

Aftaledokument 2016 for Boligforeningen Ringbo

21-02-2017

17/112

Styringsdialogmødet blev afholdt 13. februar 2017.

Fra Boligforeningen Ringbo deltog formand Jesper Kidmose og bestyrelsesmedlem Malene Frimann. Fra Boligkontoret Danmark deltog forretningsfører Torben Eriksen og driftschef Jens Møller. Fra Glostrup Kommune deltog direktør Ole Toftegaard og juridisk chefkonsulent Pernille Debes.

Opfølgning på sidste aftaledokument

Den fleksible udlejningsaftale er gældende til januar 2019.

Bestyrelsen har tidligere drøftet en samlet udskiftning af alle døre og vinduer, da der gennem årene kun har været foretaget en sporadisk udskiftning. Overvejelserne har indtil nu været sat på stand-by pga. forventede ejendomsskatteændringer med huslejestigninger til følge.

Økonomi og drift

Boligforeningen er en lille forening. Selskabets økonomi er god, men Ringbo har fortsat fokus på økonomien. Ringbo har som noget nyt udarbejdet en decideret egenkontrol med udgangspunkt i årsregnskabet for 2015. Egenkontrollen er fin, og indeholder kun ét opmærksomhedspunkt, nemlig egen trækingsret i Landsbyggefonden på ca. 1 mio. kr., hvilket svarer til ca. 10 års opsparing.

Ifølge styringsrapporten (side 8) og oplysningsskemaet (side 2), er det eneste kritiske nøgletal for afdelingen årets henlæggelser til vedligeholdelse. Henlæggelsesniveauet svarer til over 3 års forbrug.

Ledelse og beboerdemokrati

Ifølge oplysningsskemaet er der god opbakning til bestyrelsen. Beboerdemokratiet bør imidlertid styrkes, da der er begrænset deltagelse til beboermøderne. Bestyrelsen vil forsøge sig med initiativer som fælles arrangementer og en Facebook gruppe for beboerne.

Udlejning

Alle boliger er udlejet, og der er 195 på ventelisten. Mange beboere har boet der i årevis. Det resulterer i store istandsættelsesudgifter ved fraflytning. Der foretages bl.a. udskiftninger af el-installationer i forbindelse med fraflytning for derved løbende at modernisere forholdene.

Der er fokus på at udarbejde en aktuel og opdateret oversigt over, hvad de enkelte lejere har foretaget af forbedringer og ændringer, så den tilstrækkelige opsparing sikres. Lejerne skal selv vedligeholde udvendigt, og udvendige forhold, der er i strid med reglerne, påtales af bestyrelsen. Markvandringerne er effektive.

Byggeri og renovering

Ejendommens vedligeholdelsesstand er generelt i meget god stand. Der er for få år siden foretaget fugninger og udskiftning af taget. Nu er det en total udskiftning af vinduerne til energivenlige og vedligeholdelsesfrie vinduer, som Ringbo står over for. Derefter vil det være boligernes gasfyr, der står overfor en udskiftning.

Ringbo tilkendegav at ville være opmærksom på vigtigheden af at foretage den nødvendige vedligeholdelse, mens tid er, for at undgå unødige ekstraomkostninger ved for sen vedligeholdelse/udskiftning.

Ringbo tilkendegav ligeledes at ville anvende deres midler på trækningensretten i Landsbyggefonden til i første omgang en udskiftning af vinduerne. Det skønnes umiddelbart, at der vil komme en huslejestigning på ca. 10-11 %, mod på den anden side et fald i beboernes varmeudgifter.

Det fremgår af oplysningsskemaet, at der er en mindre udfordring i at få adgang til alle boliger ved bygningsgennemgang. Det søges løst ved, at bestyrelsen besigtiger alle boliger og sender brev ud inden besøget, hvorved vedligeholdelsesbehovet kan meldes ind til formanden.

Der er i 2008 meddelt en samlet rammebevilling på 6,6 mio. kr. til individuelle forbedringer. Der er indtil dato indleveret byggeregnskab for lejemål nr. 1001, 1007, 1009, 1012, 1020 og 1029 for i alt 1.132.540,25 kr. Der er ikke foretaget yderligere individuelle forbedringer indenfor rammebeløbet.

Trafikale forhold

Politisk er der meget fokus på at få løst de trafikale forhold på både Ørnevej og Glentevej, og der er nu afsat midler dertil i budgettet. I forsøget på at finde en god løsning, er der politisk fokus på både hastigheden og vejene som skoleveje (frem til Glostrup Skole, afd. Nordvang).

Oprindeligt blev det blot drøftet at etablere vejbump/trafikchikaner på Ørnevej og Glentevej. Senest er der arbejdet videre med tre forskellige modeller, bl.a. ensretning på begge veje; en modsatrettet cykelsti på græsarealet på naboejendommen; eller en mulig sti imellem blokkene på naboejendommen. Politiet har også været inddraget, og har bl.a. frarådet ensretning.

Ringbo har størst fokus på de mange biler, der dagligt kører for stærkt, idet færre børn med tiden tager cyklen. Ringbo har derfor et stærkt ønske om i første omgang at gøre Ørnevej og Glentevej til 40 km-zone, hvilket svarer til den øvrige hastighedsgrænse i Solvangsområdet. Derudover ønsker Ringbo etableret vejbump eller tilsvarende trafikchikaner.

Støjdæmpende asfalt på Nordre Ringvej

Ringbo har efterspurgt støjdæmpende asfalt på Nordre Ringvej bag/langs Ørnevej. Der udskiftes generelt til støjsvag asfalt i kommunen. Grundet den kommende Letbane, der påvirker særligt Nordre Ringvej, vil udskiftning til støjsvag asfalt naturligt skulle følge Letbaneprojektet, og vil derfor først ske om mange år.

Som det ser ud nu, forventes det, at anlægsarbejderne i Letbaneprojektet, herunder fjernelse af ledninger i veje og vejkryds, igangsættes ultimo 2017/primus 2018.

Regnskabet for 2015

Glostrup Kommune har godkendt regnskabet for 2015 og har ingen kommentarer i den anledning.

Fokuspunkter for 2017

Et fokusområde vil være vedligeholdelse af ejendommene, herunder Ringbos anvendelse af trækningsretten. Der vil fortsat være fokus på en god økonomi, ligesom der vil være fokus på at sikre den tilstrækkelige opsparing til fraflytningssituationer.

Eventuelt

Ringbo har pt. en igangværende beboerklagenævns sag af principiel karakter om rækkevidden af B-ordningen.

Ringbo tilkendegav at være opmærksom på vedtægternes § 11, stk. 7 i forhold til, at der skal udarbejdes en forretningsorden for bestyrelsesmøderne.

Næste styringsdialogmøde

Dialogmødet for 2017 vil blive afholdt ultimo oktober 2017. Glostrup Kommune indkalder til mødet senest 6 uger før.