

Sagsbeh: Jesper Storskov
Dato: 21. december 2023

Referat

Styingsdialogmøde Brøndby Boligselskab 2023

Tidspunkt: torsdag den 14. december 2023

Sted: Brøndby Rådhus

Deltagere:

Formand Mohamed Barghadouch, Brøndby Boligselskab
Næstformand Harun Muharemovic, Brøndby Boligselskab
Bestyrelsesmedlem Jørn Schoop, Brøndby Boligselskab
Forretningsfører Jesper Grønhøj Løvkilde, Brøndby Boligselskab
Souschef Lotte Poulsen, Brøndby Boligselskab
Forvaltningskonsulent Jack Havmand, Brøndby Boligselskab
Udlejningschef Helle Jørgensen, Lejerbo

Kommunaldirektør Peter Kjærsgaard Pedersen (under pkt. 1 – 4)
Stabschef Karen Kjeldgård Petersen, Brøndby Kommune
Afdelingsleder Connie Mikkelsen, Brøndby Kommune
Juridisk konsulent Jesper Storskov, Brøndby Kommune (referent)

Dagsorden:

1. Velkomst v/ borgmesteren
2. Opfølgning på årets fællesmøde om demokratisk deltagelse
3. Andre generelle emner:
 - a. Opfølgning på grønt partnerskab
 - b. Opfølgning på spørgsmålet om lejernes privatøkonomi
 - c. Status på Brøndby Strand
4. Eventuelle emner fra boligorganisationen
5. Gennemgang af organisationens forhold
 - a. Regnskab
 - b. Beboerdemokrati
 - c. Andet
6. Udlejning
 - a. Opfølgning på udlejningsaftale
 - b. Udlejning/anvisning generelt
7. Gennemgang af de enkelte afdelinger
8. Eventuelt

Referat:

Punkt 1:

Peter Kjærsgaard Pedersen bød velkommen, da borgmesteren desværre var blevet forhindret.

Punkt 2:

Peter Kjærsgaard Pedersen gav en kort opsamling på fællesmødet i oktober, herunder problemerne med at rekruttere og inddragelse af frivillige.

Mohamed Barghadouch mente, at beboerdemokratiet fungerede godt i organisationsbestyrelsen, men at det var sværere i nogle af afdelingerne, og Harun Muharemovic supplerede med, at det oftest er de samme ansigter, man ser. Fastholdelse af engagementet i beboerdemokratiet er svært, og det er ofte et spørgsmål om prioritering. Han ser dog en langsom udvikling i engagementet. Mohamed Barghadouch oplyste endvidere, at der er pæn tilslutning til fælles arrangementer, det være sig julefest, eid-fejring m.v.

I forhold til spørgsmålet om valgdeltagelse, hvor vi ligger lavest på landsplan, var der en drøftelse heraf. Jørn Schoop mente, at partilederdebatteerne er gode arrangementer, og at de også burde afholdes mellem valgene. Mohamed Barghadouch mente, at sociale medier er den bedste og hurtigste kontakt til de unge og børnefamilierne. Jesper Grønhøj Løvkilde supplerede med, at jo tættere, arrangementer er på beboerne, jo bedre. Harun Muharemovic afsluttede med, at organisationen gerne lægger hus til arrangementer, for eksempel også brevstemmeafgivning.

Punkt 3:

Grønt partnerskab: Peter Kjærsgaard Pedersen gennemgik klimaplanen overordnet, herunder hovedtemaerne og relevante indsatsområder.

Jack Havmand oplyste, at organisationen siden 2018 har lavet et grønt regnskab. Der kan fortsat optimeres på LED-belysning samt reovering af varmecentraler og CTS. Man er i gang med at etablere ladestander (1 – 10 pladser, afhængig af afdelingens størrelse).

Mohamed Barghadouch supplerede med, at ladestander giver den udfordring, at der forsvinder ordinære p-pladser. Ladestander kan anvendes på tværs af afdelinger.

Jørn Schoop tilkendegav, at solceller var oplagt flere steder, men at lovgivningen bremser eventuelle tiltag. Han ønskede endvidere en busforbindelse til de nye boliger på Horsedammen.

På spørgsmål fra Peter Kjærsgaard Pedersen nikkede Mohamed Barghadouch ja til en grøn partnerskabsaftale. Jesper Storskov vil fremsende en aftale til underskrift. Harun Muharemovic foreslog, at det blev indskrevet, at man vil i fællesskab arbejde for at ændre lovgivningen omkring solceller.

Privatøkonomi: Helle Jørgensen oplyste, at der er samme antal rykkere og udsættelser som i forrige år, og at det er en landsdækkende tendens. Man har set en stigning i omfanget af fremleje/værelsesudlejning.

Jesper Grønhøj Løvkilde supplerede med, at der er ansat en økonomisk beboerrådgiver via puljemidler fra Socialministeriet, og at de boligsociale medarbejdere også har fokus på økonomiske udfordringer.

Brøndby Strand: Peter Kjærsgaard Pedersen gav en kort status på arbejdet og henviste til det afholdte møde med den nye bestyrelse.

Punkt 4: Jack Havmand oplyste, at man havde modtaget nye ejendomsvurderinger, som umiddelbart ville indebære store huslejestigninger. Der er dog loft over stigningerne pt. Jesper Storskov opfordrede til, at man analyserede baggrunden for vurderingerne. Jesper Grønhøj Løvkilde oplyste, at BL er på sagen.

Jesper Grønhøj Løvkilde spurgte til eventuel refusion af moms på affaldsindhentning, og Peter Kjærsgaard Pedersen oplyste, at tilbagebetalingen var opvejet af stigende udgifter.

Boligorganisationen nævnte nogle trafikale udfordringer, herunder:

- Udfordringer omkring private fællesveje, især i Kirkebjerg
- Ønske om tidsbegrænset parkering ved erhvervene i Brokær
- Slidte stier langs Brøndbyøstervej og Turpinssvinget
- Ønske om fodgængerovergang fra kirken til Kvickly

Harun Muharemovic nævnte, at afdeling 608 har udfordringer med skolebørn, der smider affald på afdelingens område, også direkte foran ejendomsfunktionærerne.

Jesper Grønhøj Løvkilde oplyste, at man ikke er helt enige i granskningsrapporternes konklusioner, men at man forholder sig fremadrettet til konklusionerne og reviderer vedligeholdelsesplanerne.

Punkt 5: Der er underskud på regnskabet, hvilket primært skyldes tab på kursreguleringer samt afholdelse af strategiseminar som en ekstraordinær udgift.

Omkring udviklingen i egenkapitalen udtalte Jesper Grønhøj Løvkilde, at man som selskab må udvise mådehold og oparbejde en pengekasse af en vis størrelse og have en økonomisk strategi. Jesper Storskov tilsluttede sig, at man arbejder med at konsolidere egenkapitalen. Beboerdemokratiet er velfungerende, hvilket forløbet omkring valg af ny bestyrelse er et tegn på. Jesper Storskov redegjorde kort for tilsynets afgørelse i sagen om henvendelsen om Michael Buch-Barnes.

Punkt 6: Det blev aftalt, at den nuværende udlejningsaftale fortsætter, indtil der er en ny på plads. Jesper Storskov oplyste, at udviklingen i forhold til parallelsamfundskriterierne er bedst i afd. 607, hvor der er 100 % kommunal anvisning. Helle Jørgensen tilkendegav, at kriteriet om uddannelse er meget vigtigt.

Connie Mikkelsen udtalte, at der er et fint og velfungerende samarbejde i det daglige.

Punkt 7:

Jack Havmand oplyste overordnet om regnskabsresultaterne, at der er tale om flere forskellige forhold, herunder inflationen. Generelt er resultaterne forbedret i forhold til foregående år, og man har gennemført huslejestigninger i alle afdelinger.

Kirkebjerg:

Der er et underskud på regnskabet. I forhold til revisionsbemærkningen bemærkes, at der er en helhedsplan undervejs.

Beboerdemokratiet fungerer, idet der er en næsten ny bestyrelse og ny formand.

Vedligeholdelsesmæssigt er helhedsplanen fortsat undervejs, idet man eventuelt vil udvide til en komplet helhedsplan.

Brokær:

Der er et stort overskud på regnskabet, men afdelingen er fortsat i rød på effektivitetsmålingen. Brøndby Boligselskab er lidt uforstående over for Brokærs rangering, men der arbejdes fortsat med effektivisering.

Beboerdemokratiet fungerer fint og uden rekrutteringsproblemer.

I forhold til vedligeholdelse er der sparet op til kommende arbejder. Man har vundet voldgiftssag omkring branddøre, men der er fortsat udfordringer med disse.

Omkring Kravlegården takkede Jesper Storskov for afdelingens velvilje, og man drøftede forholdene omkring tilbuddet. Berigtigelsen beror på relaksation af lån.

Brøndby Nord:

Der er et stort overskud, som skyldes afslutning af MgO-sagen. Beløbet skal anvendes til nødvendige renoveringer. Revisionsbemærkningen er ikke kritisk, set i lyset af afdelingens tilstand og økonomi.

Beboerdemokratiet fungerer godt og stabilt.

Vedligeholdelsen i afdelingen er god, idet man skal se på sikring af kloakker.

Ulsøparken:

Der er et underskud på regnskabet.

Beboerdemokratiet fungerer godt, og der er sket et vist generationsskifte.

Vedligeholdelsen er ikke tilfredsstillende, da der er større renoveringsbehov i både høj- og lavhusene. Der arbejdes med Skema B for højhusene. Tilrettelæggelse af renovering af lavhusene drøftes pt.

606 Hallingparken:

Der er et underskud på regnskabet. I forhold til revisionsbemærkningen peges på helhedsplanen.

Beboerdemokratiet fungerer godt med en hel ny bestyrelse, der ikke har fået så meget overlevering fra den gamle.

Vedligeholdelsen har samme udfordringer som de øvrige afdelinger i Brøndby Strand.

607 Hallingparken:

Der er et underskud på regnskabet.

Beboerdemokratiet fungerer fint, og der er sket formandsskifte.

Vedligeholdelsen er som ovenfor beskrevet.

Dyringparken:

Regnskabet viser et underskud.

Beboerdemokratiet fungerer fint med en ny og aktiv bestyrelse.

Vedligeholdelsesmæssigt er afdelingen som beskrevet ovenfor.

Bøgelunden:

Regnskabet viser et lille overskud.

Beboerdemokratiet fungerer godt med en aktiv formand.

Vedligeholdelsen er fortsat god.

Rolands Have:

Lille overskud i regnskabet.

Der er ingen bestyrelse, men organisationen prøver at etablere en.

Vedligeholdelsen er god.

Horsedammen: afdeling under opførelse. Skema B er under forberedelse. Økonomien i sagen er stram, og der arbejdes med kvalitetsniveauet.

Punkt 8:

Intet.