

Referat – styringsdialogmøde Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Onsdag den 23. november 2022, kl. 14.00

Deltagere

For Villabyernes Boligselskab i Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

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

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Mette Rygaard, leder Social- og Handicap Myndighed
- Nasour Moradi, virksomhedspraktikant JURA

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning
4. Status vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning
5. Effektivitet
6. Gennemgang af styringsrapport
7. Gennemgang af regnskab
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet redegjorde for, at der lejlighedsvis opstår udfordringer med enkelte beboere, som hurtigt bliver et stort issue, når der er tale om mindre afdelinger.

Boligselskaber følger stadig tagenes tilstand tæt og vurderer løbende, om det er tid til udskiftning heraf.

Der forventes gennemført ny vedtægtsændring til december, hvor Boligselskabets repræsentantskab i overensstemmelse med mulighederne herfor i normalvedtægten delegerer kompetence til organisationsbestyrelsen. Det blev aftalt, at Boligselskabet så snart ændringerne er vedtaget fremsender de nye vedtægter til Kommunen til lovpligtigt gennemsyn.

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, men som Boligselskabet ikke havde deltaget i.

Kommunen redegjorde herefter for den proces der foregår i kommunes boligvisitationsudvalget, når borgere anvises til en bolig.

Kommunen forklarede, at det som udgangspunkt ikke er en kommunal opgave at formidle boliger til borgerne, hvorfor Kommunen kun kan formidle boliger til borgere, hvis dette har særlig hjemmel i lovgivningen. For at være berettiget til at få anvis en bolig af Kommunen kræves det, at en række kriterier er opfyldt, bl.a. at man ikke må have en indtægt eller en formue som gør det muligt at anskaffe en bolig på det private marked, og der er oftest også tale om borgere med nogle sociale udfordringer, som gør, at de ikke er i stand til selv at skaffe sig en bolig. Kommunen må kun anvise borgere, som opfylder disse kriterier. Der kan dog være tale om vidt forskellige udfordringer for den enkelte borger, og påvirkningen for naboer mv. kan opleves forskelligt.

Anvisning af boliger sker altid ud fra en konkret og individuel vurdering, hvor Kommunen også tilstræber at opnå det bedst mulige match mellem beboer og bolig, både i forhold til boligens størrelse og pris men også beliggenhed, naboskab mv., men det er også det muliges kunst idet der altid er større efterspørgsel efter boliger, end antallet af boliger, der er til rådighed for Kommunen.

Afslutningsvis drøftedes, hvordan Boligselskabet kan tage kontakt til Kommunens Social og Handicap Myndighed, hvis der opleves problemer med en beboer, som har en adfærd, der er til gene for naboer mv., eller som vækker bekymring for beboeren selv. Kommunen oplyste 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.

Punkt 4. Status vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Boligselskabet oplyste, at vedligeholdelsesplanerne fungerer som rullende fremskrivninger af faste tilbagevendende arbejder, som f.eks. er årlige, hvert 5. år osv., og at man derfor til hver en tid kan trække en vedligeholdelsesplan for ethvert ønskes interval, herunder således også 30-årige vedligeholdelsesplaner. Supplerende oplyste Boligselskabet, at større arbejder typisk gennemføres som forbedringsarbejder, og derfor ikke fremgår af vedligeholdelsesplanerne.

Boligselskabet oplyste, at der endnu ikke er gennemført ekstern granskning af de to afdelingers vedligeholdelsesplaner.

Forholdet mellem ønsket om effektiviseringer og en lav leje i forhold til ønsket om høje henlæggelser og beboerdemokratiets ønsker til serviceniveau blev drøftet.

Endvidere drøftedes hensynene bag lovgivers krav om tilstrækkelige henlæggelser.

Punkt 5. Effektivitet

Boligselskabet redegjorde for, at der er etableret fællesdrift med to andre boligselskaber, hvorefter boligselskaberne i fællesskab råder over de i alt 3 ejendomsfunktionærer, som tidligere var ansat i hvert sit boligselskab. Fællesdriften indebærer, at boligselskaberne i kraft af i alt 3 ejendomsfunktionærer kan råde over flere ressourcer, som kan dække af for hinanden ved ferie, sygdom og spidsbelastning, ligesom ejendomsfunktionærernes samlede kompetencer vil være bredere. Boligselskaber forventer, at fællesdriften vil højne serviceniveauet i afdelingerne og mindske indkøb af ekstern bistand.

Supplerende oplyste Boligselskabet, at der via Boligkontoret Danmark er etableret et netværk for ejendomsfunktionærer, hvor de kan søge hjælp og sparring og tillige indgå i et større kollegialt fællesskab.

Oprettet af: Christina Frederiksen (CSF)

Sagsnr: EMN-2022-01882

Afdeling: Jura

Dato: 15. december 2022

Side 2 af 3

Afslutningsvis henvistes til, at Boligkontores Danmarks indkøbsafdeling hele tiden har fokus på, om der kan etableres nye indkøbsaftaler.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for de 2 afdelinger.

Kommunen roste Boligselskabet for det lave administrationsbidrag.

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 2 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen indledte med at spørge ind til afdeling 1s resultat på konto 116 planlagt og periodisk vedligeholdelse, som et væsentligt lavere end budgetteret. Boligselskabet oplyste, at det ikke er unormalt, at arbejder udskydes, men at man ved store udsving altid foretager en konkret gennemgang af, hvilke arbejder der ikke er blevet gennemført og årsagen hertil.

Kommunen spurgte endvidere ind til bemærkningerne om, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser til at dække udgifter i vedligeholdelsesplaner for de to afdelinger, som også er bemærket af revisor. Boligselskabet redegjorde for, at der nogen gange bliver sat yderligere arbejder ind i vedligeholdelsesplanerne, som medfører, at der med et bliver behov for større henlæggelser, som tager tid at oparbejde. Det vurderes konkret, hvilke konsekvenser ændringer i vedligeholdelsesplanerne skal have for henlæggelserne, som dermed ikke automatisk forøges. Endvidere redegjorde Boligselskabet for, at større arbejder sjældent kun er vedligeholdelsesarbejder, men oftest også indebærer et forbedringselement, som ikke finansieres ved henlæggelser men ved låneoptagelse.

Afslutningsvis drøftedes revisors bemærkninger omkring henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Boligselskabet redegjorde for, at henlæggelserne har været tilstrækkelige til at dække de realiserede udgifter, men at det er vanskeligt at holde udgifterne på niveau med de gennemsnitlige normalstandsættelsesudgifter. Supplerende blev oplyst, at Boligselskabet har stort fokus på at holde udgifterne nede.

Kommunen spurgte herefter ind til revisors bemærkninger om udgifterne til renholdelse og den stigning heri der er sket siden seneste regnskabsår. Boligselskabet oplyste, at ejedomsfunktionæren tidligere har været 2 dage om ugen i den ene afdeling og 3 dage i den anden afdeling. Efter ønske fra beboerdemokratiet er dette ændret, så begge afdelinger nu har ejedomsfunktionærbistand svarende til 3 dage om ugen, hvilket naturligt har medført en stigning i udgifterne.

Punkt 8. Eventuelt

Sammensætningen af organisationsbestyrelsen og antallet af medlemmer af denne blev drøftet.

Ingen af parterne havde yderligere emner der ønskedes drøftet.