidovrevej, Karin Larsen, afdelingsbestyrelsesformand for Brunevang og Jens Gregersen, organisationsbestyrelsesmedlem i PAB.

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne generelt

Der er stort set ingen markeringer i styringsrapporterne bort set fra effektivitetstallene. Der er fortsat et effektiviseringspotentiale i begge afdelinger.

Afd. Brunevang er ved at undersøge, hvordan afdelingens solcelleanlæg kan udnyttes bedre. Pt kan det kun udnyttes til fællesarealerne.

Afd. Hvidovrevej har for 3 år i træk røde effektivitetstal, dog med en opadgående tendens. Der er udarbejdet en handlingsplan, hvor der er fokuseres på alle de områder, hvor det giver mening for en lille afdeling som Hvidovrevej. Beboerne har prioriteret at have en ejendomsmester på fuld tid, hvilket påvirker effektivitetstallene negativt. Mulighed for driftsfællesskab med andre boligorganisationer overvejes.

For begge afdelinger arbejdes der på at forbedre effektivitetstallene med 1-2 % til næste år.

Boligorganisationen har generelt fokus på effektivisering i forhold til effektivisering på energiområdet.

I afdeling Brunevang er der stadig store problemer med ventilationssystemerne, hvilket er kritisk, når bolig-slangen ligger op ad en motorvej, og der ikke på samme måde kan åbnes et vindue. Der arbejdes stadigvæk på at få udbedret de konstaterede mangler efter gennemførelse af renovering/nybyggeri i afdelingen. FA09's byggesagsafdeling og de respektive ansvarlige rådgivere og entreprenører er fortsat i forhandlinger herom. Brunevang mangler stadigvæk at få afsluttet 5. års eftersynet v/Byggeskadefonden, hvilket er udskudt i 2 år. Kommunen følger op på baggrunden for udskydelsen af fristen for 5 års-eftersyn.

Brunevang er i år blevet meldt ind i Danske lejere, da bl.a. byggesagen har givet store frustrationer, så der er brug for eksternt hjælp.

En lejlighed har været særligt hårdt ramt på grund af problemerne med en ventilationsmotor. Muligheden for at nedsætte lejen på grund af disse mangler blev drøftet.

Brunevangs regnskaber

Der var ingen særlige bemærkninger til afdelingernes regnskaber generelt. Afdelingsbestyrelsen for Brunevang har ikke kunne godkende regnskabet primært, fordi man er utilfreds med manglende inddragelse ved store afvigelser mellem budgettet og forbrugte midler. Derudover har der været mange omposterings og om-opposterings, så regnskabet har været ugennemsommeligt for afdelingsbestyrelsen.

Proceduren for afdelingens godkendelse af regnskaberne blev drøftet, herunder muligheden for at afdelingsmødet træffer beslutning om at regnskabet skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Kommunen vil forholde sig konkret til spørgsmålet i forbindelse med regnskabsgodkendelsen og vil i den forbindelse henstille til bedre dialog mellem administrator og afdelingsbestyrelsen, når der skal prioriteres besparelser som følge af konkrete budgetoverskridelser.

Større sager på vej

Der er ikke i den nærmeste fremtid planlagt nogen større renoveringsopgaver i afdelingerne, ud over at der på Hvidovrevej får indlagt fjernvarme i løbet af 2024.

Eventuelt

Afdelingerne oplever ikke problemer i afdelingerne. Der er ikke gennemtræk af lejere, dog er der boliger der er mere attraktive end andre i Brunevang, hvor især beliggenheden tæt ved motorvejen gør en forskel.

Brunevang har opmærksomhed på grupperinger af børn og unge og om deres adfærd udvikler sig på en måde der er u hensigtsmæssig, hvilket ikke pt. er tilfældet. Flere aktiviteter, som man har i Kærene, og et SSP samarbejde vil kunne bidrage til det forebyggende arbejde.

Referat fra styringsdialogmødet mellem VIBO og Rødovre Kommune tirsdag den 7. november 2023

På mødet deltog fra VIBO: Kåre Andersen, Driftschef
Henrik Nielsen, Vicedirektør
Klaus Juulshøj, Byggechef

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne generelt

Der er stort set ingen markeringer i styringsrapporterne, bort set fra effektivitetstallene, selvom disse er forbedret fra sidste år. Effektivitetstallene er begrænset, da det er en lille afdeling. Den faste pris på renovation og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, er de primære årsager til resultatet for effektivitetstallene.

Større sager på vej

VIBO vil gå i dialog med Rødovre Kommunen, afdelingsbestyrelsen og Landsbyggefonden om en revideret helhedsplan uden tilgængelighedsboligerne i starten af 2024.

Eventuelt

Det er en god afdeling, hvor beboerne er glade for at bo. Der er kommet nye unge kræfter i bestyrelsen.

Referat fra styringsdialogmødet mellem AAB og Rødovre Kommune tirsdag den 15. november 2023

På mødet deltog:
Fra boligorganisationen: Annita Leth Oehlenschläger, Afdelingsformand afd. 43
Gorm Evers, udviklingschef, AAB
Lars Vind, fagchef AAB byggeafdeling

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)
Lise Kongsgaard, Planchef

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Der er stort set ingen markeringer i styringsrapporterne bort set fra effektivitetstallene, hvor der fortsat er et effektiviseringspotentiale i afdelingen. Effektivitetstallene ligger forholdsvist lavt, hvilket især skyldes i høje udgifter til drift af de store fællesarealer og den anvendte konteringspraksis. Fremover vil hensættelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse blive overført til konto 116 og vil dermed ikke belaste konto 115, som i modsætning til konto 116 indgår i effektivitetstals-målingen.

Huslejen hæves med 3 % fra 2024, efter der ikke har været huslejestigninger siden 2010. Der er generelt ikke sparet op til vedligeholdelse, hvilket er problematisk og ikke i overensstemmelse med reglerne for hensættelser og forpligtelsen til at foretage løbende vedligeholdelse.

I forhold til benchmark ligger afdelingen således lavt både mht. opsparede henlæggelser til vedligeholdelse og årets henlæggelser til vedligeholdelse. AAB har udarbejdet en drift & vedligeholdelsesplan for de kommende år, og det forventes at hensættelserne foretages i overensstemmelse hermed.

Beboerne ønsker at få moderniseret køkkener evt. via den kollektiv. Iflg. AAB er dette dog ikke muligt på grund af afdelingens belåning og det uafsluttede regnskab i forbindelse med nedrivning af højhusene. Tilsynet gjorde opmærksom på muligheden for kommunal garanti for lån til nødvendige reoveringsarbejder, og at den nuværende belåningen således ikke nødvendigvis stod i vejen for yderligere lånoptag. Dog kan der ikke gives kommunal garanti til lån der optages til finansiering af moderniseringer efter reglerne om kollektiv råderet.

Større sager på vej

Afdeling 43

Der skal laves diverse renoveringsarbejder herunder udskiftning af stistrengene.

Helhedsplanen herunder tilgængelighedsboliger og et nyt fælleshus er undervejs. AAB er i dialog med Landsbyggefonden om finansiering af arbejderne. Det forventes, at Landsbyggefonden kommer med et finansieringstilsagn inden udløbet af 2023. AAB vil holde et informationsmøde for beboerne om helhedsplanen. Det forventes ligeledes, at helhedsplanen bliver vedtaget af beboerdemokratiet i løbet af 2024.

Nybyggeri på højhusgrundene.

Der forventes fremsendt skema A vedr. 56 familieboliger i løbet af 1. halvår. Byggeriet gennemføres som delegeret bygherre-model. Der er dog nogle udeståender ift. lokalplanen, se nedenfor.

Lokalplan 155 for nyt boligbyggeri på Højhusgrundene

AAB er i dialog med Rødovre kommune om lokalplanen for de tidligere højhusgrunde, hvoraf ca. 56 af boligerne bliver almene boliger i AABs regi.

Lokalplanen vil blive fremlagt senere end planlagt på grund af indsigelser mod det fremsatte forslag.

Eventuelt

Afdelingen har en formodning for, at der i nogle tilfælde bliver anvist beboere, som ikke opfylder de skærpede betingelser for at få anvist en bolig i et forebyggelsesområde som Kærene. Tilsynet vil videregive denne observation til kommunens boliganvisning.

Referat fra styringsdialogmødet mellem Funktionærenes Boligselskab og Rødovre Kommune onsdag den 15. november 2023

På mødet deltog: Gitte Tvilling Sørensen, Administrator Boligkontoret Danmark
Søren Houlby, Formand Funktionærenes Boligselskab

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Der er stort set ingen opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og oplysningsskemaerne for boligorganisationens to afdelinger. Begge afdelinger har en sund økonomi med flotte effektivitetstal. Istandsættelse efter fraflytninger, har været i udbud, for at sikre den bedste pris.

Afdelingerne har rullende vedligeholdelsesplaner og der foretages markvandring hvert år, for at sikre rettidig omhu i forhold til prioriteringen af vedligeholdelse og sikre tilstrækkelige henlæggelser.

Boligorganisationen har indført fællesdrift, og oplevelsen er, at servicen er forbedret.

Der har pr. 1. august 2023 været en lejestigning på 2,84 % i Valhøjparken og 5,41 % Titusparken.

Der er for et par år siden opsat videokameraer i Valhøjparken for at øge tryghedsfølelsen. Det virker som om, det har haft en præventiv effekt i forhold til uønskede aktiviteter på afdelingens område. Politiet patruljerer jævnligt og reagerer også på opkald.

Valhøjparken har fået skiftet hoveddøre i henhold til vedligeholdelsesplanen. I Titusparken er der foretaget reparation af sætningsskader.

Kommende større sager

Titusparken

Udskiftning af tag er planlagt i 2025. Det er dog ikke en simpelt opgave eftersom taget er specielt udformet med afrundede tagplader ved tagskægget.

Eventuelt

Titusparken har siden marts måned været uden afdelingsbestyrelse. Gennem flere år har det været vanskeligt at rekruttere beboere til bestyrelsen og fastholde bestyrelsesmedlemmerne. Der synes ikke at være en særlig grund hertil, f.eks. i form af uoverensstemmelser beboerne imellem. Flere har nu tilkendegivet, at de ønsker at stille op til afdelingsbestyrelsen, hvorfor det forventes at der vælges en ny bestyrelse ved næste generalforsamling.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Arbejdernes Boligselskab i Rødovre og Rødovre Kommune torsdag den 16. november 2023.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Kaadtmann, Formand for Arbejdernes Boligselskab i Rødovre
Jeanette Mosegaard Larsen, Forretningsfører i Lejerbo

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Det er et mål for boligorganisationen, at kunne tilbyde gode boliger til en billig husleje. Ifølge styringsrapporten er der effektiviseringspotentiale i begge afdelinger. Afdelingerne har forsøgt sig med fælles varmemester, men har nedlagt ordningen igen.

Boligorganisationen arbejder løbende på at optimere afdelingernes drift dog med fokus på, at det ikke går ud over den oplevede beboerservice.

Kommunen har tilsyneladende kun fået ca. 26% af de ledigblevne boliger i boligorganisationen til anvisning og ikke 33%, som det ellers er aftalt i udlejningsaftalen. Ifølge Lejerbo skyldes det fortolkningen af aftalens bestemmelse om intern oprykningsret der medfører, at kommunen ikke er sikret 33% af boligene.

Større sager på vej:

Afdeling Pedersborg skal have skiftet vinduer, hoveddøre, tagrender, nedløbsrør og fugerne i facadene. I afdeling Islelund forventer boligorganisationen at udskifte tage i 2024-2025.

Eventuelt:

Boligorganisationen overvejer, at indføre intelligent varmemåler/dynamisk varmeregnskab, hvor der ikke alene måles på temperaturen, men også på fugt og indeklima. På den måde opnås der sundere boliger.

Den gældende udlejningsaftale bliver forlænget 1 år, idet der fra Fællesrepræsentationens side er udtrykt ønske om en anden og opdateret udlejningsmodel. I det kommende år vil forvaltningen i samarbejde med Fællesrepræsentationen arbejde på en sådan model. I den forbindelse ses der på det almene boligudbud generelt, for behovet for at tilvejebringe gode og betalbare boliger i kommunen og for behovet for at styre beboersammensætningen i konkrete afdelinger for at undgå, at de udvikler sig u hensigtsmæssigt. Derudover er der et stigende behov fra kommunens side for at have mulighed for at reservere visse boliger til bestemte målgrupper, f.eks. boliger som er særligt indrettet til handicappede.

Referat fra styringsdialogmødet mellem Domea Rødovre og Rødovre Kommune onsdag den 21. november 2023

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Jørgen Knudsen, Formand for Domea Rødovres bestyrelse
Jacob Seiling Olsen, Kundechef Domea

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne generelt

Styringsrapporten og oplysningskemaerne for det enkelte afdelinger var sparsomt udfyldt.

Det er første år, at den nye administrator Domea Rødovre deltager i styringsdialogmødet.

I 2 afdelinger er effektivitetstallene røde og for afdeling Ulkær er det 3 år i træk, hvorfor der er udarbejdet en handlingsplan for, hvilke tiltag afdelingen vil igangsætte for at forbedre effektiviteten. Tilsynet pegede i den forbindelse på, at øget samdrift, udbud af forsikringer, energioptimering, omlægning af plejen af udearealer, ensartet og veldefineret serviceniveau og mere planlagt vedligehold frem for akut vedligehold.

Tømmergrunden er den anden afdeling med røde effektivitetstal. Dette skyldes primært, at der har været udgifter til uforudsete reparationer af en elevator.

Det fremgår af styringsrapporten, at 25 % af boligerne er kommunalt anvist, hvilket i henhold til den gældende udlejningsaftale burde være 33 %. Afvigelsen kan dog skyldes, at afdeling Tjørneparken ikke har tildelt kommunen ledige boliger under renoveringen. Kommunen får nu boliger til anvisning igen og der er indgået en særlig udlejningsaftale vedr. ukrainske flygtningen.

Alle boligorganisationens afdelinger ligger under benchmark både ift. til årets henlæggelser og opsparede henlæggelser. Administrator oplyste, at der arbejdes på en henlæggelsespolitik, for at sikre, at der henlægges tilstrækkelige midler til vedligeholdelse. Tilsynet hilser et sådant tiltag velkomment og påpegede i den forbindelse, at det er organisationsbestyrelsens ansvar, at afdelingernes bebyggelser og boliger vedligeholdes løbende, og at der ikke oparbejdes vedligeholdelseefterslæb på grund af beboermodstand mod nødvendige huslejeforhøjelser.

Vedrørende Tjørneparken er der i regnskabet og fra Landsbyggefondens side gjort opmærksom på, at tomgangsleje fra 1. januar 2020 ikke kan finansieres via byggesagen, men skal ske over driften. Den nye interne varmecentral mellem finansieres ligeledes over driften.

Større sager på vej

Afdeling Ulkær

Taget og facaderne trænger til at blive skiftet. Organisationsbestyrelsen vil gå i dialog med Landsbyggefonden om finansieringen af en helhedsplan.

Afdeling Viemosevej

Der er nedsat et byggeudvalg, hvor der er tilknyttet en byggerådgiver. Udvalget vil gå i dialog med Landsbyggefonden med henblik på at afsøge, hvilke støttemuligheder der er for afdelingen. Når de økonomiske muligheder er afklaret, drøftes de planmæssige rammer med kommunen.

Viemosevej

I afdeling Viemosevej er der nu 10 tomme boliger. Tilsynet gjorde opmærksom på, at boligerne skal søges genudlejet og må ikke uden videre nedlægges som boliger. Boligorganisationen har tidligere afgivet en redegørelse for de tiltag, der sættes i værk med henblik på tidsbegrænset genudlejning, og tilsynet forventer, at der bliver fulgt op på sagen. Efter det oplyste, er det organisationsbestyrelsen, som dækker omkostningen ved tomgangsleje. På grund af afdelingens dårlige vedligeholdelsesstand, de mange tomme boliger og deraf følgende usikre økonomi, opfordrede tilsynet boligorganisationen til at overveje løsningsmodeller, der ligger uden for alment regi.

Eventuelt

Den gældende udlejningsaftale bliver forlænget mellem fællesrepræsentationen og kommunen er forlænget 1 år og ikke 4 år som det har været kutyme. Årsagen er, at der fra Fællesrepræsentationens side, er udtrykt ønske om en anden og opdateret udlejningsmodel. I det kommende år vil forvaltningen i samarbejde med fællesrepræsentationen arbejde på en sådan model. I den forbindelse ses der på det almene boligudbud generelt, for behovet for at tilvejebringe gode og betalbare boliger i kommunen og for behovet for at styre beboersammensætningen for at undgå, at de enkelte afdelinger udvikler sig uhensigtsmæssigt. Derudover er der et stigende behov fra kommunens side for, at have mulighed for at reservere visse boliger til bestemte målgrupper, f.eks. boliger som er særligt indrettet til handicappede.

Referat fra styringsdialogmødet mellem RKE og Rødovre Kommune tirsdag den 21. november 2023

På mødet deltog: Mette Lise Djupdræt KAB
Helle Lindebjerg Nielsen, Formand RKE

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Der er fortsat et effektiviseringspotentiale i flere afdelinger, særligt Schweizervænget. Afdelingen har haft mange akutte reparationer på taget. Torbenhuse, Ørbyvang, Rødkløveren og Krogsbæks driftsfællesskab har endnu ikke haft sin effekt på effektivitetstallene. Endvidere er der pr. 1. november 2023 ansat en ny driftsleder, hvor det klart forventes, at afdelingene bliver endnu mere optimeret.

For at spare penge, tester KAB en ny indkøbsplatform og der udarbejdes et udbud på serviceydelser.

RKE har droppet at bygge nye lokaler til ejendomskontoret og har i stedet fået mere plads i deres eksisterende lokaler i Torbenhuse.

Det fremgår af styringsrapporten at 25 % af boligerne er kommunalt anvist. Af udlejningsaftalen fremgår det, at den bør være 33 %. Årsagen kan være, at Rødkløveren og Ørbyvang har indgået i regnskabet, selvom de ikke er en del af den samlede udlejningsaftale, som er blevet forlænget med 1 år. Udlejningsaftalen for Rødkløveren er udløbet. Kommunen og organisationsbestyrelsen skal i dialog om kriterier for nye udlejningsaftaler.

Det skal præciseres, at det er organisationsbestyrelsen som har ansvaret for vedligeholdelse og ikke afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet.

I Horsevænget er Rambøll i gang med en brandgennemgang for at sikre, at de overholder de brandforebyggende regler.

Større sager på vej

Torbenhuse

Der er indledet dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan pga. udfordringer med skimmelsvamp. Landsbyggefonden ønsker, at afdelingen dokumentere nødvendigheden af en helhedsplan, herunder udskiftning af tag og vinduer.

Schweizervænget

Taget planlægges udskiftet.

Krogsbæk

I 2024 skal det besluttes om det er nødvendigt af få skiftet tag i 2025.

Horsevænget etablering af badeværelser

Afdelingen undersøger sammen med en rådgiver, mulighederne for etablering af badeværelser. Kommunen har ikke krav til, på hvilken etage badeværelserne etableres. Det forventes at helhedsplanen vedtages i løbet af 2024.

Eventuelt

Intet.

Referat fra styringsdialogmødet mellem AB Enighed og Rødovre kommune torsdag den 23. november 2023.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Bestyrelsesmedlemmer Annelise Mann Nielsen, Mark Mose, Steffen Høgsberg.
Claus Hansen og Rikke Daugstrup fra Almenbo

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Styringsrapporten giver ikke anledning til særlige bemærkninger, bort set fra henlæggelsesniveauet, som er forholdsvist lavt også i forhold til benchmark. Afdelingen har fokus på at øge henlæggelserne løbende og arbejder mere målrettet med vedligeholdelsesplaner, end der før har været tradition for i boligorganisationens afdelinger. Opgaver, serviceaftaler vedr. gasfyr, som beboerne selv har stået for, bliver stille og roligt overtaget af afdelingen.

Der har været gennemført en tilstandsvurdering af samtlige boliger, idet boligernes tilstand ikke systematisk har været registreret ved ind- og fraflytning. Denne gennemgang bidrager til dels med, at beboerne kan få et overblik over vedligeholdelsestilstanden og mulige fraflytningskrav. Den giver også et generelt overblik over, hvor der skal sættes ind de kommende år. Vinduer, rør, kloaker og skorstene er nogle af de bygningsdele, hvor der i de kommende år skal gennemføres vedligeholdelsesarbejder.

Uagtet at der kan være modstand fra beboerne mod at forhøje huslejen, opfordrede tilsynet til, at henlæggelserne øges hurtigere, så normalniveau opnås hurtigere og der spares op til de forestående vedligeholdelsesarbejder. Ved budgettvister kan boligorganisationen forvente tilsynets opbakning til at gennemføre nødvendige huslejeforhøjelser, da vedligeholdelsesefterslæb over tid, medfører stigende udgifter til renovering og voldsomme huslejestigninger til følge.

Afdelingen har høje effektivitetstal, hvilket primært skyldes, at beboerne selv står en stor del af den udvendige vedligeholdelse. Der arbejdes hen imod, at individuelle serviceaftaler bliver ændret til en samlet aftale for afdelingen.

Større sager på vej

Afdelingen forventer at udskifte vinduer, skorsten og kobberrør. Kloakkerne udskiftes løbende. Det samme gælder for de huse, som har udfordringer med fugt under gulvene.

Udlejningsaftale

Udlejningsaftalen om udlejning efter særlige kriterier udløber i år, og skal fornyes. Bort set fra kriteriet om fortrinnsret for familiemedlemmer, vil aftalen kunne forlænges for en ny 4-årig periode.

Eventuelt

Intet.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AKB i Rødovre og Rødovre Kommune tirsdag den 28. november 2023.

På mødet deltog:

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

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Hverken styringsrapporten eller årsregnskaber gav anledning til særlige bemærkninger.

Afdelingerne har generelt høje effektivitetstal. KAB har planer om at indføre datadrevet bygningsvedligeholdelse, som giver et overblik og fremtidige vedligeholdelsesarbejder og arbejder som allerede er udført. Afdelingerne nyder også godt af, at der er en fælles indkøbsportal.

Organisationen har modtaget Landsbyggefondens granskningsrapporter, som ikke tager højde for de helhedsplaner og planer med fremtidige renoveringer hvilket giver et forkert billede af behovet for vedligeholdelsesarbejder. Der er generelt fokus på, at der er tilstrækkelige henlæggelser til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Boligorganisationen vil gerne tage et boligsocialt ansvar og samtidig arbejde for, at Kæerne kommer af forebyggelseslisten. Det er dog svært, eftersom det vil kræve, at især andelen af ikke vestlige beboere bringes ned under grænseværdien. Derudover slår Kærene ud på kriterierne dømt og indkomst, som er svære at gøre noget ved, da de er baseret på regionale gennemsnit. Et andet kriterie er en længerevarende uddannelse, hvilket Kærene ikke er omfattet af. Det blev foreslået af boligorganisationen, at man alt andet lige kunne etablere et samarbejde om at løfte beboernes uddannelsesniveau for på længere sigt at højne indkomstriveauet.

Organisationen gør fortsat meget ud af deres arbejde med beboerinvolvering og trivsel herunder børmedemokratiet, hvor den lokale skole også er inddraget. Generelt har organisationsbestyrelsen en god dialog med beboerne i alle henseender. Boligorganisationen vil meget gerne i dialog med Rødovre Kommune og de øvrige boligorganisationer om, hvordan Kærene skal udvikles som byområde og hvordan området kan komme af listen over forebyggelsesområder. Der blev rejst forslag om, at Rødovre Kommune iværksætter et samarbejdsforum, fx i form af et opgaveudvalg, hvor boligorganisationerne sammen med kommunen kan drøfte udviklingen af området.

Boligorganisationen ønsker i øvrigt fortsat, at være med til at udvikle byen og vil gerne byde ind på opførelse af nye almene boliger i den sydlige del af Irmabyen, hvor 25% af boligerne ifølge lokalplanen er øremærket til almene boliger.

Større sager på vej

I Ved Milestedet er der lavet en helhedsplan for renovering af facader, og efterisolering af disse, nye vinduer og ny ventilation i lavblokkene. I den forbindelse vil organisationen i starten af 2024 få ryddet haverne for hække, træ terrasser, blomsterkasser mm., således at der kan opsættes stilads. Skema B forventes indleveret i 2024.

Der ønskes i samarbejde med de øvrige boligorganisationer, opførelse af et vandbassin under foldboldbanerne.

I Doktorhaven er organisationsbestyrelsen godt i gang med arbejdet med inklusionsboligerne, i samarbejde med Rødovre Kommune. Den sociale vicevært har givet en vis ro hos beboerne og dermed i afdelingen. I den forbindelse er organisationen blevet opmærksom på at nogle af borgerne i Blok 1, har brug for andet botilbud pga. psykisk sygdom og/eller sygdom.

Espgården skal i udbud i starten af det nye år, hvorefter skema B kan forventes klar til marts-møderækken. Det er planen, at der skal etableres et samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen om visitering af beboere, indretning af fællesrum mv. En arbejdsgruppe nedsættes snarest på kommunens initiativ. I den forbindelse blev det nævnt, at det er afgørende, at afdelingen fra starten får den nødvendige opmærksomhed og støttefunktioner, i forhold til de mindre ressourcestærke beboere, som efter planen skal bo i halvdelen af ungdomsboligerne.

Udlejningsaftale

Den gældende særlige udlejningsaftale for Kæerne der er blevet udarbejdet pga. optagelse på forebyggelseslisten bliver forlænget 1 år. Fællesrepræsentationens har udtrykt ønske om en anden og opdateret udlejningsmodel. I det kommende år, vil forvaltningen i samarbejde med Fællesrepræsentationen arbejde på et sådan model. I den forbindelse ses der på det almene boligudbud generelt, behovet for at tilvejebringe gode og betalbare boliger i kommunen og for behovet for at styre beboersammensætningen for at undgå, at de enkelte afdelinger udvikler sig uhensigtsmæssigt. Derudover er der et stigende behov fra kommunens side for at have mulighed for at reservere visse boliger til bestemte målgrupper, f.eks. boliger som er særligt indrettet til handicappede.

AKB Rødovre vil være repræsenteret i arbejdet via KAB.

Eventuelt

Intet

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune tirsdag den 28. november 2023.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Sara Ipsen, Afdelingsleder DAB
Mia Dahl, Bestyrelseskonsulent DAB
Kim Neve, Næstformand RAB
Claus Ohlsson, Formand RAB

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Generelt gav styringsrapporten og oplysningsskemaerne for de enkelte afdelinger ikke anledning til bemærkninger. Effektivitetstallene ligger generelt højt i alle boligorganisationens afdelinger. Der arbejdes hele tiden på, at gøre tingene, smartere, billigere og bedre.

Alle helhedsplanerne skrider planmæssigt frem. I Islevvænge er flere beboere nu flyttet tilbage til de renoverede rækkehuse og der er generelt tilfredshed med de renoverede boliger.

Større sager på vej

Carlsro

Informationsmøder og flere nyhedsbreve om helhedsplanen i Carlsro, har givet ro i afdelingen og tidsplanen følges. Skema B er ved at blive udarbejdet og forventes fremsendt i løbet af 2024. Projektet med udskiftning af rør, som ikke er en del af helhedsplanen, går i gang snart.

Der har været rejst kritik af den måde DAB opgør flytteafregninger på og som har medført at afregningerne efter nogle beboeres opfattelse er for høje, henset til at afdelingen står over for en gennemgribende renovering. Kommunen opfordrede DAB til at gennemgå sin procedure herfor på baggrund af den beboerklagenævns sag, der har været vedr. flytteafregningen for en lejlighed i Carlsro.

Islevvænge

Flere er begyndt at flytte tilbage til de renoverede rækkehuse. Der er udarbejdet et råderetskatalog til genopbygningen af havene. Der arbejdes på at få opført et nyt ejendomskontor i Slev fællesdrift.

Engen

Udskiftning af vandrør er sendt i udbud, efter at projektet er godkendt på afdelingsmøde i marts 2023.

Ved Rådhuset

Afdelingen har fået tilkendt erstatning for at vestfacaden ikke er udført korrekt. Sagen omfatter, facader, gulve, tag, installationer og evt. badeværelse og forventes finansieret dels via Byggeskadefonden og via en helhedsplan. Der er indledt forhandlinger med Landsbyggefonden herom. Sagen er ikke godkendt endnu på et beboermøde.

Sibeliusparken.

Afdelingen og organisationsbestyrelsen har godkendt udskiftning af tage og forventer at sende projektet i udbud ultimo 2023.

Nybyggeri ved Parkbyen

Der er nedsat et byggeudvalg. Da det er en del af en større bebyggelse, har boligorganisationen ingen særlig indflydelse på projektets udseende. Man har derfor haft fokus på lejlighedsindretninger og placering af altaner, som i projektet var placeret på nordsiden af bebyggelsen.

DAB har gjort sig ærgerlige erfaringer med parkeringspladser i p-kældre, som ikke ejes af afdelingen og hvor beboerne efterfølgende, må betale leje til ejeren af p-kælderen for en parkeringsplads. Resultatet er, at p-kælderen ikke bliver brugt og at intentionen om at få parkerede biler væk fra terræn ikke lykkes. I den nye bebyggelse er P-pladskravet i forvejen lavt sat, til en plads pr. lejlighed, hvorfor boligorganisationen forudser en p-plads-problematik. Kommunen opfordrede DAB til at forsøge, at finde en løsning, hvor projektet omfatter både boliger og p-pladser med en samlet anskaffelsessummen, der kan holdes inden for det gældende rammebeløb. F.eks. ved at

de almene afdelinger enten har et medejerskab til p-kælderen eller har en brugsret til p-kælderen, der finansieres af afdelingen, så beboerne ikke skal betale ekstra leje for en p-plads.

Udlejningsaftale

Den gældende udlejningsaftale bliver forlænget 1 år idet der fra Fællesrepræsentationens side er udtrykt ønske en anden og opdateret udlejningsmodel. I det kommende år vil forvaltningen i samarbejde med Fællesrepræsentationen arbejde på et sådan model. I den forbindelse ses der på det almene boligudbud generelt, for behovet for at tilvejebringe gode og betalbare boliger i kommunen og for behovet for at styre beboersammensætningen for at undgå, at de enkelte afdelinger udvikler sig uhensigtsmæssigt. Derudover er der et stigende behov fra kommunens side for at have mulighed for at reservere visse boliger til bestemte målgrupper, f.eks. boliger som er særligt indrettet til handicappede.

Eventuelt

Intet

Referat fra styringsdialogmødet mellem Rødovre Boligselskab og Rødovre Kommune onsdag den 29. november 2023

På mødet deltog

fra Rødovre Boligselskab: Birgitte Pedersen, Formand for Rødovre Boligselskab
Sara Ipsen, Afdelingschef DAB
Mette Dehn, Teamchef DAB

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Styringsrapporten gav ikke anledning til mange bemærkninger ud over markeringerne vedr. effektivitetstal, hvor afdeling 17, Medelbyvej har haft røde markeringer 3 år i træk. Der er derfor udarbejdet en handleplan for afdelingen med henblik på at øge effektiviteten. Årsagen hertil er, at beboersammensætningen i afdelingen fordrer et højere serviceniveau, som fordyrer driftsudgifterne.

Rødovre Boligselskab har fortsat generel fokus på effektiviseringer af driften. Især høje renten har haft negativ indflydelse på effektivitetstallene. Elektroniske fraflytter- og indflyttersyn er indført.

I forbindelse med nye puljer for kollektiv råderet, vil der fremover være større fokus på sondringen mellem forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder som afdelingen skal betale.

I nogle afdelinger er der forholdsvis store afvigelser mellem afdelingens henlæggelser og især opsparede henlæggelser i forhold til benchmark. DAB oplyste, at årsagen hertil er, at afdeling 19, Brandholms Allé står over for renovering af kloak og jordledninger, renovering af kælder og trappeopgange, udskiftning af ventilationssystem. Afdeling 20, Brandholms Alle sparer op til udskiftning af faldstammer, stigstreng, altanfacadeplader, tag- og vinduesudskiftning. Afdeling 23, Rødovrevej er en forholdsvis ny afdeling, hvor der har været budgetlagt et større forbrug end det faktiske. I forhold til afdeling 9, Valhøjgården er der fokus på de lave henlæggelser. Udover at der henlægges midler i forhold til den 30 årige vedligeholdelsesplan, er der i budget 2024 lavet en ekstraordinær henlæggelse på 400.000 kr., for at styrke henlæggelser.

Boligorganisationen oplever et aktivt beboerdemokrati i stort set alle afdelinger. I en enkelt afdeling har det været svært at inddrage bestyrelsen i beboerdemokratiet og det har været svært at få medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Flere afdelinger ligger op til arealer, som benyttes af personer, der skaber utryghed i området. Boligorganisationen ønsker tættere kontakt til SSP samarbejdet og natteravnene.

Kommende større sager

Der arbejdes pt. på helhedsplaner i afdeling 9, Valhøjgården, afdeling 13, Krogsbækvej og afdeling 14, Hvidsværmervvej, så boligorganisationen kan få et overblik over renoveringsbehovet til videre drøftelser med Landsbyggefonden.

I afdeling 11, Tinderhøjparken skal der indlægges fjernvarme og udskiftes tage.

Afdeling 10, Skoleparken indgår i nybyggeriet i Parkbyen, hvor der skal opføres ca. 50 almene boliger hvoraf halvdelen opføres i Rødovre Boligselskabs regi. Afdelingens garager indgår i det samlede projekt og skal således frasælges. Kommunen skal godkende salget, hvilket sker i forbindelse med behandlingen af skema A i starten af 2024.

Der er nedsat et byggeudvalg. Boligorganisationen har kun indflydelse på lejlighedsindretninger og placering af altaner, da det er en del af en større bebyggelse.

Kommunen opfordrede DAB til at sikre, at projektet omfatter både boliger og p-pladser med en samlet anskaffelsessum, der kan holdes inden for det gældende rammebeløb. F.eks. ved at de almene afdelinger enten har et medejerskab til p-kælderen eller har en brugsret til p-kælderen, der finansieres af afdelingen, så beboerne ikke skal betale ekstra leje for en p-plads.

I afdeling 15, Næsbyvej er der planlagt udskiftning af tage i 2024.

Udlejningsaftale

Den gældende udlejningsaftale bliver forlænget med 1 år, idet der fra Fællesrepræsentationens side er udtrykt ønske om en anden og opdateret udlejningsmodel. I det kommende år vil forvaltningen i samarbejde med Fællesrepræsentationen arbejde på en sådan model. I den forbindelse ses der på det almene boligudbud generelt, for behovet for at tilvejebringe gode og betalbare boliger i kommunen og for behovet for at styre beboersammensætningen for at undgå, at de enkelte afdelinger udvikler sig u hensigtsmæssigt. Derudover er der et stigende behov fra kommunens side for, at have mulighed for at reservere visse boliger til bestemte målgrupper, f.eks. boliger som er særligt indrettet til handicappede.

Eventuelt

I afdeling 5, Gunnekær verserer der pt. en tvist mellem enkelte beboere og afdelingsbestyrelsen og administratio- nens håndtering af økonomi og gyldigheden af urafstemning om asfalteringen af parkeringspladsen. Tvisten er ind- bragt for Beboerklagenævnet. Formanden er derudover i dialog med beboerne for at bringe klarhed over forlø- bet og nedtrappe den konflikt, der er opstået over en flerårig periode.

Referat fra styringsdialogmødet mellem FSB og Rødovre Kommune torsdag den 30. november 2023

Mødet blev afholdt i afdeling Damstokkenes ejendomskontor.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Dennis Vig Lund, driftsleder i afdeling Damstokkene
Søren Bach, driftschef fra FSB

Fra Rødovre Kommune: Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Eneste udslag i styringsrapporten er på effektivitetstallet. FSB har kun en afdeling i Rødovre, hvilket gør det svært at forbedre effektivitetstallet gennem driftsfællesskab. Boligorganisationen har generelt fokus på at holde udgif- terne så lave som muligt.

Der er ligeledes fokus på at der spares op til fremtidige vedligeholdelsesarbejder for at undgå nedslidning. Af samme årsag øges henlæggelseme således, at der blandt andet er afsat midler til kloakker. Huslejen har været holdt på nogenlunde samme niveau med en årlig stigning på ca. 2,5%, hvilket i år er øget til en huslejestigning på 4,1 %.

Beboersammensætningen har ændret sig en smule med en forholdsvis lavere andel af beboere, som har brug for megen opmærksomhed.

FSB har brandscreenet alle sine afdelinger herunder afd. Damstokkene. På baggrund af screeningen vil der blive udskiftet kælderdøre og loftlemme i løbet af 2024.

Kommende større sager

Ejendommene er generelt velvedligeholdt, hvorfor der ikke er udsigt til større renoverings og eller moderniseringsprojekter. Det næste projekt er en vinduesudskiftning, nye fliser og kloak.

Eventuelt

Materialet som FBS har vedr. hvordan boligen skal behandles, skal oversættes til flere sprog, således at alle som bor i FSB ved hvordan de skal forholde sig til udluftning, varme mm.

Boligorganisationen har fortsat udfordringer med servitutten, der hviler på det grønne bælte ud mod Padborgvej og hvor boligorganisationen gerne vil bygge boliger. Problematikken er nu, at der udøves hærværk mod den beplantning boligorganisationen er pålagt at plante og vedligeholde.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Ældreboligselskab og Rødovre Kommune torsdag den 30. november 2023.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Tim Rasmussen, Formand for afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelsen i Rødovre Ældreboligselskab. Medlemmer af afdelingsbestyrelsen i Rødovre Ældreboligselskab Henrik Christophsen og Thomas Heim.

Michael Hjorthøj, Kundechef Domea

Fra Rødovre Kommune:

Inger Krogh-Jensen, chefjurist Juridisk Enhed
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Enhed (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Afdelingen har fortsat røde effektivitetstal. Afdelingen har opsagt nuværende samarbejde med ejendomsmester. Det forventes, at der på et afdelingsmøde træffes beslutning om at indgå samarbejde med Domea København. Indgåelse af samarbejdet vil betyde, store besparelser på driften, da samarbejdet bl.a. medfører opgavestyrt, digitalt opmåling, budgetopfølgning, indkøbsfællesskab, løbende udbud, forsikringer.

Større sager på vej

Afdelingen har ingen større sager på vej, ud over den helhedsplan som er gået i gang planmæssigt og holder tidsplanen og budget. Genhusningen af afdelingens beboere går over alle forventninger.

Eventuelt

Intet.
