

# Referat – styringsdialogmøde

## Foreningen til opførelse af billige Boliger i Gentofte

Torsdag den 29. oktober 2020 kl. 15.00

Mødet blev afholdt som videomøde

### Deltagere

For Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Lotte Juhl Hansen, formand for organisationsbestyrelsen
- Winnie Bretvold, næstformand for organisationsbestyrelsen
- Steen Hingebjerg Jensen, afdelingschef DAB
- Dennis Christensen, udlejningschef DAB (deltog i pkt. 1-3)

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

### Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer
3. Udlejningsaftale
4. Udlejning af ledige boliger
5. Gennemgang af styringsrapport
6. Gennemgang af regnskab
7. Fuldmagt til bankkonto
8. Eventuelt

#### Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

#### Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet redegjorde for, at der ved skybrud er problemer med vand i kældrene i ejendommene på Nybrovej og spurgte ind til, om Kommunen havde planer om initiativer, som kan afhjælpe problemerne.

*Efter mødet: Kommune oplyser, at klimatilpasningsprojekter udføres af Novafos, men i tæt samarbejde med kommunen. Novafos oplyser, at der ikke på nuværende tidspunkt er planlagt projekter i området, men at oplysningerne om problemerne er noteret i Novafos' driftsprogram, så man fremover kan være opmærksomme på området.*

I forlængelse heraf oplyste Boligselskabet, at en del af vandet vurderes at komme fra IKEAs arealer på den anden side af Nybrovej. Princippet om, at vand skal afledes til egen grund blev drøftet. Det blev aftalt, at Boligselskabet selv skriver til Kommunen og gør opmærksom på problemet, så der foreligger en skriftlig henvendelse.

*Efter mødet: Kommunen oplyser, at henvendelsen kan stilles til Natur og Miljø på [miljoe@gentofte.dk](mailto:miljoe@gentofte.dk). Natur og Miljø kan i forbindelse med behandlingen af henvendelse have behov for at inddrage andre af kommunens forvaltninger i forbindelse med behandlingen af henvendelsen.*

Boligselskabet oplyste, at der heller ikke i det forgangne år har været store problemer med socialt udsatte beboere, men at der stadig efterlyses generel vejledning eller værktøjer til håndtering af disse, når der opstår problemer.

Kommunen gentog tidligere års opfordring til at kontakte Kommunens Social- og Handicap Myndighed på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail [socialoghandicap@gentofte.dk](mailto:socialoghandicap@gentofte.dk) eller socialpsykiatrisk center på 39 98 72 50 hvis der opstår problemer eller bekymringer ifht. enkelte beboere. Kommunen henviste endvidere til de fælles dialogmøder med de almene boligselskaber, som på grund af coronasituationen dog foreløbig er udskudt til foråret 2021, hvor emnet kan tages op.

### Punkt 3. Udlejningsaftale

DAB redegjorde for ønskerne bag det fremsendte udkast til aftale om udlejning efter fleksible kriterier, og indholdet af aftaleudkastet blev drøftet. Det blev aftalt, at Kommunen vender tilbage med en stillingtagen til aftalen.

I forlængelse af drøftelserne om udkastet til udlejningsaftalen oplyste Kommunen, at Boligselskabet altid kan kontakte Kommunen og forespørge til muligheden for at bytte en bolig til kommunal anvisning med en ventelistebolig.

### Punkt 4. Udlejning af ledige boliger

Indledningsvis oplyste Kommunen, at denne som aftalt på sidste års styringsdialogmøde havde kontaktet Landsbyggefonden for afklaring af, hvor oplysningerne om ledige boliger i styringsrapporten kommer fra. Landsbyggefonden oplyser, at oplysningerne i styringsrapporten trækkes fra huslejeregisteret, hvis oplysninger beror på boligselskabernes egne indberetninger.

Det blev aftalt, at DAB undersøger, om der er procedurer der kan ændres på for at sikre, at indberetninger til huslejeregisteret er i overensstemmelse med DABs egne registreringer af ledige boliger.

Det blev samtidig aftalt, at fortsætte aftalen fra sidste års styringsdialogmøde, hvorefter Boligselskabet ved udfyldelse af styringsrapporten også i de kommende år er opmærksom på at kontrollere, om oplysningerne i denne stemmer overens med DAB's egne registreringer, og gøre klart opmærksom herpå, hvis det ikke er tilfældet. På samme måde som Boligselskabet har gjort i styringsrapporten for 2019.

Boligselskabet oplyste, at administrationen af Boligselskabets venteliste er overgået til DAB.

## Punkt 5. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligorganisationen og oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen noterede, at materialet generelt giver indtryk af en velfungerende boligorganisation og afdeling.

Kommunen bemærkede, at dispositionsfond og arbejdskapital fortsat er meget høje i forhold til benchmark, men at Boligselskabet i overensstemmelse med oplysningerne på sidste års styringsdialogmøde har oplyst i styringsrapporten, at en del af arbejdskapitalen er aktiveret i forbindelse med et igangværende renoveringsprojekt.

Boligselskabet forklarede endvidere, at de som et mindre boligselskab har behov for en større buffer pr. bolig end større boligselskaber, da mange arbejder eller skader koster det samme uanset antallet af boliger.

## Punkt 6. Gennemgang af regnskab

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationen og afdelingens regnskaber for 2019 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen oplyste herefter, at regnskaberne efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 vil blive taget til efterretning.

## Punkt 7. Fuldmagt til bankkonto

Af revisionsprotokollatet fremgår igen i år følgende vedrørende fuldmagtsforhold:

*"... at de tildelte fuldmagter til boligorganisationens bestyrelsesformand samt administrator tillader fuldmagtshaverne at disponere alene over boligorganisationens midler til Checkkonto i Danske Bank i lighed med tidligere år."*

Boligselskabet oplyste, at bemærkningen ikke kun vedrører den konto, hvortil gebyr for notering på venteliste indbetales til. Bemærkningen vedrører også det forhold, at bestyrelsesformanden på grund af reglerne om hvidvask har et personligt MasterCard, som der kan betales med uden overholdelse af det sædvanlige krav om to underskrifter.

Boligorganisationen redegjorde for, at der på formandens MasterCard er knyttet en maksimal trækingsret. Når trækingsretten er udnyttet, skal der aflægges regnskab for de hævnings der er sket på kortet, inden trækingsretten nulstilles og kortet på ny kan anvendes til at betale med. Regnskabet aflægges med underskrift fra både formand og et yderligere medlem af bestyrelsen.

## Punkt 8. Eventuelt

Boligorganisationen oplyste, at forsøget med afholdelse af månedlige sociale samvær var afholdt et par gange, hver gang med opslag herom i boligorganisationen. I foråret blev arrangementerne sat på pause på grund af corona, men planlægges genoptaget, når det er muligt.

Boligorganisationen bekræftede, at der er vedtaget en vedtægtsændring, der giver mulighed for at indkaldelse til repræsentantskabsmøde ikke behøver være ved brev, men kan ske på anden skriftlig vis. Boligorganisation vil sammen med opfølgning omkring tidligere ønsker om vedtægtsændring fremsende de endelige vedtægter til Kommunen til gennemsyn.

Adspurgt oplyser Boligselskabet, at de i forbindelse med låneoptagelse altid indhenter lånetilbud fra flere realkreditinstitutter.

Boligselskabets vedligeholdelsesplan blev kort drøftet. Planen indebærer en tagudskiftning på Nybrovej 15-17 indenfor 5-6 år. Bortset herfra og fra den igangværende renovering af ejendommene, er der ikke planlagt andre større vedligeholdelses eller renoveringsopgaver. Boligselskabet vurderer, at deres ejendomme generelt er i god stand.

Hverken Boligselskabet eller Kommune havde yderligere at tilføje under punktet.