

Referat – dialogmøde

Almenbo

Tirsdag den 29. november 2022, kl. 14.45

Deltagere

For Almenbo (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Bjarne Busgaard, formand for afdelingsbestyrelsen Nordre Munkegård
- Mads Langoff, medlem afdelingsbestyrelsen Nordre Munkegård
- Claus Sieben Hansen, direktør Almenbo
- Daniel Munk, økonomichef Almenbo
- Helle Juul, udlejningschef Almenbo

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Lisa Irmer, Social- og Handicap, boligteam (deltog i punkt 1-3)
- Marianne Koch Løth, Social- og Handicap, boligteam (deltog i punkt 1-3)
- 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. Gennemgang af styringsrapport
6. Gennemgang af regnskab
7. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet indledte med at redegøre for, at der de seneste år er gennemført mange renoveringsarbejder i afdeling Nordre Munkegård, senest renovering af badeværelser som stort set er afsluttet. Badeværelsesrenoveringen er udbudt før de store prisstigninger i byggeriet indtrådte og budgettet er derfor overholdt. Den endelige lånefinansiering sker først i forbindelse med aflæggelse af byggeregnskab og derfor på andre vilkår, end forventet. Boligselskabet vil orientere Kommunen om konsekvenserne heraf, så snart lånevilkårene er fastlagt og konsekvenserne kendte.

Boligselskabet har arbejdet med driftsoptimering af afdeling Nordre Munkegård ved at samkøre driften i denne med 2 andre afdelinger. Samkøringen medfører, at ejendomsfunktionærerne i de 3 afdelinger kan dække ind for hinanden ved fravær og at afdelingerne samlet set kan dække over bredere kompetencer.

Boligselskabet redegjorde for, at det i samarbejde med Kommunen og en ny opsøgende indsats er lykkedes at reducere tidligere tiders problemer med unges ophæld i kældre mv.

Der opleves fortsat store udfordringer med parkeringen på Dalstrøget. Boligselskabet har selv forsøgt at løse problemet ved at etablere flere parkeringspladser på egen grund, men der er fortsat mange biler, også store varebiler mv., som parkerer på Dalstrøget helt op til stikvejene ind til Boligselskabets ejendom, hvilket medfører, at der er meget dårligt udsyn for de biler, som skal ud fra stikvejen. Boligselskabet foreslår, at der optegnes parkeringsbåse, som det er sket andre steder på Dalstrøget. Det blev aftalt, at Boligselskabets ønsker videresendes til Park og Vej, som er myndighed på området, og men at Boligselskabet også selv kontakter Park og Vej for en nærmere dialog.

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.

Kommunen redegjorde herefter for den proces der foregår i kommunes boligvisitationsudvalget, når borgere anvises til en bolig, herunder at der altid sker en konkret og individuel vurdering af den enkelte borger i forhold til den ledige bolig. Kommunen redegjorde endvidere for de kriterier der skal være opfyldt, før en borger er berettiget til at få anvist en bolig af Kommunen. Det blev drøftet, at kriterierne indebærer, at der er tale om beboere med en eller ofte flere udfordringer, som også kan påvirke beboerens omgivelser, men at det er borgere, som Kommunen er forpligtet til at hjælpe med en bolig, og hvor det også er de almene boligselskabers opgave at hjælpe med at stille boliger til rådighed for disse borgere.

Boligselskabet spurgte ind til, hvilket støtte Kommunen yder, når der anvises ressourcekrævende beboere, og efterlyser mere opfølgning fra Kommunens side efter anvisningen.

En konkret sag om en lejer blev drøftet, og det blev aftalt, at Boligselskabet genfremsender de seneste underretninger herom til Kommunen, som genbesøger sagen.

Kommunen opfordrede til, at Boligselskabet altid kontakter Kommunen, 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. Henvendelser om problemer med eller bekymringer for en beboer kan rettes til Kommunens Social- og Handicap Myndighed (boligteam) på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk (indeholder mailen personoplysninger skal den dog fremsendes med sikker post til Kommunens hovedmail gentofte@gentofte.dk med angivelse af Social- og Handicap Myndighed som reference). Henvendelser kan også rettes til center for Trivsel og Netværk på telefon 39 98 72 50.

Fordelingen af ledige boliger i 2021 blev drøftet, og det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender en liste over de boliger, som har været ledige og med angivelse af, hvordan de er genudlejet.

Kommunen spurgte ind til, om tidligere års udfordring med at få oplyst navn mv. på beboere, som anvises af Kommunen. Boligselskabet oplyste, at det er blevet meget bedre og ikke længere opleves som et problem.

Punkt 4. Status vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Boligselskabet oplyste, at der anvendes 30-årige vedligeholdelsesplaner. Boligselskabet oplyser, at henlæggelserne er øget de seneste år, men fortsat er lidt under benchmark. Der er gennemført mange renoveringer de seneste år, senest er badeværelser renoveret, hvilket delvist er finansieret af henlæggelserne.

Boligselskabet oplyser, at den fysiske granskning af ejendommen er gennemført, men at man endnu ikke har modtaget rapporten, og at Landsbyggefonden har meddelt, at granskningsrapporten ikke kan forventes at foreligge før om ca. 1 år.

Punkt 5. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet afdeling Nordre Munkegård.

Kommunen roste Boligselskabet for det lave administrationsbidrag og den høje effektivitet.

Punkt 6. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og afdeling Nordre Munkegård med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen indledte med at spørge ind til boligorganisationens ekstraordinære udgifter på konto 541. Boligselskabet forklarede, at der er tale om midler i dispositionsfonden, som i forbindelse med fusionen er øremærket de enkelte afdelinger, og som i året er ydet i tilskud fra dispositionsfonden til de enkelte afdelinger. Afdeling Nordre Munkegård har anvendt deres midler til etablering af en multibane, Amaliehaven og etablering af parkeringspladser på egen grund.

Kommunen spurgte ind til afdeling Nordre Munkegårds skyldige omkostninger, kreditorer på konto 421. Boligselskabet forklarede, at den store stigning fra året før skyldes, at der er tale om kreditorer i forbindelse med badeværelsesrenoveringen, som har været skyldige pr. skæringsdagen 31. december 2021.

Endelig spurgte Kommunen ind til revisors bemærkninger omkring størrelsen på henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. Boligselskabet redegjorde for, at disse historisk har været høje, men at man arbejder på stille og roligt at få dem nedbragt ved at foretage små reduktioner i de løbende henlæggelser for på den måde også at undgå store udsving i lejen.

Punkt 7. Eventuelt

Ingen af parterne havde yderligere emner der ønskedes drøftet.