Gentofte Kommune

Referat – styringsdialogmøde Gentofte Ejendomsselskab

Fredag den 7. februar 2025, kl. 10.00

Deltagere

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Ole Lund Petersen, formand for organisationsbestyrelsen
- Hadi Rafi Mehdi, Kundechef KAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Jonas Bromand Fuchs, Cand. Arch. Plan og Byg (deltog i punkt 1-3)
- Naja Lassen, afdelingsleder Integration og Bolig
- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Anvendelse af Stolpehøj 61
3. Hegn/hække i Mosevang
4. Anvisning og håndtering af socialt udsatte beboere
5. Boligplacering af ukrainere i Mosegårdsparken
6. Etablering af nye boliger
7. Gennemgang af styringsrapport
8. Gennemgang af regnskab
9. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Da Jonas Bromand Fuchs kun deltog i første del af mødet, blev det aftalt, at rykke den del af punkt 8, som vedrørte Plan og Byg frem til efter punkt 3.

Punkt 2. Anvendelse af Stolpehøj 61

Boligselskabet redegjorde for, at man stadig undersøger mulighederne for at omdanne ejendommen til almene familieboliger. Der forventes at kunne etableres 7 boliger. Sagen skal behandles på et kommende møde i organisationsbestyrelsen.

Kommunen oplyste, at der er et krav om etablering af det krævede antal p-pladser på egen grund, og at der i det skitserede projekt er planlagt etablering af p-pladser på et areal, som ligger udenfor Boligselskabets egen matrikel. Disse p-pladser skal derfor rykkes ind på egen matrikel eller Boligselskabet skal købe arealet af Kommunen. Det er ikke afklaret, om Kommunen ønsker at sælge arealet. Det blev aftalt, at Kommunen sender særskilt mail om problemstillingen.

Kommunen oplyste endvidere, at ombygningen grundet ejendommens placeringen tæt på fortet, kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Så længe der er tale om en ombygning af den eksisterende bygning, hvor udearealerne endda vil fremstå mere åbne, end det er tilfældet i dag, vurderes en sådan dispensation at kunne opnås.

Kommunen redegjorde for processen og tidsplanen, hvis organisationsbestyrelsen beslutter at gå videre med en omdannelse af ejendommen til almene boliger, hvorefter der som det første skal sendes en formel forespørgsel til Kommunen, som kan forelægges Byplanudvalget. Boligselskabet skal i forbindelse med fremsendelse af formel forespørgsel medsende plan for opfyldelse af parkeringsnormen på egen grund.

Punkt 3. Hegn/hække i Mosevang

Lokalplanens bestemmelser om hegn/hække blev drøftet.

Boligselskabet redegjorde for, at man har tænkt det ”indre” udeareal som et åbent areal, men at man oplever, at beboerne gerne vil indhegne ”egne” havearealer. Boligselskabet fastholder, at det indre areal som udgangspunkt skal fremstå åbent. Kommunen støtter op om Boligselskabets ønske om at bevare arealet åbent.

Punkt 4. Anvisning og håndtering af socialt udsatte beboere

Boligselskabet indledte med at redegøre for, at man har fået anvist en beboer med samme udfordringer, som en eksisterende beboer, som Boligselskabet kæmper med, og at det er uhensigtsmæssigt. En sådan beboer burde efter Boligselskabets opfattelse være anvist en bolig et andet sted. I forlængelse heraf efterlyser Boligselskabet mere samarbejde med kommunen om de almene boligselskaber om fordelingen af de beboere, som har forskellige udadreagerende adfærd, og som der derfor er behov for at få spredt ud.

Boligselskabet påpegede, at der i Mosevang som en lille afdeling med mange børnefamilier er grænser for, hvilken type adfærd, der kan accepteres, og at få udfordrede beboere kan opleves som et stort problem.

Kommunen redegjorde for, at man gør sig meget umage i anvisningen af beboere til de almene boligselskaber, og det kommende arbejde i den dertil nedsatte arbejdsgruppe drøftedes kort.

Punkt 5. Boligplacering af Ukrainere i Mosegårdsparken

Indledningsvis drøftedes, at der er store udsving i, hvor mange ukrainske fordrevne der modtages.

Boligselskabet påpegede, at der er udfordringer med at nogle beboere anvender egen sæbe i fællesvaskeriet, selvom der er automatisk sæbedossering, men det vides ikke, hvilke beboere der er tale om.

Der var enighed om, at der i øjeblikket ikke opleves væsentlige udfordringer med de ukrainere, som er boligplaceres i Mosegårdsparken.

Punkt 6. Etablering af nye boliger

Boligselskabet er uenig i tilbagemeldingen om, at et udset areal til skæve boliger allerede benyttes og oplyste, at de sammen med socialpolitisk Forum overvejer at rette henvendelse til ministeren. Mulighederne for at Kommunen også retter henvendelse til ministeren blev drøftet.

Boligselskabet pegede på et areal ved skaterbanen Holmehaven ved Lyngbyvej som et alternativt til placering af skæve boliger og opfordrede Kommunen til at undersøge mulighederne herfor.

Punkt 7. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for de 2 afdelinger.

Kommunen spurgte ind til administrationsbidraget, der er højt pr. lejemålsenhed og er markeret som et kritisk nøgletal for andet år i træk. Boligselskabet oplyste, at der er tale om et generelt problem for de boligselskaber, der er administreret af KAB, da man hos KAB køber en samlet pakke, der også omfatter eksempelvis juridisk bistand, mens andre boligselskaber har købt mindre grundpakker hos deres administrationsselskaber, og så løbende tilkøber ekstraydelser som konteres på andre konti. Det blev endvidere drøftet, at det er usikkert, om boligenhederne o Mosevang har talt med i opgørelsen af udgifterne pr. boligenhed, da byggesagen først er afsluttet i 2023. I så fald vil administrationsbidraget pr. boligenhed falde i 2024.

Kommunen spurgte ind til den høje dispositionsfond. Boligselskabet oplyste, at en del af dispositionsfondens indestående anvendes i forbindelse med helhedsplanen.

Afslutningsvis spurgte Kommunen ind til arbejdskapitalen, som også er angivet som et kritisk nøgletal. Boligselskabet oplyste, at midlerne anvendes til dækning af udgifter til forundersøgelser mv. med henblik på endelig stillingtagen til, om der skal etableres nye boliger, hvorefter udgifterne fra en sådan endelig stillingtagen afholdes af andre midler. Arbejdskapitalen kan også anvendes til at undersøge mulighederne for at etablere et nyt beboerhus andet sted, hvis Stolpehøj 61 omdannes til boliger.

Punkt 8. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 2 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til de bestyrelsesvederlag, der er bogført på konto 501. Boligselskabet oplyste, at der udover det lovbestemte vederlag til organisationsbestyrelsen er tale om et enkeltstående honorar til følgegruppen i forbindelse med byggeriet af Mosevang. Et lignende enkeltstående honorar vil blive udbetalt i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen.

Kommunen spurgte endvidere ind til udgifterne til forretningsførelse på konto 512, som er væsentligt lavere end budgetteret. Boligselskabet oplyste, at der var budgetteret med et byggesagshonorar til et nyt projekt, som imidlertid er opgivet.

Vedrørende udgifterne på særlige aktiviteter (konto 516) oplyste Boligselskabet, at der er tale om udgifter vedrørende børnehaven, som tidligere har været bogført i Mosegårdsparken, men nu rettelig er bogført i Boligselskabet.

Adspurgt til ekstraordinære udgifter under konto 541 oplyste boligselskabet, at udgifterne vejes op at ekstraordinære indtægter på konto 611, og at størstedelen er beløb afsat til forskellige nybyggerier, som af forskellige årsager ikke realiseres.

Årets underskuddet samt deraf følgende øget opsparet underskud i afdeling Mosevang blev drøftet. Boligselskabet oplyste, at man i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger i lighed med mange andre nybyggede almene boliger har fået en meget høj vurdering af ejendommen. Der er klaget over vurderingen men endnu ikke modtaget nogen afgørelse herom. Boligselskabet har fra en advokat fået vurdering af, hvor vurderingen kan forventes at ende, og Boligselskabet har fra 2024 afsat et beløb tættere på denne vurdering.

Afslutningsvis spurgte Kommunen ind til revisors bemærkninger om enefuldmagt til bestyrelsens bankkonti. Boligselskabet oplyste, at der for så vidt angår betalinger med kort er etableret et system, hvor der er en maksimal trækningsret inden der til KAB skal indsendes dokumentation for de

foretagne køb, hvorefter kortet kan genaktiveres. For øvrige hævninger er praksis ændret, så pengene først hæves, når KAB har godkendt en transaktion, hvorved der er etableret en to-faktor godkendelse.

Punkt 9. Eventuelt

Det drøftedes, at to at boligblokkene i Mosegårdsparken er bevaringsværdige, og Kommunen redegjorde for betydningen heraf, bl.a. at der skal tages hensyn hertil i forbindelse med udskiftning af vinduer som led i helhedsplanen. Nye vinduer i de bevaringsværdige boligblokke skal have samme udtryk, som de eksisterende/oprindelige vinduer. For godkendelse af et bestemt vindue skal der fremsendes konkrete oplysninger om det enkelte vindue, som Plan og Byg kan sammenholde med de eksisterende vinduer i de bevaringsværdige bygninger.

Mulighederne for at skifte til forskellige vinduer i henholdsvis de bevaringsværdige og de ikke bevaringsværdige ejendomme blev drøftet.

Status i tidligere skimmelsvampssag i Mosegårdsparken drøftedes.

Boligselskabet spurgte ind til behandlingen af sager i Beboerklagenævnet og sagsbehandlingstiden i nævnet. Kommunen oplyste, at Beboerklagenævnet er et selvstændigt virkende nævn, som ikke er undergivet instruktionsbeføjelser. For så vidt angår sagsbehandlingstiden skyldes det oparbejdelse af en sagspukkel i huslejenævnets- og Beboerklagenævnets sekretariat, som varetages af kommunen. Der er igangsat flere initiativer med henblik på at nedbringe sagsbehandlingstiden.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.