

Aftaledokument 2017 for Lejerbo, Glostrup

21-06-2017

17/7731

Styringsdialogmødet blev afholdt 8. juni 2017.

Fra Lejerbo, Glostrup deltog formand Henning Birch Hansen. Fra Lejerbo deltog forretningsfører Rebecca Forsman. Fra Glostrup Kommune deltog direktør Ole Toftegaard og juridisk chefkonsulent Pernille Debes.

Opfølgning på mål og aftaler

Som opfølgning på sidste års aftaledokument blev det bekræftet, at tidshorizonten for indlevering af skema A i Glostrupparken fortsat er 2018.

Ole Toftegaard orienterede dernæst om den nyligt vedtagne "Strategi for udvikling af Bymidten i Glostrup", herunder primært om kommunalbestyrelsens ønske om bedre forbindelseslinjer, fortætning af Bymidten, og den kollektive transport i form af Letbanen og et evt. Regionaltogsstop i Glostrup. Der er politisk åbenhed over for alle typer boliger, dvs. både ejer-, leje- og almene boliger.

Økonomi og drift

Boligorganisationen har i 2015/2016 haft et overskud på 9.018 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Boligafdelingen Glostrupparken har i 2015/2016 haft et overskud, der primært skyldes besparelser på offentlige og faste udgifter, på ca. 522.000 kr. Beløbet er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Boligafdelingen Siesta har i 2015/2016 haft et overskud, der primært skyldes korrektioner fra sidste år (grundskyld og varmeregnskab), på ca. 101.000 kr. Beløbet er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder.

I forhold til opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er der i afdeling Siesta kun afsat 19.666 kr. mod benchmark 28.323 kr. pr. bolig. Der er for lidt opsparede midler/henlæggelser til de planlagte vedligeholdelsesarbejder, hvilket også er anført af revisionen.

Afdelingernes fortsatte indbetalinger til dispositionsfonden trods det, at maksimumgrundlaget er overskredet, er sket med tanke på de kommende udgifter til bl.a. helhedsplanen i Glostrupparken. Når næste års budget vedtages, vil der dog ikke længere ske betaling fra afdelingerne til hverken arbejdskapitalen eller dispositionsfonden.

Afdelingerne har generelt en solid opsparing. Den økonomiske udvikling for boligorganisationen har været positiv.

Ledelse og beboerdemokrati

I begge afdelinger er beboerdemokratiet relativt velfungerende.

Udlejning

Der er ingen udlejningsproblemer.

Byggeri og renovering

Der påtænkes større renoveringer i begge afdelinger.

Fsva. Glostrupparken er Landsbyggefonden ansøgt om midler til renoveringsstøtte til klimaskærmsrenovering/efterisolering af facader, renovering af baderum, udearealer, skimmelsvamp, sammenlægning af boliger, tekniske installationer mv. Sagen forventes tidligst påbegyndt i 2018.

Der er fsva. Siesta budgetteret med, at der i 2017/2018 skaffes ekstern finansiering for at kunne dække planlagte vedligeholdelsesarbejder mv. Udendørsbelysningen skal udskiftes og der skal installeres dørtelefoner. Der skal ligeledes ske udskiftning af vinduer, som vil give besparelse i form af reduceret forbrug. Endelig skal der ske udskiftning af ventilations-/genvindingsanlægget for ca. 4 mio. kr., hvoraf halvdelen vil blive taget fra dispositionsfonden, så der kun kommer en mindre huslejstigning.

Afdelingen/afdelingerne

Der er væsentlige problemer og dermed behov for særlige tiltag i Glostrupparken som led i helhedsplanen. Vurderingen af bygningsdelene for Siesta er bedre i forhold til Glostrupparken, med undtagelse af tag og vinduer og ventilationsanlægget.

I Glostrupparken er vedligeholdelsestilstanden således mindre tilfredsstillende.

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende, da rummene er for små. Toiletter og bad er heller ikke tidssvarende, da de er små og gamle. Køkkenerne er ikke tidssvarende, da en del er små og slidte – kun halvdelen er moderniserede. De fælles faciliteter er ikke tidssvarende, da beboerlokalet i kælderen er slidt. Udearealerne er ikke tidssvarende, da de er lidt "kedelige".

I afdeling Siesta er vedligeholdelsestilstanden tilfredsstillende. Boligernes størrelse er tidssvarende, ligesom toiletter, bad og køkkener, der er moderniserede i 2013, er tidssvarende. Fællesfaciliteterne og udearealerne er tidssvarende.

Boligområdet er i begge afdelinger i nogen grad socialt velfungerende, ligesom selve boligområdet i nogen grad er tidssvarende i Glostrupparken, men i ret høj grad tidssvarende i Siesta.

Gennemgang af organisations- og afdelingsregnskaberne for 2015/2016

Glostrup Kommune har godkendt organisations- og afdelingsregnskaberne for 2015/2016, og har ingen kommentarer i den anledning, udover det i revisionsprotokollatet anførte.

Revisor har således afgivet supplerende oplysning for afdeling Siesta om, at der ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i 2017-2018 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder mv. I langtidsbudgettet er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

Aftale om fleksibel udlejning

Den gældende udlejningsaftale udløber 31. juli 2018.

Det blev derfor aftalt, at der ved indkaldelsen til næste års styringsdialogmøde også udsendes et udkast til ny udlejningsaftale.

Godkendelse af ny forretningsorden

Den nye forretningsorden blev godkendt uden bemærkninger. Den endelige forretningsorden udsendes sammen med aftaledokumentet.

Fokuspunkter for 2017

Der vil være fokus på helhedsplanen for Glostrupparken.

Derudover vil der fortsat være fokus på opdaterede vedligeholdelsesplaner og løbende igangsættelse af vedligeholdelsesarbejder samt en generel orientering mod besparelspotentialer ift. forbrugsudgifter, nedbringelse af udgifter ifm. fraflytning mv.

Endelig vil der være fokus på henlæggelsesniveauet generelt.

Eventuelt

Glostrup Kommune har godkendt Lejerbo, Glostrups nye vedtægter 7. juni 2017. Det blev aftalt, at Lejerbo modtager særskilt orientering om dette efter styringsdialogmødet.

Som led i det krydsende tilsyn har Glostrup Kommune modtaget brev af 7. juni 2017 fra Københavns Kommune. Konklusionen er, at der ikke på nuværende tidspunkt er usikkerhed ift. Lejerbos økonomiske status.

Lejerbo, Glostrup orienterede om, at der ikke er sket en stigning i restance- eller udsættelsessagerne.

Lejerbo, Glostrup orienterede om, at de har implementeret et elektronisk botilbud.

Lejerbo, Glostrup orienterede om parkeringsproblemer på deres områder, herunder ift. de nødvendige beredskabspladser, primært i afdeling Siesta. Afdelingen ønsker, at der indføres tidsbegrænsning på områdets p-pladser. Lejerbo, Glostrup vil selv tage dialogen herom med Center for Miljø og Teknik.

Lyset på og omkring Vandtårnet blev drøftet. Der er gjort meget for at løse problemerne, og teknikere har ændret både toning og styrke. Lyset er dog fortsat generende for nogle beboere.

Næste styringsdialogmøde

Dialogmødet for 2018 vil blive afholdt primo juni. Glostrup Kommune tager initiativ til at få fastlagt den konkrete mødedato primo april 2018.