

Referat – Styringsdialogmøde Med Boligselskabet Kildegårdsparcken

Torsdag den 24. oktober 2019 kl. 10.15

Deltagere:

For Boligselskabet Kildegårdsparcken (herefter "Boligselskabet")

- Henrik Durup, næstformand i bestyrelsen
- Frederik Torp, bestyrelsesmedlem
- Steen Hingebjerg Jensen, afdelingschef DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, Juridisk konsulent, JURA (referent)
- Lotte Kofoed, Social og Handicap, boligteamet fsva. pkt. 1-3

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets udfordringer
3. Udlejning af ledige boliger
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af regnskab
6. Effektiviseringer
7. Samarbejdet fremadrettet
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerene præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet forklarede, at håndteringen af og gener fra beboere med sociale eller psykiske problemer fylder meget hos både bestyrelsen og de enkelte beboere i boligselskabet. Boligselskabet oplyste, at der ofte var tilstedeværelse af politi, en del naboklager og en generel utryghed blandt nogle beboere, blandt andet børnefamilier.

Boligselskabet føler sig til tider magtesløse, idet de ikke selv har kompetencer og beføjelser til at håndtere disse beboere, og efterspørger bistand fra Kommunen.

Kommunen oplyste, at Boligselskabet udover som hidtil at kontakte DAB og politiet også kan kontakte kommunens Social og Handicap Myndighed på mail socialoghandicap@gentofte.dk eller Socialpsykiatrisk center på Stolpegårdsvej 24 på telefon 39987250.

Kommunen forklarede i samme forbindelse, at det tager tid at få beboerne til at ændre adfærd, og at det er vanskeligt at hjælpe beboere, som ikke vil hjælpes, men at det er vigtigt, at Boligselskabet bliver ved med at melde problemerne ind, så der kan opbygges sager på de enkelte beboere, som gentagne gange volder problemer.

Punkt 3. Udlejning af ledige boliger

Kommunen redegjorde indledningsvis for indholdet af den anvisningsaftale der er indgået mellem boligselskabet og Kommunen, hvorefter Kommunen har anvisningsretten til hver 2. ledige bolig, hvilken fordeling også gælder ved interne flytninger.

Parterne drøftede mulighederne for at revidere udlejningsaftalen, således at det ikke nødvendigvis er hver 2. ledige bolig, der anvises af Kommunen, men at man i højere grad sikrer, at det er de mindre og billigere boliger, som anvises af Kommunen, og at de større boliger udlejes gennem ventelisten.

Parterne drøftede endvidere mulighederne for i konkrete situationer at aftale en fravigelse af udlejningsaftalens fordeling af boligerne i form af Kommunens anvisning og ventelistens bytning af boliger. Dette kræver en konkret henvendelse fra Boligselskabet i hvert enkelt tilfælde. Henvendelse skal ske til Boligteamet hurtigst muligt efter opsigelse af boligen.

Kommunen redegjorde for, at der fortsat opleves uoverensstemmelser mellem oplysninger om udlejninger i styringsrapporterne og andre steder eksempelvis boligorganisationens årsberetninger, bestyrelsesreferater og de listeudtræk der modtages fra DAB.

Af styringsrapporterne fremgår således følgende vedrørende udlejninger, som ikke stemmer overens med en kommunal anvisning til hver 2. ledige bolig:

- Udlejninger i 2015: venteliste 4 og kommunal anvisning 1
- Udlejninger i 2016: venteliste 2 og kommunal anvisning 4
- Udlejninger i 2017: venteliste 2 og kommunal anvisning 1
- Udlejninger i 2018: venteliste 2 og kommunal anvisning 1

Af listeudtræk fra DAB fremgår følgende udlejninger i 2019, som ikke stemmer overens med en kommunal anvisning til hver 2. ledige bolig i den rækkefølge, de bliver ledige:

- 15. januar udlejning via kommunal anvisning
- 15. februar udlejning til venteliste
- 1. juni udlejning til venteliste
- 1. juni udlejning til venteliste
- 1. september udlejning via kommunal anvisning

Hverken Kommunen eller Boligselskabet kan imidlertid genkende tallene fra styringsrapporten. Det blev derfor aftalt, at Kommunen tager kontakt til Landsbyggefonden for afklaring af, hvordan styringsrapporten genererer oplysningerne om udlejninger.

Endvidere blev det aftalt, at Boligselskabets bestyrelse drøfter, hvordan der kan sikres større gennemsigtighed i forbindelse med udlejningen, herunder at denne sker skiftevis til ventelisten og ved kommunal anvisning, og endelig at Boligselskabet ved udfyldelse af styringsrapporten skal være opmærksom på at få kontrolleret, om oplysningerne heri stemmer overens med Boligselskabets/DAB's egne registreringer, og gøre klart opmærksom på, hvis dette ikke er tilfældet.

Punkt 4. Gennemgang af styringsrapport

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligorganisationen og oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen noterede, at materialet generelt giver indtryk af en velfungerende boligorganisation og afdeling, hvilket også de lave administrationsudgifter indikerer.

Kommunen bemærkede, at afdelingen fortsat har meget store henlæggelser. Boligselskabet forklarede, at der er behov for større robusthed, når der er tale om en lille afdeling.

Boligselskabet forklarede endvidere, at man i overensstemmelse med de politiske ønsker herom arbejder på at opnå større selvfinansiering af renoveringsprojekter, så man i videst muligt omfang kan undgå lånefinansiering med deraf følgende omkostninger til renter, bidrag mv.

Boligselskabet oplyste endvidere, at man indenfor nær fremtid skal skifte døre, og at der forventes udskiftning af tag om 2-3 år, i hvilken forbindelse henlæggelserne forventes nedbragt.

Punkt 5. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingens regnskaber for 2018 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Boligselskabet oplyste, at årsagen til forbruget på alm. vedligehold er på ca. 630.000 kr. mod budgetteret 124.000 kr. er, at alle arbejder, der ikke er afsat penge til på budgettet, skal konteres på alm. vedligehold og at Boligselskabet bl.a. havde en større skimmelsag, hvor man ikke kunne finde årsagen og forsikringen derfor ikke ville dække skaderne.

Boligselskabet redegjorde for, hvordan årets underskud på ca. 432.000 kr. var ført til resultatkontoen, hvis samlede underskud på ca. 174.000 kr., som efter reglerne budgetteres afviklet over 3 år.

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 6. Effektiviseringer

Kommune noterede, at Boligselskabets effektivitet allerede opfylder regeringens målsætning ifht. besparelser, og at Boligselskabets effektivitet ligger et stykke over gennemsnittet for både regionen og kommunen.

Kommune tilkendegav derfor, at Boligselskabets effektivitet anses for tilfredsstillende.

Mulighederne for yderligere effektiviseringer drøftedes. Via DAB er der særligt fokus på indkøb og udbud. Boligselskabet har forsøgt at etablere yderligere samdrift med Gentofte Almennyttige Boligselskab og Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte om fælles viceværter for alle boligselskabernes afdelinger, men der har ikke været tilstrækkelig opbakning hertil. Boligselskabet fortsætter dog det hidtidige samarbejdet med Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte om fælles viceværter.

Punkt 7. Samarbejdet fremadrettet

Både Kommune og DAB gav udtryk for, at de løbende samarbejde om tilvejebringelse af godkendelser mv. fungerer fint, og at der er en fin dialog mellem parterne.

Kommunen redegjorde for, at man påtænker at etablere årlige fælles dialogmøder med de øvrige almene boligorganisationer og evt. tillige repræsentanter fra andre boligområder i kommunen. Det blev drøftet, at det var afgørende for udbyttet af sådanne møder, at alle parter deltog aktivt og positivt, og at emnerne for møderne var af generel og tværgående karakter, således at fokus blev rettet væk fra den enkelte boligselskabers enkeltsager.

Kommunen bad Boligselskabet overveje, om de havde input til tilrettelæggelsen af fælles dialogmøder, og i så fald fremsende disse inden årets udgang.

Punkt 8. Eventuelt

Parterne drøftede forløbet af projektet med udvidelse af Gentofte Renden. Boligselskabet oplyste, at informationen til beboerne generelt havde været udmærket, men der havde manglet yderligere information til den projektgruppe, som Boligselskabets havde været repræsenteret i.

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde yderligere at tilføje under punktet.