

Referat – Styringsdialogmøde med Gentofte almennyttige Boligselskab

Onsdag den 9. december 2020 kl. 13.00

Mødet blev afholdt som et videomøde

Deltagere:

For Gentofte almennyttige Boligselskab (herefter "Boligselskabet")

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

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Nikolaj Hänselt, affaldskonsulent (deltog i punkt 1-2)
- Mette Henningsen, miljømedarbejder (deltog i punkt 1-3)

Punkt 1. Velkomst og præsentation

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

Det blev besluttet at behandle dagsordenens pkt. 5 om kommunale puljer til klimaforbedringer efter punkt 2.

Punkt 2. Renovationsordninger og affaldssortering

Kommunen redegjorde for, at man i Kommunen allerede i dag sorterer affald i 7 forskellige fraktioner, men at regeringen har besluttet, at der fremover skal sorteres i minimum 10 forskellige fraktioner. Kommunen redegjorde endvidere for, at der kommer regulering af, hvor langt væk fra den enkelte husstand, en affaldscontainer må være placeret, men at de præcise afstandskrav endnu ikke kendes. Endvidere afventer man den endelige version af en ny affaldsbekendtgørelse, som ellers skulle være kommet 1. december.

Boligselskabet spurgte ind til hvor meget der allerede sorteres i deres respektive afdelinger. Det er især i Nymosehuse, at der er problemer med at leve op til kravene.

Det blev aftalt, at Boligselskabet og Kommunen i det nye år fortsætter dialogen omkring mulige løsninger i forhold til sortering af affald og placering af affaldscontainere, hvor man forventer den nye affaldsbekendtgørelse er kommet.

Boligselskabet spurgte ind til mulighederne for tilskud til omlægning af affaldsløsninger. Kommunen oplyste, at der er mulighed for tilskud til nedgravede beholdere, men at tilskuddets størrelse afhænger af antallet af beboelsesenheder, og at man særligt i rækkehusbebyggelse skal være opmærksomme på afstanden til beholderne fra den enkelte boliger.

Boligselskabet spurgte endvidere ind til, hvor mange affaldsfraktioner der kan nedgraves. Kommunen oplyste, at 6 af fraktionerne vil kunne nedgraves med tilskud. De resterende vil som udgangspunkt skulle placeres over jorden. Madaffald er en af de 6 fraktioner, som på nuværende kan nedgraves.

Kommunen oplyste endvidere, at der på nuværende tidspunkt kun opkræves affaldsgebyr for restaffald, hvorimod de øvrige affaldsfraktioner afhentes indenfor denne betaling. Fremadrettet vil gebyrstrukturen muligvis blive lavet om, fordi renovationsområdet er rent gebyrfinansieret. Det finansieres ikke over skatten.

Afslutningsvis oplyste Boligselskabet, at de oplever, at renovationsfirmaet er blevet mere strikse i forhold til afhentning af affald, særligt storskrald, som f.eks. ikke afhentes, hvis det står på græsplænen. Kommunen oplyste, at der er nogle arbejdsmiljømæssige aspekter som skal overholdes, hvilket blandt andet medfører, at renovationsmedarbejderne ikke skal færdes på overflader, der ikke er befæstet efter reglerne i regulativ for husholdningsaffald.

Supplerende oplyste Kommunen, at den eksisterende renovationskontrakt udløber til marts, hvorefter der kommer et nyt renovationsfirma, dog at en del af medarbejderne forventes virksomhedsoverdraget til det nye selskab, hvorfor en del af medarbejderne vil være de samme efter marts 2021. Hvis Boligselskabet også efter marts oplever store problemer med for strikse fortolkninger af reglerne, opfordres de til at kontakte Kommunen for en dialog herom. Kommunen har ikke mulighed for at reagere, hvis de ikke gøres bekendt med problemerne, gerne i form af konkrete eksempler.

Punkt 3. Kommunale puljer til klimaforbedringer

Kommunen oplyste, at der skal udvikle en ny ambitiøs lokal klimaplan og at Kommunen i den forbindelse er blevet udvalgt til at deltage i "DK2020 – Klimaplaner for hele Danmark". I et forløb med deltagelse fra Realdania, KL og landets fem regioner skal Gentofte Kommune arbejde med at udvikle kommunens klimaplan, der skal lede frem mod målet om klimaneutralitet i 2050.

Som led i udvikling af klimaplanen vil Kommunen gerne involvere borgere, virksomheder, foreninger og andre interessenter for at få input til klimaplanens indhold og retning.

Kommunen oplyste samtidig, at der ikke pt. findes kommunale tilskudsmuligheder til miljø- og energiforbedringer, og at der som led i den kommende klimaplan heller ikke er planlagt etablering af tilskudsmuligheder, men at der findes statslige tilskudsmuligheder i forhold til energirenoveringer, eksempelvis isolering af klimaskærme, skift af varmetype og optimering af bygningernes drift. Nærmere oplysninger herom kan findes på <https://spareenergi.dk/forbruger/boligen/tilskud>.

Boligselskabet spurgte ind til tilskud til kloakarbejder. Kommunen oplyste, at der via Novafos er mulighed for at få tilbagebetalt en del af kloaktilslutningsbidraget, der i sin tid er betalt, hvis man etablerer systemer til håndtering af regnvand udenom kloaksystemet. Det vil dog være en konkret vurdering, om og i hvilket omfang der kan opnås tilbagebetalt fra Novafos. Nærmere oplysninger kan findes på Novafos' hjemmeside <https://novafos.dk/regnvand/haandter-selv-dit-regnvand>.

Boligselskabet spurgte endvidere ind til biodiversitet. Kommunen oplyste, at man i forbindelse med klimatilpasningsprojekter forsøger at udføre projekter, som understøtter øget biodiversitet, eksempelvis

ved at håndtere regnvand i grønne områder. Der vil ligeledes blive arbejdet med muligheder for at øge biodiversitet i den kommende klimaplan.

Endelig spurgte Boligselskabet ind til etablering af el-ladestandere. Kommunen oplyste, at det på nuværende tidspunkt ikke er tilladt for kommuner at opsætte eller betale for opsætning af el-ladestandere til privat brug.

Punkt 4. Udlejning af ledige boliger, herunder anvisningsretten til Bækkebo Park

Indledningsvis oplyste Kommunen, at denne som aftalt på sidste års styringsdialogmøde havde kontaktet Landsbyggefonden for afklaring af, hvor oplysningerne om ledige boliger i styringsrapporten kommer fra. Landsbyggefonden oplyser, at oplysningerne i styringsrapporten trækkes fra huslejeregisteret, hvis oplysninger beror på boligselskabernes egne indberetninger.

Det blev aftale, at DAB undersøger, om der er procedurer der kan ændres på for at sikre, at indberetninger til huslejeregisteret er i overensstemmelse med DABs egne registreringer af ledige boliger.

Det blev samtidig aftalt, at fortsætte aftalen fra sidste års styringsdialogmøde, hvorefter Boligselskabet ved udfyldelse af styringsrapporten også i de kommende år er opmærksom på at kontrollere, om oplysningerne i denne stemmer overens med DAB's egne registreringer, og gøre klart opmærksom herpå, hvis det ikke er tilfældet. På samme måde som Boligselskabet har gjort i styringsrapporten for 2019.

Kommunen spurgte ind til oplysningerne om udlejning af ledige boliger i afdeling Bækkebo Park, hvor styringsrapporten angiver, at der har været 11 fraflytninger fordelt med 4 til ventelisten og 7 til kommunal anvisning. DAB oplyste, at de har registreret samme fordeling som styringsrapporten, men ikke hvad den præcise årsag hertil er.

På sidste års styringsdialogmøde drøftedes udlejningsaftalen for Bækkebo Park og af referatet fra mødet fremgår:

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 præciserede i den forbindelse, at de nye almene familieboliger, som opføres med støtte fra Kommunen, opføres for at imødekomme et aktuelt behov for flere almene boliger, hvorfor opførelsen af disse i sig selv ikke medfører en forventning om, at der kan ske nedsættelse af den kommunale anvisning i Bækkebo Park. En nedsættelse af anvisningsretten i Bækkebo Park forudsætter således, at den generelle mangel på boliger til løsning af boligsociale opgaver ophører, eller at der samtidig opnås tilsvarende

forøgelse af anvisningsretten til Boligselskabets andre afdelinger i kommunen eller til andre boligselskaber i kommunen.

Boligselskabet efterlyste bedre information til og opfølgning på de beboere, som anvises fra Kommunen, og bedre hjælp til at kommunikere med beboerne, hvor både sproglige og kulturelle forhold nogen gange gør kommunikationen vanskelig. Problemerne er størst i Bækkebo Park, hvor Kommunens anvisningsret er 90 % og hvor der opleves stor fraflytningsfrekvens.

Også problemer med socialt udsatte beboere kan fylde meget i Boligselskabets enkelte afdelinger. Kommunen gentog i den forbindelse tidligere års opfordring til at kontakte Kommunens Social- og Handicap Myndighed på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller socialpsykiatrisk center på 39 98 72 50 hvis der opstår problemer eller bekymringer ifht. enkelte beboere.

Kommunen henviste endvidere til de fælles dialogmøder med de almene boligselskaber, som på grund af coronasituationen dog foreløbig er udskudt til foråret 2021, hvor emnet kan tages op.

Punkt 5. Kollektive råderetspuljer for Bækkebo Park

I sommeren 2019 ansøgte Boligselskabet om godkendelse af en kollektiv råderetspulje til modernisering af køkkener i afdeling Bækkebo Park.

Under henvisning til et i forvejen højt lejeniveau, som er udfordrende for Kommunens anvendelse af boligerne til løsning af boligsociale opgaver, hvor hovedparten af målgruppen er på overførselsindkomst, har Kommunen afvist ansøgningen, som ville medføre et større lejetillæg.

Boligselskabet gav udtryk for et ønske om, at Kommunen i vurderingen af lejens størrelse tog hensyn til, at Boligselskabet også med lejetillæg godt selv mener at kunne udleje boligerne.

Mulige alternativer til en kollektiv råderetspulje blev drøftet, og det blev aftalt, at Kommunen overvejer Boligselskabets input.

Punkt 6. Særlige forhold for ældreboliger

Kommunen indledte med at henvise til, at ældreboligerne, som kommunen anviser til bebos af borgere med varige funktionsnedsættelser som medfører behov for praktisk og/eller personlig hjælp og ofte også hjælpemidler i form af kørestole mv. Der kan også være tale om borgere med psykiske funktionsnedsættelser der gør, at de ikke agerer som andre beboere.

Det er særligt for denne gruppe beboere afgørende, at der er fokus på tilgængelighed hos vicevært/varmemester/teknisk servicemedarbejdere. Flere borgere ringer til Kommunen og oplyser, at de ikke kan komme igennem på telefonen og at der ikke ringes tilbage på deres beskeder. Kommunen har ikke mulighed for at svare på de praktiske spørgsmål mv., som borgerne har.

Kommunen henviste blandt andet til en sag med defekt elevator, hvor en borger ikke havde kunne komme i kontakt med nogen fra ejendomskontoret eller en vagttelefon og derfor hverken kunne få hjælp til at komme ind og ud af sin lejlighed eller kunne få oplyst, hvornår elevatoren forventedes at fungere igen.

Det blev drøftet, at man ikke kan gardere sig mod uforudsete begivenheder som f.eks. et elevatorsvigt, og at man heller ikke altid er herre over, hvornår tingene kan udbedres, men at det særligt i ældreboliger, hvor der bor borgere med nedsat funktionsevne er vigtigt med god kommunikation, hvis der opstår uforudsete begivenheder.

Endvidere oplyste Kommunen, at der nogen gange opstår adfærdændringer, nabostridigheder eller andre problemer (f.eks. lugtgener) med de anviste beboere. Kommunen efterlyste i den forbindelse, at Boligselskabet hurtigst muligt tager kontakt til hjemmeplejen, som kan afdække, om det er en borger der allerede kommer hos og derfor kan sætte ind overfor. Boligselskabet bedes kontakte den lokale hjemmeplejegruppe (for Bækkebo Par lokalgruppe Vangede på telefon 39 98 75 72, for Charlottenlund Park lokalgruppe Hartmanns Vej på telefon 39 98 75 63 og for Kildeskov Park lokalgruppe Gentofte på telefon 39 98 75 69). Kender hjemmeplejen ikke borgeren, bedes Boligselskabet kontakte Pleje og Sundhed på telefon 39 98 05 83 og taste lokalnummer 4 for viderestilling til en visitationssygeplejerske, der kan afdække den konkrete sag, og så der så vidt muligt kan sættes tidligt ind overfor en u hensigtsmæssig udvikling.

Endelig oplyste Kommunen, at man oplever en del uigennemsigthed og fejl i flytteopkrævninger, herunder nogle gange meget store opkrævninger, der fremsendes til Pleje & Sundhed, som bruger meget tid på at udrede disse. Boligselskabet oplyste at lejer altid indkaldes til flyttesyn, men at det kan arrangeres, at Kommunen også indkaldes enten til alle flyttesyn, eller til de flyttesyn, hvor der hos ejendomsfunktionæren er en forventning om, at der vil være tale om en lejlighed, hvor der skal gennemføres en omfattende istandsættelse, før der kan ske genudlejning. Det blev aftalt, at Kommunen vender tilbage med en stillingtagen hertil.

Punkt 7. Gennemgang af styringsrapport

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaerne for de enkelte afdelinger.

Kommunen noterede, at materialet generelt giver indtryk af et velfungerede Boligselskab og afdelinger.

Kommunen bemærkede, at Boligselskabets dispositionsfond ligesom sidste år er høj, og at den er steget siden sidste år, hvor Boligselskabet oplyste, at man var i gang med at bruge pengene bl.a. til en kloakudskiftning i Kildebakkehuse. Boligselskabet oplyste at der både i Kildebakkehuse og Nymosehuse er nogle igangværende projekter, men at de endnu ikke er så langt, at der er trukket penge fra dispositionsfonden. Boligselskabet oplyste endvidere, at man arbejder på nye projekter i forskellige afdelinger, som også skal finansieres delvist via dispositionsfonden, men at der er helst skal være tale om tværgående projekter, så alle afdelinger tilgodeses.

Punkt 8. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen Boligselskabets og de enkelte afdelingers regnskaber for 2018/2019 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen bemærkede, at ekstraordinære udgifter under konto 541 er betydeligt højere end budgetteret. Boligselskabet oplyste at kontoen dækker over tab ved fraflytninger udover hvad afdelingerne selv skal dække. Det opstår typisk ved lejere, der har boet længe i lejemålet, som derfor er meget slidte eller lejemål der er misligholdte, og hvor udgifterne til istandsættelse ikke kan inddrives hos lejere.

Kommunen bemærkede endvidere, at udgifter til vandafgift i Nymosehuse er markant mindre end budgetteret. Boligselskabet oplyste, at der er etableret individuelle vandmålere i afdelingen, hvorfor udgiften til vandforbrug ikke længere ligger i afdelingen men hos den enkelte beboer.

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 9. Eventuelt

Kommunen roste Boligselskabets effektivitet, der er målt til 88,8 %, hvilket er betydeligt over gennemsnittet for både regionen (79,5) og Kommunen (83).

Kommunen spurgte ind til en henvendelse Kommunen har modtaget omkring en politisag i en af Boligselskabets afdelinger, og sagen blev drøftet. Boligselskabet oplyste, at afdelingens regnskab stemmer, og at der ikke af afdelingens midler er afholdt udgifter, som der ikke foreligger regninger på.

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde yderlige at tilføje under punktet.