

Referat – Styringsdialogmøde Med Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Torsdag den 31. oktober 2019 kl. 14.00

Deltagere:

For Villabyernes Boligselskab i Gentofte (herefter "Boligselskabet")

- Kim Mårtensson, formand for organisationsbestyrelsen
- Ulrik Breidahl, chefkonsulent Boligkontoret Danmark

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, Juridisk konsulent, JURA (referent)
- Lotte Kofoed, Social og Handicap, boligteamet fsva. pkt. 1-3

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets udfordringer
3. Ældreboliger på smakkegårdsvej
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af regnskab
6. Effektiviseringer
7. Samarbejdet fremadrettet
8. 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 forklarede, at der i øjeblikket ikke opleves større udfordringer i nogen af afdelingerne.

I afdeling I, Skjoldagervej opleves problemer med henstilling af storskrald på andre steder end de dertil indrettede. Boligselskabet er usikker på, om det er egne beboere, eller beboere i naboejendommene, som henstiller affaldet.

Boligselskabet forklarede endvidere, at man ved bestyrelsesmedlemmers fratræden hidtil har været i stand til at rekruttere nye medlemmer, men at der ikke er mange kandidater.

Punkt 3. Ældreboliger på Smakkegårdsvej

Kommune redegjorde for, at boligerne i afdeling 2 på Smakkegårdsvej er registreret som henholdsvis 42 familieboliger og 16 ældreboliger. I regnskabet for afdeling II, Smakkegårdsvej, behandles alle 58 lejligheder dog som familieboliger.

Boligselskabet oplyste, at der er tale om 1-værelses lejligheder beliggende i opgangene længst mod nordvest. Boligselskabet mener, at det er 15-20 år siden, at boligerne er anvendt som ældreboliger, og at de næppe lever op til nutidens krav til ældre- og handicapvenlige boliger.

Parterne drøftede mulighederne for en ommærkning af boligerne til familieboliger.

I samme forbindelse drøftede mulighederne for at indgå en anvisningsaftale, hvor det ikke automatisk er hver 4. ledige familiebolig, der anvises af kommunen, men at det i højere grad bliver de mindre og billigere boliger, som anvises af kommunen og i højere grad de større boliger, som anvises til ventelisten, herunder den interne venteliste.

Kommunen redegjorde for, at der opleves uoverensstemmelser mellem oplysninger om udlejninger i styringsrapporterne og andre steder eksempelvis Boligselskabets egenkontrolskema og de boliger Kommune konkret får anvist. For 2018 foreligger således følgende oplysninger, som ikke stemmer overens:

- Af styringsrapporten fremgår 3 udlejninger i afdeling I, Skjoldagervej og 4 udlejninger i afdeling II, Smakkegårdsvej, heraf 2 til ventelisten og 2 til kommunal anvisning
- Af afdelingsrapporten for afdeling I, Skjoldagervej fremgår en fraflytningsprocent på 11,67, svarende til 7 boliger
- Af afdelingsrapporten for afdeling II, Smakkegårdsvej fremgår en fraflytningsprocent i familieboligerne på 15, svarende til 6,3 af de 42 familieboliger.
- Af Boligselskabets egenkontrolskema fremgår i alt 19 fraflytninger (begge afdelinger) i 2018
- Kommunen har i 2018 registreret anvisninger af 3 boliger i afdeling II, Smakkegårdsvej

Kommunen anerkender, at en del af forklaringen på uoverensstemmelserne kan være, at nogle af boligerne i afdeling II, Smakkegårdsvej er registreret som ældreboliger. Kommunen efterspørger imidlertid større gennemsigtighed i tallene fremadrettet. Kommunen bad derfor Boligselskabet om fremadrettet at tjekke, om de er enige i de tal der hentes til styringsrapporterne og supplere med forklaringer/korrekte tal, hvor der er afvigelser.

Afslutningsvis blev det aftalt, at parterne hver især vil undersøge, om der kan fremskaffes skriftligt materiale vedrørende anvendelsen af boligerne, og at Kommune supplerende vil undersøge, om de 16 boliger i afdeling II, Smakkegårdsvej kan anvendes som ældreboliger.

Punkt 4. 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 afdelinger.

Kommunen noterede, at henlæggelserne i begge Boligselskabets afdelingers ligger en del over benchmark. Boligselskabet forklarede, at man tidligere år opnåede et større overskud som følge af faldende vandafgift og ejendomsskatter, og at overskuddet herfra er overført til henlæggelserne. I forhold til anvendelsen af henlæggelserne forklarede Boligselskabet, at man indenfor en kortere årerække forventer at skulle skifte tag i begge afdelinger, ligesom der også er fokus på stigstrengene, som er de oprindelige fra ejendommens opførelse.

Punkt 5. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingernes regnskaberne for 2018 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen påpegede, at Boligselskabet har henlagt alt hvad der kan til arbejdskapital og dispositionsfond. Boligselskabet forklarede, at en del af henlæggelserne forventes anvendt til de kommende tagudskiftninger.

Kommunen bemærkede endvidere, at der på Boligselskabets egen trækingsret i Landsbyggefonden indestår et større beløb, og at der ikke er trukket på indeståendet i flere år. Boligselskabet oplyste, at der er givet tilsagn om anvendelse af et beløb i forbindelse med en kloakreovering, men at arbejdet hermed ikke er endeligt afsluttet, og at pengene først kan trækkes, når der foreligger et endeligt byggeregnskab.

Endelig påpegede kommunen, at begge afdelingers regnskaber viser store besparelser på renovation og forsikringer ifht. budgettet. Boligselskabet oplyste, at man mener forsikringerne har været i udbud. For så vidt angår renovationen mener Boligselskabet ikke, at der er iværksat nogen initiativer, men at der må være tale om nedsatte takster for renovationen.

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 6. Effektiviseringer

Boligselskabet har foreløbig opnået en besparelse på 7,4 %, og er derfor godt på vej i forhold til at opnå sin andel af den samlede målsætning. I styringsrapporten er effektiviteten imidlertid alene målt til 66,9 %, som er noget under gennemsnittet for regionen og kommunen. I den forbindelse bemærkede Kommunen, at Boligselskabet efter Gentofte målestok ikke er et lille boligselskab.

Boligselskabet forklarede, at de ikke kender parametrene for styringsrapportens opgørelse af effektiviteten, men at Boligselskabet har opnået gode resultater ifølge målingerne i Boligselskabet egenkontrol.

Supplerende forklarede Boligselskabet, at man har gennemført udbud af forsikringer og gennemgået alle håndværkeraftaler og målt priserne i forhold til indhentede benchmark priser. Hvis håndværkerne ikke har kunnet matche benchmark på timepriser og gebyrer, får de ikke længere tildelt opgaver i Boligselskabet.

Punkt 7. Samarbejdet fremadrettet

Både Kommune og Boligselskabet gav udtryk for, at de løbende samarbejde om tilvejebringelse af godkendelser mv. fungerer fint.

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 den enkelte boligselskabers enkeltsager.

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

Punkt 8. Eventuelt

Boligselskabet spurgte til, om Kommunen har kendskab til initiativer omkring etablering af seniorbofællesskaber. Kommune oplyste, at det er besluttet, at der i 2020 skal nedsættes et opgaveudvalg om "fremtidens boligformer for seniorer".

Hverken Kommunen eller Boligselskabet havde yderligere at tilføje under punktet.