

Referat – styringsdialogmøde

Gentofte almennyttige Boligselskab

Tirsdag den 20. august 2024, kl. 14.00

Deltagere

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

- Mette Olsen, formand for organisationsbestyrelsen
- Isa Dilling-Hansen, næstformand for organisationsbestyrelsen
- Sofie Bonde Albrechtsen, bestyrelseskonsulent DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Udlejningsaftale Bækkebo Park
4. Parkering af el-scootere i Kildeskov Park
5. Budgetlægning afdeling Mosebuen
6. Status på indestående og anvendelse af dispositionsfonden
7. Status på henlæggelser i afdelingerne og anvendelse af disse til finansiering af forbedringsarbejder, tilgodehavender og akkumuleret underskud
8. Status på effektivitet
9. Gennemgang af styringsrapport
10. Gennemgang af regnskab
11. 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 fortælle, at de har afholdt 80-års jubilæumsfest, som var en stor succes.

I afdeling Bækkebo Park har der til tider været udfordringer med enkelte beboere, men der er etableret en velfungerende afdelingsbestyrelse, som håndterer mange ting selv, og det er længe siden organisationsbestyrelsen har hørt om konkrete problemer.

I afdeling Kildeskov Park er der fokus på et velfungerende beboerdemokrati, men en ekstra udfordring er, at det er ældreboliger, så beboerne er ældre mennesker.

I afdeling Charlottenlund Park er der etableret en ny afdelingsbestyrelse, som har fokus på at styrke beboerdemokratiet og at involvere og engagere beboerne heri. Afdelingen har afholdt sommerfest med deltagelse af 60 beboere ud af i alt 72 lejemål.

Der planlægges seminar om god selskabsledelse, hvor man også vil opfordre afdelingsbestyrelserne til at deltage for at få informationer og udveksle erfaringer med andre. Man vil i samme forbindelse have fokus på boligselskabets og afdelingernes forretningsorden og behovet for at kende denne.

Punkt 3. Udlejningsaftale Bækkebo Park

Kommunen orienterede om, at byggeriet af de nye almene boliger på Ørnegårdsvej er blevet forsinket som følge af entreprenørens konkurs. Boligerne forventes derfor først at stå færdige i løbet af 2025, hvorfor en evaluering af den nuværende midlertidige anvisningsaftale tidligst kan blive i 2025.

Kommunen orienterede om, at der på det netop afholdte fælles dialogmøde med de almene boligselskaber (hvor Gentofte almenlystige Boligselskab ikke deltog) blev aftalt, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe, som skal søge at udvikle samarbejdet mellem kommunen og boligselskaberne i forhold til håndteringen af de sårbare og udsatte beboere.

Afslutningsvis spurgte Boligselskabet ind til, hvem de kunne kontakte, når de oplevede udfordringer med beboere der udviser generende adfærd eller på anden måde vurderes at have behov for hjælp.

Kommunen oplyste, at når der opleves problemer med en beboer, som har en adfærd, der er til stor gene for naboer, ansatte mv. eller som på anden måde vækker bekymring for beboeren, kan der tages kontakt til Kommunens Social og Handicap Myndighed på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk. Alternativt kan center for Trivsel og Netværk kontaktes på telefon 39 98 72 50. Kontakten kan både rettes fra DAB, boligselskabet, de enkelte afdelinger eller fra enkelte beboere. Kommunen understregede, at der som følge af tavshedspligt ikke kan gives nogen tilbagemeldinger på, hvordan kommunen håndterer henvendelserne, men at der ved skriftlige henvendelser bør modtages en kvitteringsmail.

Endvidere drøftedes, at i akutte situationer skal politiet altid kontaktes, ligesom strafbare forhold som vold, trusler mv. bør anmeldes til politiet.

Punkt 4. Parkering af el-scootere i Kildeskov Park

I forlængelse af oplysningerne på sidste møde om, at Boligselskabet har fået påbud om at elscootere ikke må parkeres i opgangene, oplyste Boligselskabet, at der har været udarbejdet et forslag om etablering af skure med lademulighed, hvor el-scootere kunne parkeres, og at der er givet tilsagn om støtte fra dispositionsfonden, men at forslaget er stemt ned på et afdelingsmøde, hvorfor man er nødt til at bede beboerne parkere el-scootere inde i egen bolig.

Der opleves dog stadig beboere, som parkerer el-scootere i opgangen, som udløser et påbud fra DAB.

Mulighederne for at få brandtilsynet til at gennemgå forholdene blev drøftet.

Punkt 5. Budgetlægning afdeling Mosebuen

Boligselskabet oplyste indledningsvis, at afdelingen har afvist det af DAB foreslåede budget og i stedet har vedtaget et budget der indebærer, at lejen holdes på det nuværende niveau i budgetåret 2024/2025. Da organisationsbestyrelsen ikke har godkendt afdelingens eget budget, er sagen overdraget til kommunen, som skal træffe endelig afgørelse om fastlæggelsen af budgettet. Kommunen oplyste, at sagen forventes sendt i høring hos afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen indenfor kort tid. Efter modtagelse af eventuelle partsindlæg, vil sagen blive afgjort.

Boligselskabet oplyste, at der ikke på nuværende tidspunkt er varslet lejestigninger i afdeling. Varsling afventer udfaldet af kommunens afgørelse i budgettvisten.

Kommunen spurgte til mulighederne for at ændre årshjulet, så eventuelle uenigheder om budgettet fremover kan afgøres tidligere, så eventuelle lejestigninger kan varsles til ikrafttræden samtidig med nyt budgetår. Boligselskabet oplyste, at det ikke umiddelbart er muligt at ændre årshjulet, som er det samme for hele boligselskabet.

Lejeniveauet i afdelingen blev drøftet, og Boligselskabet oplyste, at beboerne mener, at det nuværende lejeniveau er højt.

Mulighederne for at omdanne det eksisterende fælleshus til en ekstra bolig, hvorved lejen for den enkelte beboer ville kunne nedbringes, blev drøftet og Boligselskabet oplyste, at afdelingen har fået bevilliget støtte hertil fra dispositionsfonden, men at beboerdemokratiet har afvist ideen.

Afslutningsvis oplyste Boligselskabet, at afdelingen har fået del i Landsbyggefondens pulje til inflationshjælp, som medfører, at beboerne bliver fritaget for lejebetaling i september 2024.

Punkt 6. Status på indestående og anvendelse af dispositionsfonden

Kommunen spurgte ind til indestående på dispositionsfonden, som er markant højere end benchmark og steget siden sidste år. Prognoser viser, at indestående på dispositionsfonden, herunder den disponible del, også i de kommende år vil stige.

Boligselskabet henviste til tidligere års oplysning om, at man fra organisationsbestyrelsen har haft fokus på at vejlede afdelingsbestyrelserne om muligheden for at søge midler fra dispositionsfonden, og at status er, at alle afdelinger har søgt og fået bevilliget midler, men at alle projekter endnu ikke er iværksat, ligesom nogen er helt droppet.

Boligselskabet oplyste, at hvis et projekt ikke gennemføres, vil bevilligede midler fra dispositionsfonden blive tilbageført.

Punkt 7. Status på henlæggelser i afdelingerne og anvendelse af disse til finansiering af forbedringsarbejder, tilgodehavender og akkumuleret underskud

Kommunen indledte med at bemærke, at flere afdelinger har meget høje henlæggelser. Boligselskabet redegjorde for, at flere af afdelingerne har konkrete projekter på vej, som forventes finansieret helt eller delvist med henlæggelser.

Kommunen påpegede herefter, at revisor igen i år har en bemærkning om, at henlæggelserne i afdeling Nymosehuse og afdeling Mosebuen er anvendt til finansiering af forbedringsarbejder, tilgodehavender og akkumuleret underskud, hvorfor henlæggelserne er delvis illikvide, og henviste til drøftelserne herom på seneste møde.

Boligselskabet bekræftede, at man fortsat arbejder på at få rettet op på forholdene, så bemærkningen fra revisor kan undgås i fremtiden, men at det tager tid, da der er tale om lån i midlerne, som ikke fra den ene dag til den anden kan tilbagebetales.

Punkt 8. Status på effektivitet

Kommunen bemærkede indledningsvis, at Boligselskabet samlet set ligger over gennemsnittet i regionen og kommunen, og at flere afdelinger i år er målt til en højere effektivitet end sidste år, men at målingerne indikerer, at der i de fleste afdelinger fortsat er effektiviseringspotentiale.

Det blev drøftet, hvorvidt Boligselskabet allerede havde nået den politiske målsætning om effektivisering frem mod 2026, men at man uanset fortsat vil have fokus på effektiviseringer.

Punkt 9. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen spurgte ind til stigningen i administrationsbidraget til DAB, som procentuelt er høj, selvom det samlede bidrag fortsat er en smule under benchmark. Boligselskabet oplyste, at administrationsbidraget har været holdt i bero i flere år, men at DAB har været nødt til at hæve priserne, blandt andet som følge af inflationen. Boligselskabet påpegede samtidig, at aftalen med DAB indebærer, at stort set alle ydelser er inkluderet i det faste administrationsbidrag, hvorfor der sjældent vil være behov for tilkøb.

Punkt 10. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen spurgte ind til de eventualforpligtelser, som fremgår af Boligselskabets regnskab. Boligselskabet oplyste, at der er tale om midler fra dispositionsfonden, som afdelingerne har søgt og fået bevilliget, men som endnu ikke er brugt.

Kommunen spurgte herefter ind til afviklingen af tidligere års underskud i afdeling Nymosehuse, hvor der i seneste regnskabsår på ny er realiseret et underskud, og om der var tale om ekstraordinære omstændigheder eller om lejeniveauet skulle genvurderes. Boligselskabet oplyste, at der kan være forskydelser fra år til år som følge af periodiseringer af regnskabsposter. Endvidere at man har gennemført renoveringer af flere gamle lejemål, hvor afdelingen har måtte lægge ud for omkostningerne hertil.

Afslutningsvis spurgte Kommunen ind til forbruget på konto 116 planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdeling Mosebuen. Boligselskabet oplyste, at det er korrekt, at forbruget er meget lille, blandt andet fordi afdelingen har valgt at udskudt flere planlagte arbejder.

Punkt 11. Eventuelt

Boligselskabet oplyste, at man i afdeling Charlottenlund Park ønsker en mere varieret beboersammensætning med flere yngre beboere, herunder gerne børnefamilier, idet mange af de nuværende beboere er 80+ og at mange beboere kun bor relativ kort tid i boligerne, inden de flytter videre på plejehjem.

Kommunen bemærkede, at der er tale om ældre og handicapvenlige boliger, som derfor primært udlejes til borgere med behov for en sådan bolig, og at der ikke er mange børnefamilier i den målgruppe. Boligselskabet ønskede vil dog blive viderebragt til Pleje og Sundhed, som forestår visitationen til boligerne.

Boligselskabet bemærkede, at Kommunen er velkommen til at kontakte formanden for afdelingsbestyrelsen, hvis de har behov for en uddybning af udfordringerne eller en dialog herom.

Afslutningsvis drøftedes dato for næste års styringsdialogmøde, som sigtes mod afholdt ultimo august 2025. Det blev aftalt, at kommunen fremsender forslag til konkrete datoer. Afholdelsen af mødet forudsætter, at Boligselskabet ca. 14 dage før mødet har uploadet styringsrapport mv. på almenstyringsdialog.dk. Hvis Boligselskabet har særlige emner, som ønskes drøftet på mødet, eksempelvis emner der meldes ind på afdelingsmøderne i april/maj måned, gives hurtigst muligt besked herom til Kommunen.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.