

Referat – styringsdialogmøde

Gentofte almennyttige Boligselskab

Mandag den 14. november 2022, kl. 14.00

Deltagere

For Gentofte almennyttige Boligselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Steen Eskildsen, formand for organisationsbestyrelsen
- Mette Olsen, næstformand for organisationsbestyrelsen
- Camilla Jensen, bestyrelseskonsulent DAB
- Lars Østergaard, afdelingschef DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Anita Bahnsen, afdelingschef Social- og Handicap (deltog i punkt 1-5)
- Lisa Irmer, Social- og Handicap, boliganvisning (deltog i punkt 1-5)
- Marianne Koch Løth, Social- og Handicap, boliganvisning (deltog i punkt 1-5)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning
4. Kontaktpersoner i Kommunen
5. Afdeling Mosebuen
6. Status på vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning
7. Parkering og elladestandere i Kildebakkehuse
8. Gennemgang af styringsrapport
9. Gennemgang af regnskab
10. 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 mente de høje kommunale anvisningsret i afdeling Bækkebo Park var u hensigtsmæssig og medførte en ulige fordeling af borgerne i kommunen. I forlængelse heraf blev hensynet til den store mangel på boliger til løsning af boligsociale opgaver drøftet.

Boligselskabet påpegede, at det har taget meget lang tid at få de byggetilladelser, som er nødvendige for at få etableret affaldsløsninger til opfyldelse af de nye sorteringskrav.

Boligselskabet redegjorde afslutningsvis for, at der er tale om en velfungerende boligorganisation med en god økonomi, bl.a. en stor dispositionsfond, og der arbejdes på at øge opmærksomheden herom og på hvad afdelingerne kan søge om støtte til fra dispositionsfonden.

Punkt 3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning

Kommunen indledte med at henvise til de drøftelser der havde været på et fælles dialogmøde mellem kommunen og de almene boligselskaber i foråret 2022, og hvor Boligselskabet også var repræsenteret.

Kommunen redegjorde herefter for, at det som udgangspunkt ikke er en kommunal opgave at formidle boliger til borgerne. Kommunen kan kun formidle boliger til borgere, hvis dette har særlig hjemmel i lovgivningen, og hvilke kriterier der skal være opfyldt for at en borger er i målgruppen til at få anvist en bolig af Kommunen, og at det indebærer, at der er tale om borgere, som ikke er i stand til selv at finde en bolig.

Kommunen redegjorde herefter for, hvordan der ved anvisningen til en bolig altid foretages en konkret vurdering af både bolig og den anviste person, hvor man også har fokus på beboersammensætningen i det enkelte område. Der er dog også tale om det muliges kunst, når der er tale om borgere, som Kommunen har en forpligtelse til at hjælpe med en bolig.

I forlængelse af opførelsen af nye almene familieboliger i Kommunen, spurgte Boligselskabet ind til mulighederne for at revidere udlejningsaftalen i afdeling Bækkebo Park. Adspurgt oplyste Boligselskabet, at der ikke er andre afdelinger, som ønsker at stille yderligere boliger til rådighed for Kommunen som kompensation for en eventuel nedsættelse af anvisningsretten i Bækkebo Park. Det blev aftalt, at Kommunen kigger nærmere på den historiske udvikling i behovet for boliger til løsning af boligsociale opgaver, og at parterne herudfra kan drøfte mulighederne nærmere. Kommunen pegede dog samtidig på, at der skal tages højde for, at behovet for boliger ikke er statisk, og at man eksempelvis har fået nye udfordringer med de mange ukrainske flygtninge, der skal boligplaceres, ligesom der er kommet nye regler der pålægger kommunerne hurtigere at få borgere videre fra herberger til egen bolig.

Den konkrete fordeling af ledige boliger i afdeling Bækkebo Park i 2021 blev drøftet, og det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender en liste over ledige boliger og fordelingen af disse mellem ventelisten og den kommunale anvisningsret.

Beboersammensætningen i afdeling Charlottenlund Park blev drøftet. Boligselskabet redegjorde for, man fra afdelingens side ønsker, at der anvises flere børnefamilier, da det vil give en mere varieret beboersammensætning. Da der er tale om ældre og handicapvenlige boliger udlejes de primært til borgere, som har behov for sådan bolig, og det er ofte ikke børnefamilier. Børnefamilier, der som følge af sygdom, ulykke eller lignende får behov for en ældre og handicapvenlig bolig, har også mulighed for at få støtte til ombygning af deres eksisterende bolig, og den mulighed vælger de fleste.

Afslutningsvis drøftedes indførelsen af rygeforbud i afdeling Kildeskov Park, og Kommunens redegjorde, for, at man var opmærksomme herpå og at der oplyses herom ved anvisning til boligerne.

Punkt 4. Kontaktpersoner i Kommunen

I forlængelse af sidste års styringsdialogmøde efterlyste Boligselskabet konkrete kontaktpersoner i Kommunen i forbindelse med henvendelser omkring udsatte beboere samt til akutte henvendelser fra beboere med behov for hjælp. Kommunen redegjorde for, at man gerne vil have sådanne henvendelser ind på afdelingsniveau, så det sikres, at de kommer videre til en konkret medarbejder. Hvis henvendelser kommer ind til navngiven person, er der risiko for, at de ikke bliver håndteret rettidigt, hvis medarbejderen er fraværende, ligesom der ved medarbejderes fratrædelse er risiko for, at meddelelserne slet ikke når frem.

Kommunen redegjorde herefter for, at Boligselskabet, når der opleves problemer med en beboer, som har en adfærd, der er til gene for naboer mv. eller som vækker bekymring for beboeren selv, tages kontakt til Kommunens Social og Handicap Myndighed på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller til center for Trivsel og Netværk på telefon 39 98 72 50. Kommunen har herefter mulighed for at sende opsøgende medarbejdere ud for at kontakte beboere og afdække mulighederne for at hjælpe denne. Kommunen understregede samtidig, at Boligselskabet som følge af kommunens tavshedspligt ikke kan få nogen tilbagemeldinger på sådanne henvendelser, og således heller ikke kan få oplyst, hvilke initiativer mv. henvendelserne følges op med. Det blev endvidere understreget, at hvis der er tale om akutte situationer, eller strafbare forhold, som eksempelvis trusler, vold mv., skal Boligselskabet kontakte politiet, som når det er relevant efterfølgende underretter Kommunen med henblik på eventuel efterfølgende opfølgning.

For så vidt angår akutte henvendelser fra beboere med behov for hjælp kan kommunen kontaktes på telefon 39 98 05 83 i dagtimerne. Uden for normal arbejdstid kan der ringes til kommunens vagtcentral på telefon 39 63 18 68. Er der tale om borgere, som modtager hjemmehjælp og eller hjemmepleje fra Kommunen eller den af de private leverandører, som Kommunen har indgået aftale med, kan kontakt også rettes til denne.

Punkt 5. Afdeling Mosebuen

Kommunens afgørelse af budgettvisten mellem afdelingen og boligorganisationen blev kort drøftet. Kommunen udtrykte bekymring for den høje leje i afdelingen.

Mulighederne for at nedlægge servicearealerne og ombygge fælleshuset til endnu en bolig og derved reducere lejen for de eksisterende beboere blev drøftet. Boligselskabet oplyste, at forslaget skal drøftes på et kommende afdelingsmøde.

Ejerforeningens funktion og udgifterne hertil blev drøftet. Boligselskabet påpegede, at der er pligt til at have en ejerforening, når der er både boliger og serviceareal.

Adspurgt redegjorde Boligselskabet for posten "uafsluttede forbrugsregnskaber" i afdelingens seneste regnskab, som også var omtalt i afdelingsbestyrelsens indlæg under budgettvisten. Posten "Antenne" dækker over en antenneforening, som først er nedlagt i løbet af 2021, hvorefter posten først kan opgøres i det efterfølgende regnskabsår. Posten "Vand" dækker over a conto indbetalinger af vand, som skulle være anvendt til dækning af årets afregninger af faktisk forbrug. Det er imidlertid konstateret, at afdelingen ikke har modtaget afregninger fra forsyningsselskabet. Det søges afklaret, hvor stort et betalingskrav forsyningsselskabet måtte have og når afklaringen heraf foreligger, vil eventuelt overskydende beløb kunne tilbagebetales til beboerne eller søges overføres til andre poster i regnskabet.

Punkt 6. Status på vedligeholdelsesrapporter og ekstern granskning

Boligselskabet oplyste, at man fra det nye regnskabsår 2022/2023 anvender 30-årige vedligeholdelsesplaner.

Supplerende oplyser Boligselskabet, at man inden mødet har modtaget de eksterne granskningsrapporter, men at man endnu ikke har gennemgået disse og sammenholdt med egne vedligeholdelsesplaner.

Punkt 7. Parkering og elladestandere i Kildebakkehuse

Boligselskabet henviste til den forud for mødet fremsendte redegørelse.

Kommunen indledte med at redegøre for Kommunes rolle som vejmyndighed, som også gælder, når der er tale om privat fællesvej.

Park og Vej har nikket til etablering af ekstra parkeringspladser til elladestandere på et areal ved Myrtoften, men den endelige tilladelse forudsætter fremsendelse af et specifikt projekt, der redegør for overholdelse af gældende krav til f.eks. vejbredde mv.

Parkering på "hammerpladsen" blev drøftet. Kommunen redegjorde for, at arealet anses for en vendeplads, hvor det ikke er tilladt at parkere. Kommunens rolle som vejmyndighed i den forbindelse blev drøftet.

Punkt 8. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaerne for de 7 afdelinger.

Kommunens spurgte ind til Boligselskabets dispositionsfond. Boligselskabet oplyste, at der ikke opkræves yderligere hertil end indbetalinger fra de udamortiserede ydelser, som ikke kan sættes i bero. Boligselskabet har sat fokus på dens eksistens og anvendelsesmuligheder, blandt andet er der afholdt seminar herom, og de forskellige afdelinger er kommet med ønsker til projekter, de ønsker støttet med midler fra dispositionsfonden, og forventningen er, at den som følge heraf vil blive nedbragt i takt med, at nogle af projekterne bliver gennemført.

Kommunen spurgte endvidere ind til størrelsen af henlæggelserne, som i nogle afdelinger er meget høje. Boligselskabet oplyste, at afdelingernes størrelse i sig selv kan nødvendiggøre højere henlæggelser, ligesom de høje henlæggelser giver mulighed for at gennemføre arbejder, som måtte blive efterspurgt fra afdelingsbestyrelsen. I nogle tilfælde kan der være sparet op til projekter, som er blevet udskudt eller som alligevel ikke ønskes gennemført.

Punkt 9. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 7 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til posterne "andre udgifter" under konto 119, som i nogen afdelinger er meget høje. Boligselskabet oplyste, at det bl.a. dækker over udgifter til de ejerforeninger, som er i de respektive afdelinger, hvor udgiften er høj.

Kommunen henviste til regnskabernes oplysninger om afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering, og Boligselskabets bestræbelser på at sikre, at et evt. underskud ikke gentager sig flere år i træk blev drøftet.

Punkt 10. Eventuelt

Boligselskabet oplyste, at der er etableret en ny afdelingsbestyrelse i afdeling Kildeskov Park.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.