

Referat – Styringsdialogmøde Med Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte

Torsdag den 24. oktober 2019 kl. 12.45

Deltagere:

For Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte (herefter "Boligselskabet")

- Lotte Juhl Hansen, formand for boligorganisationen
- Winnie Bretvold, næstformand for boligorganisationen
- 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. Fuldmagt til Boligselskabets bankkonti
8. Effektiviseringer
9. Samarbejdet fremadrettet
10. 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 igangværende renoveringsarbejder på Jægervangen og Hyldegårdsvej og i starten af 2020 igangsættes renoveringsarbejder på Stolpegårdsvej og Nybrovej.

Der opleves til tider problemer med at opnå kontakt til og kommunikere gældende husorden mv. til nogle beboere, eksempelvis beboere, som ikke besidder tilstrækkelige dansskudskaber.

Parterne drøftede mulighederne for kommunal bistand til håndtering af enkeltsager. Boligorganisationen kan i den forbindelse kontakte Social- og Handicap Myndigheden på telefon 39986159 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk, hvis der opleves problemer eller bekymringer ifht. enkelte beboere. Ved andre henvendelser, eksempelvis om ulovlig anvendelse af lejligheder kan boligorganisationen også kontakte Kommunen på hovednummeret 39980000 og e-mail gentofte@gentofte.dk eller juridisk konsulent Christina Frederiksen på e-mail csf@gentofte.dk.

Punkt 3. Håndtering af socialt udsatte beboere

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

Boligorganisationen oplyste, at problemerne med enkeltpersoner eller enkelte familier er aftaget de seneste år, men at der er tale om en mindre boligafdeling fordelt på flere forskellige adresser, hvorfor problemer med blot en enkelt beboer eller familie kan fylde meget for de øvrige beboere.

Boligorganisationen oplyste, at man netop har igangsat et forsøg, hvor der hver måned inviteres til socialt samvær. Formålet hermed er at beboerne lærer hinanden bedre at kende, og der derved skabes en bedre stemning i afdelingen, hvor beboerne i højere grad kender og hilser på hinanden.

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 styringsrapporterne fremgår således følgende vedrørende udlejninger, som ikke stemmer overens med en kommunal anvisning til hver 4. ledige bolig:

- Udlejninger i 2015: venteliste 8 og kommunal anvisning 2
- Udlejninger i 2016: venteliste 8 og kommunal anvisning 2
- Udlejninger i 2017: venteliste 7 og kommunal anvisning 2
- Udlejninger i 2018: venteliste 7 og kommunal anvisning 2

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.

Afslutningsvis drøftedes de nye regler om fordeling af ledige boliger mellem oprykningsventelisten og den eksterne venteliste, hvilket stiller større krav til Boligselskabet, hvis de fortsat selv skal administrere deres venteliste. Boligselskabet overvejer i den forbindelse, om DAB skal overtage administrationen af ventelisten.

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 og arbejdskapital fortsat er meget høje, og at Boligselskabet oplyser at have en koordineret aktivering af selskabets dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingens egen trækningsret i Landsbyggefonden. Boligselskabet redegjorde i den forbindelse for, at man arbejder på at bringe indestående på dispositionsfonden og arbejdskapitalen i spil til finansiering af renoveringsarbejder, herunder også de igangværende og nært forestående renoveringsarbejder og derved

undgå lånefinansiering med deraf følgende ekstraomkostninger til renter, bidrag og gebyrer. Samtidig har Boligselskabet været i stand til at fastholde huslejen på samme niveau som de seneste år.

Boligselskabet oplyste, at man udover de igangværende og nært forestående renoveringsopgaver, har udsigt til en større omkostning i forbindelse med en tagudskiftning på Nybrovej. Denne er pt. planlagt gennemført om 5-6 år og forventes delvist finansieret ved anvendelse af opsparede midler på dispositionsfonden og arbejdskapitalen, men en del forventes også finansieret ved låneoptagelse, i hvilken forbindelse der må forventes lejestigninger.

Punkt 6. Gennemgang af regnskab

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

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. Fuldmagt til Boligselskabets bankkonti

Af revisionsprotokollatet fremgår følgende vedrørende fuldmagtsforhold:

"...at de tildelte fuldmagter til boligorganisationens bestyrelsesformand samt administrator tillader fuldmagtshaverne at disponere alene over boligorganisationens midler på chekkonto i Danske Bank i lighed med tidligere år"

Boligselskabet oplyste, at chekkontoen alene anvendes til indbetalinger af gebyr for notering på venteliste, og at der ikke bruges af midlerne.

Kommune opfordrede Boligselskabet til, at få kontoen nedlagt og midlerne overført til Boligselskabets øvrige likvide midler, som ingen personer alene kan disponere over, hvorefter revisors forbehold herom kan bortfalde.

Punkt 8. Effektiviseringer

Kommune noterede, at Boligselskabets effektivitet, selvom den endnu ligger et stykke fra regeringens målsætning ifht. besparelse, ligger en anelse over kommune gennemsnittet, og at Boligselskabets effektivitet derfor anses for tilfredsstillende.

Mulighederne for yderligere effektiviseringer drøftedes. Via DAB er der særligt fokus på indkøb og udbud, og Boligselskabet fortsætter samarbejdet med Boligselskabet Kildegårdsparken om fælles viceværter.

Punkt 9. Samarbejdet fremadrettet

Både Kommune og DAB gav udtryk for, at de løbende samarbejde om tilvejebringelse af godkendelser mv. fungerer fint, og at der er en fin dialog mellem parterne og en acceptabel sagsbehandlingstid. Dette var også tilfældet for byggetilladelserne til renoveringsarbejder.

Boligselskabet gav tillige udtryk for, at styringsdialogmøderne fungerede fint, og at det var en god mulighed for at drøfte hvad der forventedes fra parterne hver især og hvordan det går i Boligselskabet.

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 karakter, således at fokus blev rettet væk fra det enkelte boligselskabs enkeltsager.

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

Punkt 10. Eventuelt

Kommune påpegede, at der fortsat mangler opdaterede vedtægter efter sammenlægningen af afdelingerne. Det blev aftalt, Boligselskabet tager fat i en ændring af vedtægterne, når den sædvanlige administrationsmedarbejder i DAB er tilbage fra barsel i december.

Støjgenerne i boligerne ved Nybrovej blev drøftet. Kommunen forklarede, at etablering af støjdæmpende asfalt ikke vil have nogen nævneværdig effekt, da størstedelen af trafikstøjen er motorstøj.

Kommunen opfordrede Boligselskabet til at kontakte Natur og Miljøafdelingen vedrørende støjgener fra eksempelvis IKEA for at få afklaret, om det er muligt at reducere generne. Natur og Miljø kan kontaktes på miljoe@gentofte.dk

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde yderligere at tilføje under punktet.