

Referat – Styringsdialogmøde Med Almenbo (tidligere Boligorganisationen Munkegård)

Fredag den 29. november 2019 kl. 10.00

Deltagere:

For Almenbo (tidligere Boligorganisationen Munkegård) (herefter "Boligselskabet")

- Per Kloster Andersen, formand for organisationsbestyrelsen
- Bjarne Busgaard, formand for afdelingsbestyrelsen
- Lisbet Scholtz, direktør Almenbo

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, Juridisk konsulent, JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets udfordringer
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af regnskab
5. Effektiviseringer
6. Samarbejdet fremadrettet
7. Fusion
8. Affaldshåndtering
9. Unges ophold i parkeringskælderen
10. Parkering på Dalstrøget
11. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere

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

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet redegjorde for de forhold, som fylder mest for bestyrelsen og beboerne i afdeling:

Boligselskabet planlægger en udskiftning af stigstrengene. Da der er tale om små badeværelser, vil udskiftningen af stigstrengene med deraf følgende ophugning af dele af gulvet medføre behov for ny vådrumssikring i hele badeværelset. Arbejderne med udskiftning af stigstrengene vil derfor eventuelt blive suppleret med en renovering af hele badeværelser. Planlægningsarbejdet påbegyndes i starten af 2020 og forventes at sættes til afstemning på et afdelingsmøde i efteråret 2020, og hvis det vedtages påbegyndes udført i 2021. Da beboerne ikke kan benytte deres badeværelser, mens arbejdet pågår, skal der formentlig opsættes skurvogne med bad.

Unges ophold i parkeringskælderen under Lidl, parkering på Dalstrøget og affaldshåndtering blev drøftet. Emnerne er nærmere omtalt under punkt 8-10 nedenfor.

Boligselskabet redegjorde endvidere for, at der nogle gange går meget lang tid, fra Boligselskabet orienterer om en lejlighed til kommunal anvisning, til Kommunen meddeler, hvem lejligheden skal udlejes til. Det resulterer nogle gange i, at betaling af depositum mv. ikke er faldet på plads, når lejligheden er klar til indflytning. I så fald udleverer Boligselskabet ikke nøgler, hvilket lejerne bliver frustreret over.

Boligselskabet henstiller til, at Kommunen hurtigere melder tilbage, hvem en ledig lejlighed til kommunal anvisning skal udlejes til, og hvis Kommunen ikke med det samme kan anwise en lejer, orienterer Boligselskabet herom, så Boligselskabet ikke skal bruge ressourcer på at rykke Kommunen.

Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport

Kommune 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 henlæggelserne ligger en del under benchmark. Boligselskabet forklarede, at man historisk set har haft lave henlæggelser, idet man hellere har ville acceptere mindre huslejestigninger, når der skulle gennemføres større renoveringsarbejder. På den måde føler beboerne, at de får noget for deres penge. Boligselskabet forventer dog, at henlæggelserne i løbet af 2020 vil svare til benchmark på 200 kr. pr. kvm.

Boligselskabet oplyste supplerende, at finansieringen af udskiftningen af stigstrengene endnu ikke er endelig afklaret. Der forventes dog blandt andet anvendt nogle henlæggelser på langtidsbudgettet, ligesom der frigives likviditet ved udløb af nogle eksisterende lån. Det er på nuværende tidspunkt uvist, hvorvidt der kan anvendes midler fra egen trækingsret, idet Boligselskabet efter fusionen endnu ikke har fastlagt en politik for anvendelsen af de fælles midler på egen trækingsret. Endelig forventes en del af arbejderne finansieret ved en huslejestigning.

Punkt 4. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingens regnskab for 2018 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen bemærkede, at det af regnskaberne fremgår, at der er anvendt ca. 28.000 kr. fra dispositionsfonden til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed. Boligselskabet oplyste, at der ikke er tale om lejligheder, der ikke har kunnet udlejes, men at posten formentlig dækker over ledige parkeringslejemål og/eller at en lejlighed ved fraflytning har taget længere tid end sædvanligt at istandsætte, eksempelvis fordi der skulle monteres nyt køkken, og at der derfor i en periode ikke er oppebåret lejeindtægt fra lejligheden.

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

Regnskabsmaterialet gav ikke i øvrigt anledning til bemærkninger fra hverken Kommunen eller Boligselskabet.

Punkt 5. Effektiviseringer

Kommune noterede, at styringsrapporten ikke indeholder en måling af Boligselskabets samlede effektivitet, men at afdelingen Nordre Munkegårds effektivitet er målt til 76 %, hvilket ligger en smule under regionsgennemsnittet på 78,8 % og kommunegennemsnittet på 82,4 %.

Boligselskabet oplyste, at udskiftningen af stigstrengene og deraf følgende montering af individuelle vandmålere forventes at medføre en yderligere besparelse.

Også fusionen og gennemførte låneomlægninger har medført besparelser, som forventes at kunne aflæses på fremtidige effektiviseringsmålinger.

Punkt 6. Samarbejdet fremadrettet

Efter Boligorganisationen Munkegård er fusioneret med en række andre Boligorganisationer under Almenbo, har Boligselskabet ikke længere hjemsted i Gentofte Kommune. Fremover er det derfor Ballerup Kommune der forestår afholdelse af styringsdialogmøder.

Kommunen bemærkede, at Kommunen hvis der er behov eller ønske herom fortsat holder årlige dialogmøder, hvor man drøfter relevante forhold i afdelingen Nordre Munkegård. Boligselskabet afgør selv, hvem der deltager i de fremtidige dialogmøder.

Kommunen redegjorde herefter for, at man påtænker at etablere årlige fælles dialogmøder med de øvrige almene boligorganisationer og evt. tillige repræsentanter fra andre boligområder i kommunen. Det blev drøftet, at det var afgørende for udbyttet af sådanne møder, at alle parter deltog aktivt og positivt, og at emnerne for møderne var af generel og tværgående karakter, således at fokus blev rettet væk fra de enkelte boligselskabers enkeltsager.

Boligselskabet foreslog, at møderne på skift kunne afholdes hos de afdelinger, som havde lyst og mulighed for at stille lokaler mv. til rådighed. Dette kunne eventuelt kombineres med rundvisning i afdelingen.

Boligselskabet foreslog, at man på møderne kunne drøfte kommunens boligpolitik, flygtninge, ungdomsboliger og affaldshåndtering.

Kommunen bad Boligselskabet overveje, om de havde yderligere input til tilrettelæggelsen af fælles dialogmøder, og i så fald fremsende disse inden årets udgang.

Punkt 7. Fusion

Fusionen var allerede drøftet under punkt 5 ovenfor.

Supplerende oplyste Boligselskabet, at man har brugt mange ressourcer på gennemførelse af fusionsprocessen, og på at tale sig til rette omkring eksempelvis anvisningsregler og den fælles dispositionsfond. Boligselskabet har generelt været tilfredse med processen og er glade for den hjælp, som BL har ydet i processen.

Boligselskabet oplyste, at fusionen, selv om den først er gennemført i sommeren 2019, har virkning fra 1. januar 2019.

Punkt 8. Affaldshåndtering

Det blev forklaret, at der i løbet af efteråret har været møder med Boligselskabet, hvor kommunens affaldskonsulent har vejledt Boligselskabet om gældende regler, praksis i Kommunen og forventninger til den fremtidige sortering, herunder at der sandsynligvis også lægges op til sortering af madaffald, når et nyt udbud af renovationen træder i kraft i 2021.

Kommunen forklarede, at der ikke er pligt til at sortere affaldet, men at Boligselskabet betaler for at komme af med restaffald, men ikke for afhentning af øvrigt sorteret affald, så der er penge at spare på at sortere så meget som muligt.

Punkt 9. Unges ophold i parkeringskælderen

Der er problemer med, at unge mennesker i 12-18 års alderen anvender Boligselskabets parkeringskælder under Lidl eller bænkene på arealet mellem boligblokkene og Munketorvet til ophold, hvilket skaber en del utryghed blandt beboerne i Boligselskabet. Endvidere oplever Boligselskabet indtagelse og salg af euforiserende stoffer i området.

Kommunen oplyste, at den tidligere aftale mellem Boligorganisationen og Kommunens SSP leder om at Boligselskabet kontakter SSP lederen, hvis de føler der er behov for bistand, fortsat er gældende.

Kommunen oplyste supplerende, at de kommunale gademedarbejdere jævnligt kører forbi Lidl og taler med de unge mennesker, som hænger ud i og ved parkeringskælderen. I den forbindelse anbefales de unge at tage i Byens Hus på Hellerupvej 24, hvor ungemiljøet holder åbent hver aften.

Kommunen understregede samtidig, at gademedarbejderne ikke har nogen beføjelse til at fjerne de unge fra området, og at gademedarbejderne ikke konfronterer narkohandlere. Boligselskabet opfordres derfor til at kontakte politiet, hver gang der konstateres ulovlige forhold, også selvom politiet ikke altid reagerer på de konkrete henvendelser.

Det drøftedes, at gademedarbejderne og SSP medarbejderne har et samarbejde med politiet, og Boligselskabet opfordrede Kommunen til fremhæve problemerne i området overfor politiet.

Afslutningsvis efterspurgte Boligselskabet en redegørelse fra gademedarbejderne eller SSP medarbejderne omkring deres indsats i området, ligesom Boligselskabet gerne vil invitere til et møde om problemerne med hele afdelingsbestyrelsen.

Punkt 10. Parkering på Dalstrøget

Boligselskabet redegjorde for, at der opleves store problemer med, at parkeringsreglerne ikke overholdes. Der parkeres så tæt på stikvejene ind til boligblokkene, at det er vanskeligt at komme ud. Da Boligselskabet ikke har nogen nævneværdig venteliste til parkeringspladser i parkeringskælderen under Lidl eller til deres garager, mener Boligselskabet, at der i vidt omfang må være tale om andre end Boligselskabets beboere, og at problemet derfor ikke kan afhjælpes ved at Boligselskabet etablerer flere parkeringspladser på egen grund.

Kommunen redegjorde for, at det af hensyn til oversigtsforholdene og fremkommeligheden på vejen, er nødvendigt at opretholde parkeringsforbuddet på den sydlige side af vejen, og at det ikke umiddelbart er muligt, at etablerer flere offentlige parkeringspladser i området.

Kommunen redegjorde endvidere for kompetencefordeling mellem Kommunen og politiet i forhold til at håndhæve gældende parkeringsregler.

Mulighederne for at opsætte pullerter ved stikvejene ind til boligblokkene, så parkering helt frem til stikvejene fysisk afskæres eller at opstregede parkeringsbåse på den nordlige side af vejen blev drøftet. Boligselskabets ønsker herom vil blive forelagt Kommunens Park og Vej afdeling.

Punkt 11. Eventuelt

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde noget at tilføje under punktet.