

Referat – Styringsdialogmøde Med Gentofte almennyttige Boligselskab

Torsdag den 7. november 2019 kl. 15.00

Deltagere:

For Gentofte almennyttige Boligselskab (herefter "Boligselskabet")

- Mette Labori Olsen, formand for organisationsbestyrelsen
- Steen Eskildsen, næstformand i organisationsbestyrelsen
- Steen Hingebjerg Jensen, afdelingschef DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, Juridisk konsulent, JURA (referent)
- Lotte Kofoed, Social og Handicap, boligteamet fsva. pkt. 1-4

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets udfordringer
3. Håndtering af socialt udsatte beboere
4. Udlejning af ledige boliger
5. Gennemgang af styringsrapport
6. Gennemgang af regnskab
7. Effektiviseringer
8. Samarbejdet fremadrettet
9. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerene præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

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

Der er i hele Boligselskabet stor fokus på effektiviseringsmål. Boligselskabet er som helhed godt på vej. Nogle afdelinger har allerede opfyldt målsætningen, og Boligselskabet tror på, at de sidste afdelinger også kommer i mål.

Man forsøger i Boligselskabet at have en organisationsbestyrelse, hvor der er repræsentanter fra alle afdelinger, men det er svært at rekruttere fra Kildeskov Park og Charlottenlund park, der anvendes som ældreboliger og fra Bækkebo Park, der af mange beboere opfattes som en midlertidig gennemgangsbolig. Pt. er der repræsentanter fra alle afdelinger i organisationsbestyrelsen, og man forsøger at fordele opgaverne mellem sig, så arbejdsbyrden ikke bliver for stor, samt have vedvarende fokus på en så bred rekruttering som muligt.

Kommunens anvisningsret på 90 % til Bækkebo Park medfører en uhomogen beboersammensætning i afdelingen, ligesom det påvirker beboersammensætningen i de øvrige afdelinger, da mange af beboerne fra Bækkebo Park rykker videre via den interne venteliste. Bortset fra flytninger fra Bækkebo Park, opleves der ikke mange interne flytninger i Boligselskabet. Det blev drøftet, at de nye regler om fordeling af ledige

boliger mellem den interne og den eksterne venteliste, hvorefter hver 2. bolig til ventelisten, skal gå til den eksterne venteliste, forhåbentlig vil dæmme op for problemerne, idet færre ledige boliger i de øvrige afdelinger vil kunne genudlejes til beboere fra Bækkebo Park.

Boligselskabet redegjorde endvidere for, at der opleves situationer, hvor beboere i meget lange perioder ikke er i deres boliger, og derfor ikke kan siges at have behov for boligen, men fortsat har rådighed over denne, og dermed optager boligen fra en anden, der mangler en bolig. Der var enighed om, at det afgørende var, om boligen fortsat kunne siges at blive anvendt som helårsbeboelse for lejer. Er dette ikke tilfældet, vil det berettige ophør af lejemålet, hvorefter boligen kan genudlejes til anden side. Boligselskabet blev opfordret til at melde konkrete sager ind til KAB og Kommunen, så det kan kontrolleres, om boligen vurderes at blive anvendt til helårsbeboelse, og lejemålet i modsat fald kan bringes til ophør.

Punkt 3. Håndtering af socialt udsatte beboere

Drøftelserne herom skete i forlængelser at de udfordringer, som Boligselskabet redegjorde for under punkt 2.

Boligselskabet oplyste supplerende, at der opleves problemer med enkelte socialt udsatte beboere i familieboligerne. Antallet af problembeboere varierer. Boligselskabet efterlyser, at Kommunen i højere grad følger op overfor de beboere, som Kommunen anviser til boligerne, ligesom Boligselskabet savner hjælp og vejledning til, hvordan Boligselskabet og de øvrige beboere selv skal agere i forhold til disse beboere.

Kommunen oplyste, at Boligselskabet udover som hidtil at kontakte DAB også kan kontakte kommunens Social og Handicap Myndighed på mail socialoghandicap@gentofte.dk eller Socialpsykiatrisk center på Stolpegårdsvej 24 på telefon 39987250.

Kommunen forklarede i samme forbindelse, at det tager tid at få beboerne til at ændre adfærd, og at det er vanskeligt at hjælpe beboere, som ikke vil hjælpes, men at det er vigtigt, at Boligselskabet bliver ved med at melde problemerne ind, så der kan opbygges sager på de enkelte beboere, som gentagne gange volder problemer.

Kommune spurgte ind til, om Boligselskabet har igangsat nogen initiativer med henblik på at styrke naboskabet og/eller afstemning af forventninger til hinanden som naboer. Kommune foreslog i den forbindelse, at man i afdelingerne med rækkehus og haver kunne arrangere fælles havedage, hvor man sammen klippede hæk og ordnede haver i de deltagene boliger for på den måde at styrke fællesskabet og samtidig guide nye beboere, som måske ikke har erfaring med havearbejde i, hvordan en have vedligeholdes.

Punkt 4. Udlejning af ledige boliger

Kommunen redegjorde for, at der fortsat opleves uoverensstemmelser mellem oplysninger om udlejninger i styringsrapporterne og andre steder eksempelvis boligorganisationens årsberetninger, bestyrelsesreferater og de listeudtræk der modtages fra DAB.

Af materialet fremgår således følgende vedrørende udlejninger, som ikke stemmer overens med hindanden og/eller en kommunal anvisning til henholdsvis 25, 90 og 100 % af de ledige boliger:

- Nymosehuse: udlejninger i 2018 ifølge styringsrapport - venteliste 2, kommunal anvisning 1
- Nymosehuse: udlejninger i 2018 ifølge DAB liste – venteliste 1
- Nymosehuse: udlejninger i 2019 ifølge DAB liste – venteliste 4

- Nymosehuse udlejninger 17/18 ifølge årsberetning 1
- Nymosehuse udlejninger i 18/19 ifølge årsberetning 1
- Nymosehuse udlejninger i 2018 ifølge bestyrelsesreferat - 2

- Charlottenlund Park: udlejninger i 2018 ifølge styringsrapport - venteliste 1, kommunal anvisning 9
- Charlottenlund Park: udlejninger i 2018 ifølge DAB liste – kommunal anvisning 4
- Charlottenlund Park: udlejninger i 2018 ifølge bestyrelsesreferat - 6

- Bækkebo Park: udlejninger i 2018 ifølge styringsrapport (kun familieboliger) – venteliste 2, kommunal anvisning 4
- Bækkebo park: udlejninger i 2018 ifølge DAB liste – kommunal anvisning 6
- Bækkebo Park: udlejninger i 2019 ifølge DAB liste –venteliste 3, kommunal anvisning 7
- Bækkebo Park: udlejninger 17/18 ifølge årsberetning 5
- Bækkebo Park: udlejninger 18/19 ifølge årsberetning 3
- Bækkebo Park: udlejninger i 2018 ifølge bestyrelsesreferat - 7

Hverken Kommunen eller Boligselskabet kan imidlertid genkende tallene fra styringsrapporten. Det blev derfor aftalt, at Kommunen tager kontakt til Landsbyggefonden for afklaring af, hvordan styringsrapporten genererer oplysningerne om udlejninger. Endvidere blev det aftalt, at Boligselskabet ved udfyldelse af styringsrapporten skal være opmærksom på at få kontrolleret, om oplysningerne heri stemmer overens med Boligselskabets/DAB's egne registreringer, og gøre klart opmærksom på, hvis dette ikke er tilfældet.

Kommunens anvisningsret på 90 % til familieboligerne i Bækkebo Park blev drøftet. Kommune forklarede, at man gerne så, at den kommunale anvisningsret var spredt bedre ud mellem boligselskaberne og deres respektive afdelinger, end den er i dag, hvor der anvises til 25 % af de ledige boliger i de fleste afdelinger, men hvor anvisningsretten er væsentlig større (50 og 90 %) i enkelte afdelinger. Kommunen har imidlertid stor mangel på boliger til løsning af boligsociale problemer, og Kommunen kan derfor ikke acceptere at sætte anvisningsretten i Bækkebo Park ned, hvis der ikke samtidig opnås anvisningsret til et tilsvarende antal boliger i en anden afdeling. Kommune redegjorde samtidig for, at man har planer om opførelse af nye almene familieboliger to steder i kommunen, hvor der i alt skal opføres ca. 100 familieboliger, der forventes at stå klar til indflytning i 2022. Det blev derfor aftalt, at drøfte anvisningsaftalen omkring Bækkebo Park i 2023.

Kommunen gjorde opmærksom på, at der i Charlottenlund Park kun er registreret 12 ældreboliger, mens de øvrige 60 boliger er registreret som familieboliger. Der foreligger imidlertid en udlejningsaftale, hvorefter kommunen anviser til alle boligerne som almene ældreboliger. Parterne drøftede mulighederne for en ommærkning af de 60 familieboliger, idet der andet sted i kommunen kan være behov for ommærkning af ældreboliger til familieboliger, hvis disse ikke længere opfylder kravene til ældre- og handicapvenlige boliger.

Punkt 5. 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, hvilket også de lave administrationsudgifter indikerer.

Kommunen bemærkede, at Boligselskabets dispositionsfond er meget høj. Boligselskabet forklarede at man er i gang med at bruge pengene. Den igangværende kloakudskiftning i Kildebakkehuse er delvist finansieret

med midler fra dispositionsfonden, men da der endnu ikke er aflagt byggeregnskab, er midlerne ikke udbetalt. Boligselskabet forventer også, at kommende renoveringsopgaver, herunder en eventuel kloakrenovering i Nymosehuse bliver delvist finansieret af midlerne på dispositionsfonden.

Kommune bemærkede endvidere, at der i Hyldebo og Mosebuens bofællesskaber er opsparede henlæggelser på langt over det dobbelte af benchmark. Boligselskabet oplyste, at der er tale om meget små afdelinger, som har behov for en væsentlig større robusthed, end de øvrige afdelinger. Særligt Hyldebo koster mange penge at vedligeholde, da der er tale om en gammel bygning.

Punkt 6. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2017/2018 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen bemærkede, at revisor har påpeget, at der i Charlottenlund Park, Mosebuen og Hyldebo er henlagt beløb til tab på fraflytninger, der rækker flere år frem, hvilket ikke er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. Boligselskabet forklarede, at henlæggelserne er under afvikling. Hver gang der er en fraflytning med tab, dækkes tabet ved de henlagte midler, og afviklingen sker derfor kun i takt med, at der er fraflytninger med tab. Boligselskabet har valgt denne metode frem for at overføre beløbet fra de henlagte midler til driften, hvorved man ville opnå et overskud, der skulle afvikles ved nedsættelse af lejen i 3 år, hvorefter lejen vil skulle sættes op igen.

Kommunen bemærkede endvidere, at revisor har påpeget, at i Kildebakkehuse og Charlottenlund Park er forbedringsarbejder, tilgodehavender og evt. underskud ved årets udgang finansieret af midler henlagt til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse. Boligselskabet forklarede, at der er tale om mellemregninger, hvor afdelingerne har lagt penge ud til renoveringsprojekter ved at betale regningerne herfor indtil byggeriet er afsluttet, og mellemregningen efterfølgende dækkes med midler fra dispositionsfonden.

Videre bemærkede kommunen, at nogle afdelinger, især Nymosehuse, Bækkebo Park og Kildeskov Park har haft store overskud de seneste år. Boligselskabet forklarede, at man har budgetteret bedst muligt, men at nogle af besparelserne kan skyldes låneomlægninger eller uforudset lavere udgifter. Boligselskabet har imidlertid gennemført nogle renoveringsprojekter, som er blevet dyrere end anslået, ligesom Boligselskabet er overgået til faktisk istandsættelse ved fraflytning, hvorved overskuddene forventes at være afviklet ved næste regnskabsafslæggelse.

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 7. Effektiviseringer

Kommune noterede, at effektiviteten i Boligselskabets afdelinger bortset fra en enkelt afdeling ligger over regionsgennemsnittet på 78,2 % og at de fleste afdelinger også ligger over kommunegennemsnittet på omkring 82%. Samlet set ligger Boligselskabets effektivitet på 88,5 %. Selvom boligselskabet ifølge egne opgørelser kun har opnået besparelser på 5 % i forhold til en målsætning på 8,2 %, må Boligselskabets effektivitet anses for tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyste supplerende, at man ved regnskabsaflægningen pr. 30. september 2019 forventer at have opnået yderligere besparelser, og dermed nærme sig målsætningen om besparelser på 8,2 %.

Endvidere oplyste Boligselskabet, at man via DAB har særligt fokus på anvendelse af fælles indkøbsordninger og andet samarbejde med øvrige boligorganisationer under DAB. Konkret undersøges mulighederne for et udbud af håndværkerydelser i fællesskab med nogle boligorganisationer i Gladsaxe. Forsøg hermed har i andre boligorganisationer medført besparelser på op til 20 %.

Endvidere fortsætter boligselskabet det tætte samarbejde Boligselskabet Kildegårdsparken og Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte.

Punkt 8. Samarbejdet fremadrettet

Både Kommune og DAB gav udtryk for, at samarbejde fungerer fint, og at der er en fin dialog mellem parterne.

Kommunen opfordrede Boligselskabet til ved planlægningen af de kommende styringsdialogmøder at gøre udtrykkeligt opmærksom på de emner, som forskellige steder i materialet fremgår, at Boligselskabet gerne vil drøfte.

Boligselskabet spurgte til muligheden for at afholde styringsdialogmøde tidligere på året, da Boligselskabets regnskabsperiode løber fra 1. oktober til 30. september, hvorfor de tal, der drøftes på styringsdialogmødet reelt allerede er forældede. Det blev aftalt, at Kommunen næste år vil forsøge at lægge styringsdialogmødet tidligere på året, hvorefter det kan drøftes, om placeringen i 2021 skal rykkes yderligere.

Kommunen redegjorde 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 man på dialogmøderne kunne drøfte håndteringen af socialt udsatte beboere, og eksempelvis have deltagelse af medarbejdere fra socialpsykiatrisk center, Netværkshuset eller lignende. Boligselskabet tilbød endvidere, at deltage i planlægningen af det første dialogmøde.

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

Punkt 9. Eventuelt

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde noget at tilføje under punktet.