

Fra H.R.'s Hus deltog advokat Claus Clausen.

Fra Teknik- og Miljøforvaltningen deltog Jørgen Stein, Line Lolk, Cathrine Sejberg Jensen og Mads Lauridsen.

## 1. Strategi og ledelse

### a. Opfølgning på aftaler fra sidste år

- Der skal indgås ny udlejningsaftale for H.R.'s Hus, se nærmere herom under punkt 1. c.
- H.R.'s Hus vedligeholdelsesplan, se nærmere under punkt 3. a.



### b. De overordnede fremtidige planer og væsentligste udfordringer

H.R.'s Hus orienterede om udfordringer i afdelingen, som især knytter sig til bebyggelsens fysiske tilstand.

Der er desuden udfordringer i forhold til beboerdemokratiet, idet interessen blandt beboerne er svær at holde intakt.

### c. Hoved- og udlejningsaftalen

Kommunen orienterede om hovedpunkterne i hoved- og udlejningsaftalen. H.R.'s er næsten i mål med at indgå den nye udlejningsaftale, og har valgt model for andel af fleksibel udlejning.



#### **d. Forvaltningsrevision**

Kommunen opfordrede H.R.'s Hus til at fortsætte arbejdet med gennemgang af forretningsgange og til at finde et niveau for forvaltningsrevision, hvor beboerne i et omfang kan inddrages i opstilling af og løbende opfølgning på beboernære mål.

### **2. Tilsyn og boligorganisationens drift**

#### **a. Boligorganisationens regnskab**

Kommunen har gennemgået regnskabet for boligorganisationen og afdelingen. Kommunen har ikke yderligere bemærkninger end dem, der har været drøftet med boligorganisationen eller nævnt i referatet.

#### **b. Revisionsprotokollatet**

Kommunen bemærkede, at større ændringer i administrationsaftalen i princippet kan udløse udbudspligt. H.R.'s Hus var opmærksom på dette, og tilkendegav, at målet er, at få nuværende aftaler dokumenteret og kommunikeret ud til alle beboere i underskrevet form. Hensigten er at lave en netside, hvor alle aftaler skal være tilgængelige for alle beboere via login.

#### **c. Afdelingens nøgletal**

H.R.'s Hus DV-plan blev gennemgået i hovedtræk, se også nærmere under punkt 3.a., og det blev noteret, at afdelingens henlæggelser vil stige henover de kommende år. Kommunen imødeser dette på grund af det kommende renoveringsbehov og fordi afdelingen henlægger under gennemsnittet for kommunen, pt. 103 kr. pr. m<sup>2</sup>. Til gengæld har afdelingen et højt niveau for de opsparede henlæggelser, og ligger her over gennemsnittet.

Afdelingens fraflytningsprocent ligger på 12,5 i 2014, hvilket H.R.'s Hus gerne ser nedbragt.



### 3. Boligorganisationens indmeldte emner

#### a. **Renovering**

Det førstkommende renoveringsprojekt i afdelingen bliver formentlig isolering af gavlene, hvilket beboerne også er interesserede i, da flere har henvendt sig omkring indeklimaproblemer. Københavns Kommune nævnte, at det ud over den ingeniør man vil inddrage i projektet, evt. kan være en god ide at knytte en arkitekt til projektet.

DV-planen viser, at henlæggelserne i årene fremover kan dække den løbende mindre vedligeholdelse, men ligeledes at der skal foretages renovering af altanerne omkring år 2022, hvor låneoptagelse bliver nødvendig. Efter udløbet af DV-planen står taget for tur, hvorfor det, som ovenfor nævnt, må anbefales at fastholde en løbende stigning i henlæggelserne.

Badeværelserne og køkkenerne i afdelingen er slidte og utidssvarende, men er ikke omfattet af DV-planen. Kommunen foreslog derfor, at man overvejer at foretage udskiftninger ved fraflytninger og sideløbende § 37b-sager. En øget boligkvalitet kan evt. mindske fraflytningsprocenten, hvilket Egemar & Clausen har med i overvejelserne for den løbende renovering af ejendommen.



#### b. **Forhøjelse af indskud**

H.R.'s Hus ønskede at drøfte mulighederne for at forhøje beboerindskuddet for at imødegå stigende fraflytningsregninger.

Beboerindskuddet kan uden kommunens godkendelse hæves til 229 kr. pr. m<sup>2</sup>. Hvis beløbet ønskes hævet over denne grænse, skal der søges godkendelse i kommunen. Det blev aftalt, at Egemar & Clausen analyserer fraflytningerne nærmere, og vurderer hvor stort et beboerindskud, der er nødvendigt for at dække fraflytningsregningerne. Er der behov for en forhøjelse ud over de 229 kr. pr. m<sup>2</sup>, tages kontakt til kommunen igen.

Endvidere blev vedligeholdelsesordningen drøftet for boligorganisationen, med henblik på at det kunne være en mulig løsning at skifte ordning, hvis den nuværende ordning ikke er hensigtsmæssig for afdelingen.



#### **Aftaler og mål for det kommende år**

- Egemar & Clausen arbejder videre med forvaltningsrevision for afdelingen – gerne med beboernære emner at måle på.
- Egemar & Clausen vil have fokus på at få forbedret dialogen med beboerne i almindelighed og bestyrelsen i særdeleshed og få indgået og kommunikeret aftaler mellem bestyrelse og administration ud til alle beboere.
- Egemar & Clausen analyserer behovet for at hæve beboerindskuddet udover de 229 kr. pr m<sup>2</sup>.

#### **4. Ønsker til næste års styringsdialog**

Egemar & Clausen så gerne, at styringsdialogen ligger i efteråret, da foråret er præget af mange generalforsamlinger og andre store opgaver.

#### **5. Eventuelt**

Intet til punktet.

