

Referat – styringsdialogmøde Gentofte Ejendomsselskab

Tirsdag den 23. januar 2024, kl. 15.00

Deltagere

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Ole Lund Petersen, forperson for organisationsbestyrelsen
- John Olsen, medlem af organisationsbestyrelsen
- Hadi Rafi Mehdi, kundechef KAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Naja Lassen, leder Integration og Bolig (deltog i punkt 1-6)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Den kommunale anvisning
4. Ulovligt hundehold
5. Fælles dialogmøder
6. Helhedsplan
7. Lokalplan for Mosevang
8. Storskrald
9. Parkering
10. Trafik på Sognevej
11. Gennemgang af styringsrapport
12. Gennemgang af regnskab
13. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet indledte med at redegøre for, at man oplevede problemer med affaldssortering og ulovligt hundehold hos nogle af de anviste ukrainere i Mosegårdsparken, og efterlyste, at det præciseres overfor de anviste beboere, at de skal overholde gældende regler i afdelingen. Adgangen til at have hund er ofte et stort diskussionsemne på afdelingsmøderne, og det opleves derfor problematisk, når der kommer nye beboeren, som medbringer hund, mens eksisterende beboere flere gange har oplevet at få afvist deres ønske om tillade hunde i afdelingen. Kommunen oplyste, at anviste beboere bliver informeret om de gældende regler, og at det i øvrigt heller ikke er tilladt at have hund i kommunens egne indkvarteringssteder.

Status på mulige nye byggeprojekter i kommunen blev drøftet.

I forlængelse af drøftelserne på sidste års styringsdialogmøde oplyste Boligselskabet, at der er kommet styr på problemerne med salg af hash i afdeling Mosevang.

Boligselskabet påpegede, at der ind imellem fortsat opleves udfordringer med enkelte svage beboere. Bl.a. har der været udfordringer med enkelte nye beboere i afdeling Mosevang, som er flyttet ind uden køleskab. Kommunen redegjorde for, at når lejemålet ikke inkluderer eksempelvis køleskab, kan borgerne få bevilliget et kontant beløb til anskaffelse af et køleskab, og den potentielle problemstilling, at borgerne kan vælge at bruge pengene på noget andet blev drøftet. Alternative løsninger blev drøftet, eksempelvis, at kommunen køber hvidevarer, at eventuelle støtte-/kontaktpersoner hjælper borgeren med indkøb af hvidevarer eller at de boligsociale medarbejdere måske kan bistå borgerne med anskaffelse af brugte hvidevarer.

Boligselskabet opfordrede kommunen til at forsøge at hjælpe svage beboere ved at oplyse dem om mulighederne for at få en bisidder, eksempelvis en boligsocial medarbejder eller en fra Socialpolitisk Forum.

Punkt 3. Den kommunale anvisning

Drøftet under punkt 2 ovenfor.

Punkt 4. Ulovligt hundehold

Drøftet under punkt 2 ovenfor.

Punkt 5. Fælles dialogmøder

Boligselskabet spurgte til, om kommunen agter at fortsætte med de fælles dialogmøder med de almene boligselskaber. Kommunen oplyste, at man igen i 2024 vil invitere de almene boligselskaber til fælles dialogmøde, men datoen eller formatet herfor er endnu ikke besluttet.

Punkt 6. Helhedsplan

Boligselskabet oplyste, at tidspunktet for igangsætning af arbejderne er udsat, hvilket forventes at være positivt i forhold til forventningerne til faldende inflation og renter. Helhedsplanen ligger pt. hos Landsbyggefonden med henblik på beregning af finansieringen.

Punkt 7. Lokalplan for Mosevang

Boligselskabet redegjorde for, at der i afdeling Mosevang opleves problemer med, at ting forsvinder fra haverne, og at beboerne derfor ønsker at få lov til at indhegne deres haver. Kommunen oplyste, at Boligselskabet skal være opmærksomme på den gældende lokalplan for området, hvori der er et ønske om et åbent område, ligesom der også gælder en temalokalplan om hegning, og at begge lokalplaner kan være en hindring for opsætning af hegn omkring haverne. Boligselskabet blev opfordret til at kontakte Plan og Byg for en nærmere drøftelse af mulighederne, herunder mulighederne for eventuelt at opnå dispensation fra lokalplanernes bestemmelser.

Punkt 8. Storskrald

Boligselskabet oplyste, at der i afdeling Mosevang mangler et sted, hvor man kan henstille storskrald til afhentning, og at man har drøftet mulighederne for at anvende en del af parkeringsarealet til enten at

indhegne et areal eller opsætte en container til beboernes storskrald. Kommunen opfordrede til en dialog herom med både Park og Vej, i forhold til, hvad man må opstille på arealer der er kategoriseret som privat fællesvej og med Plan og Byg i forhold til, om det vil være i strid med lokalplanens krav til parkeringspladser på egen grund.

Punkt 9. Parkering

Boligselskabet orienterede om, at de har ansøgt Park og Vej om tilladelse til at etablere et privat parkeringskorps. Sagen er under behandling i Park og Vej. Boligselskabets muligheder for samtidig at spørge ind til mulighederne for etablering af storskraldsordning på en del af parkeringsarealet blev drøftet.

Punkt 10. Trafik på Sognevej

Boligselskabet oplyste, at mange beboere oplever, at der køres med høj fart på sognevej. Det gælder både for almindelige personbiler og for de busser, som kører til og fra institutionerne i området. Boligselskabet har derfor et ønske om, at hastighedsgrænsen på Sognevej nedsættes. Mulighederne for at få gennemført en hastighedsbegrænsning blev drøftet.

Punkt 11. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen påpegede, at Boligselskabets administrationsbidrag ligger højt. Boligselskabet oplyste, at det er fordi udgifterne til administration af afdeling Mosevang er indregnet i de samlede udgifter, men at disse i opgørelsen af administrationsbidraget pr. lejemålsenhed kun er fordelt på 311 lejemål svarende til afdeling Mosegårdsparken. Dette vil blive rettet næste år, hvor administrationsbidraget således forventes reduceret.

I relation til administrationsbidraget drøftedes endvidere, at der er forskel på, hvilke "pakker" de forskellige administrationselskaber tilbyder og dermed hvor mange tilkøb Boligselskaberne foretager for at få løst alle opgaver.

Boligselskabets planer for udnyttelse af institutionsbygningen blev drøftet.

Punkt 12. 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 høje renteudgifter. Boligselskabet oplyste, at regnskabsåret har været præget af situationen i Ukraine med deraf følgende uro, som har medført et negativt afkast på Boligselskabets investeringer i obligationer målt på regnskabets skæringsdato. Boligselskabet forventer ikke samme udvikling i næste regnskabsår. Boligselskabet oplyste supplerende, at en lovændring har medført, at Boligselskabet må anvende henlæggelser til at dække det negative afkast, så dette ikke påvirker huslejen.

Kommunen spurgte endvidere ind til lejeindtægterne i afdeling Mosevang, som er markant under budget. Boligselskabet oplyste, at budgettet er opgjort ud fra et helt års leje, men at man med indflytning over sommeren 2022 har realiseret mindre end et halvt års huslejeindtægt. Budgetafvigelsen skal sammenholdes med konto 105, hvor der er en næste tilsvarende budgetafvigelse, idet endeligt lån først er hjemtaget efter indflytning og efter regnskabsårets afslutning.

I forlængelse af drøftelserne på sidste års styringsdialogmøde spurgte Kommunen ind til revisors gentagne bemærkninger om enefuldmagter til en bankkonto. Boligselskabet oplyste, at der er tale om enefuldmagt til benyttelse af et betalingskort, hvor man har indført et maksbeløb der kan købes for og at køb efterfølgende skal godkendes af KAB, hvorfor risikoen er minimeret.

Punkt 13. Eventuelt

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.