

Referat – styringsdialogmøde Gentofte Ejendomsselskab

Onsdag den 16. november 2022, kl. 14.00

Deltagere

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Ole Lund Petersen, formand for organisationsbestyrelsen
- Hanne Merete Olsen, medlem af organisationsbestyrelsen
- Susanne Ernstsén, kundechef KAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Lisa Irmer, Social- og Handicap, boliganvisning (deltog i punkt 1-6)
- Marianne Koch Løth, Social- og Handicap, boliganvisning (deltog i punkt 1-6)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning
4. Status helhedsplan
5. Udlejning af ledige boliger og udlejningshjul
6. Udlejningsaftale Mosegårdsparken
7. Trafik omkring gymnastikbygningen
8. Almindelig drift
9. Gennemgang af styringsrapport
10. Gennemgang af regnskab
11. Udarbejdelse af forretningsorden
12. 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 fortsat gerne ser den kommunale anvisning til ledige boliger sat i bero indtil gennemførelsen af helhedsplanen, så der kan oparbejdes det nødvendige antal genhusningsboliger. Boligselskabets forventer på nuværende tidspunkt, at der vil være behov for 50 genhusningsboliger. Det blev aftalt, at Kommunen genovervejer om der i en periode kan gives helt eller delvist afkald på anvisningsretten og vender tilbage herom.

Boligselskabet redegjorde for problemer med at affald ikke afhentes. Særligt i afdeling Mosegårdsparken har været et stort problem i længere tid. Der har også været problemer i afdeling Mosevang. Boligselskabet bemærker, at materialegården i Mosegårdsparken, har ligget samme sted i mange år, og at man har vist det til renovationselskabets medarbejdere. Boligselskabet har hver gang affaldet ikke er afhentet ringet og

klaget til Kommunen, men problemet har alligevel gentaget sig ved efterfølgende afhentninger. Boligselskabet ønsker en dekort på betalingen for affaldsafhentning.

Boligselskabet oplever problemer med salg af hash i den nye afdeling Mosevang. Endvidere opleves problemer med, at beboere bevæger sig ud på tagene og ryger, hvilket tagene ikke kan holde til, ligesom det skaber utryghed blandt afdelingens øvrige beboere.

Boligselskabet oplever, at der er for mange meget svage beboere, som skaber udfordringer for deres omgivelser. Boligselskabet ønsker, at der etableres skæve boliger, hvor den type borgere kan anvises til.

Endvidere efterspørger Boligselskabet et tættere samarbejde med Kommunen omkring de konkrete enkeltsager, hvor en beboer volder store udfordringer for Boligselskabet. Mulighederne for, at de omkringliggende institutioner bistår med at løfte opgaver med de anviste beboere blev drøftet, ligesom Boligselskabet opfordrer til, at Kommunen inddrager de omkringliggende institutioner i vurderingen af, hvilke beboere der kan anvises til afdeling Mosevang, hvor der er særlige hensyn at tage til de omkringliggende institutioner.

Kommunen redegjorde for, at de borgere, som får anvist en bolig af Kommunen er borgere, som lever op til de gældende kriterier, som kan være akut boligbehov, husstandens størrelse i forhold til nuværende bolig, uhensigtsmæssige boligforhold og lignende. Der er tale om borgere med en eller flere udfordringer, og som ikke er i stand til selv at finde en passende bolig. Når Kommunen anviser til en bolig, sker der altid en konkret og individuel vurdering af, hvilken borger der har det mest påtrængende behov på det givne tidspunkt.

Kommunen pointerede, at både Boligselskabet og enkelte beboere altid kan kontakte Kommunen, 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. Kontakt kan rettes 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.

Efter mødet: Boligselskabet har i e-mail efterspurgt, hvilke kriterier Kommunen benytter i forbindelse med deres anvisningsret.

Punkt 3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning

Drøftet under punkt 2 ovenfor.

Punkt 4. Status helhedsplan

Boligselskabet oplyste, at helhedsplanen følger tidsplanen. Beboerne har godkendt planen og de deraf følgende lejestigninger. Rådgiver er i gang med detailprojektering og indgående besigtigelser. Arbejderne forventes påbegyndt i 2025.

Endvidere forklarede Boligselskabet, at mange af de ældre beboere er nervøse for projektet, bl.a. genhusningen.

Punkt 5. Udlejning af ledige boliger og udlejningshjul

Fordelingen af ledige boliger i årene 2019-2021 blev drøftet. Boligselskabet oplyser, at man følger et udlejningshjul med at hver 4. ledige bolig anvises til kommunen, og at udlejningshjulet ikke nulstilles ved årsskiftet. Det blev aftalt, at Boligselskabet undersøger nærmere, hvordan det kan være, at de ledige boliger hverken isoleret for 2020 eller set over den samlede periode for 2019-2021 er fordelt med hver 4. ledige bolig til kommunen.

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. Trafik omkring gymnastikbygningen

Boligselskabet indledte med at henvise til, at der var modtaget afslag fra Park og Vej på en ansøgning om at fjerne den bom, som hindrer kørsel mellem Herredsvej og Stolpehøj, som ellers midlertidig havde været fjernet i forbindelse med etableringen af nye ældreboliger ved Nymosehave, hvor den tunge trafik til byggepladsen blev ledt af Herredsvej fremfor af Stolpehøj, hvor der også ligger daginstitutioner. Det indebar, at også trafikken til gymnastikbygningen blev ledt af Herredsvej.

Boligselskabet oplyste herefter, at man i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen ønsker, at trafikken til byggepladsen også her ledes af Herredsvej. Det blev drøftet, at det kræver en henvendelse til Park og Vej, og det blev aftalt, at Boligselskabet selv ansøger Park og Vej herom, når gennemførelsen af helhedsplanen er tættere på, og hvor der som led i processen formentlig også skal søges om andre tilladelser hos Park og Vej.

Boligselskabet udleverede kopi af deres tidligere ansøgning om fjernelse af bommen og Park og Vejs afslag herpå.

Punkt 8. Almindelig drift

Boligselskabet redegjorde for, at man grundet den kommende helhedsplan kun gennemfører de arbejder, som ikke kan udsættes, eksempelvis udbedringer af skimmelsvamp, som Boligselskabet har en konkret sag om.

Punkt 9. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen spurgte ind til arbejdskapitalen. Boligselskabet oplyste, at man har valgt en høj arbejdskapital for at have midler til at kunne indgå i nybyggeriprojekter. Boligselskabet har deltaget i udbud af et nybyggeri, som de imidlertid ikke vandt, men der er anvendt midler fra arbejdskapitalen til gennemførelse af de forundersøgelser mv., som var nødvendige for Boligselskabets afgivelse af bud på ejendommen. Boligselskabet har fortsat ønske om at bygge nye boliger, hvis det rette projekt viser sig.

Kommunen spurgte endvidere ind til Boligselskabets henlæggelser. Boligselskabet redegjorde for, at en del af de opsparede henlæggelser anvendes i forbindelse med helhedsplanen, hvorefter de opsparede henlæggelser vil reduceres med forventeligt ca. 18 mio. kr.

Kommunen roste Boligselskabet for den høje effektivitet.

Punkt 10. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen spurgte ind til udgifterne til forretningsførelse, som er væsentligt over budget. Boligselskabet oplyste, at differencen svarer til udgifterne til byggesagshonorar i forbindelse med opførelsen af afdeling Mosevang, som er udløst i 2021.

Kommunen spurgte ind til revisors bemærkninger om enefuldmagter til en bankkonto. Boligselskabet oplyste, at man har ændret praksis og at alle dispositioner over bankkontoens midler nu kræver en godkendelse fra KAB, og der således ikke længere eksisterer enefuldmagter.

Punkt 11. Udarbejdelse af forretningsorden

Boligselskabet efterlyste en udmelding om, hvad Kommunen vil med de almene boliger og et mere struktureret samarbejde mellem Kommune og de almene boligselskaber, og peger på andre kommuner, hvor et sådant er etableret. Der er dog tale om kommuner med flere almene boliger. Boligselskabet pegede på drøftelser omkring mulige byggegrunde og fælles problemstillinger som mulige emner, men at de almene boligselskaber også selv kan bidrage med input. Boligselskabet udleverede i forbindelse med mødet et oplæg til "En formålsbeskrivelse for et tværgående samarbejde i Gentofte Kommune med de almene boligorganisationer" samt forslag til emner i et dialogforum. Boligselskabet anmodede om, at materialet blev videregivet til borgmester Michael Fenger.

Kommunen påpegede, at man i foråret har holdt fælles dialogmøde, hvor alle de almene boligselskaber var inviteret, og at boligselskaberne, hvis de eksempelvis får ideer til en mulig byggegrund, altid kan tage kontakt til Kommunen for en drøftelse af mulighederne.

Punkt 12. Eventuelt

Kommune påpegede, at der i regnskabet for afdeling Mosevang er anført, at afdelingen alene omfatter 25 familieboliger. Boligselskabet vil undersøge, hvorfor der alene er oplyst 25 boliger.

Proceduren omkring godkendelse af referat fra styringsdialogmødet blev drøftet.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.