

Referat – styringsdialogmøde Lejerbo, Gentofte

Mandag den 24. oktober 2022, kl. 13.30

Deltagere

For Boligselskabet Lejerbo, Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører Lejerbo

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning
4. Status helhedsplan
5. Status på vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning
6. Effektivitet
7. Gennemgang af styringsrapport
8. Gennemgang af regnskab
9. 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 man har afsluttet 5-års gennemgang i forbindelse med helhedsplanen. Generelt er fejl og mangler blevet udbedret, enten af entreprenøren eller af Boligselskabet selv, men der udestår stadig et problem med, at regnvand løber ned af ydermurene og forårsager alger på den hvide ydermur. Problemet er størst på de flader, som ikke får meget sollys, og det har derfor hjulpet, at der er fældet nogle træer, som giver mere sollys til nogle flader. Der søges en løsning med forlængelse af tagudhæng.

Boligselskabet har et ønske om at etablere nye cykelskure, hvor der bl.a. skal være plads til at oplade elcykler.

Boligselskabet redegjorde for, at man indgår i et driftsfællesskab med Boligselskabet Lejerbo, Lyngbys 3 afdelinger. Samarbejdet fungerer fint, men der har været udfordringer med at få den rette personalesammensætning. Belysning i kældre er udskiftet til LED. Boligselskabet har fokus på og drøfter jævnligt effektiviteten og den deraf følgende husleje ctr. beboernes ønske til serviceniveau, som ud fra beboerdemokratiske hensyn skal respekteres. Generelt opleves det svært at gennemføre store effektiviseringer, når der er tale om et meget lille boligselskab, og at det grundet gennemførelsen af helhedsplanen ikke umiddelbart er muligt at fusionere med andre boligselskaber.

Boligselskabet redegjorde for, at man stadig har overvejelser omkring håndteringen af den såkaldte "IKEA-sti", som naboejendommen ikke vil bidrage til vedligeholdelsen af.

Boligselskabet oplever stadig udfordringer med fremleje af en lejlighed og deraf følgende klager fra beboerne. Udviklingen følges tæt.

Punkt 3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning

Kommunen indledte med at henvise til og gengive de drøftelser, som havde været herom på et fælles dialogmøde mellem Kommunen og med de almene boligselskaber i kommunen i foråret 2022, og hvor boligselskabet havde været repræsenteret.

Kommunen redegjorde for, at man efter mødet har indhentet tal fra Landsbyggefonden og derfra udarbejdet statistikker for forskellige boligområder i kommunen, men at Boligselskabets tal grundet afdelingens størrelse ikke er indeholdt i disse statistikker. Kommunen tilstræber at bidrage, til en varieret beboersammensætning, men at Kommunen i den forbindelse er udfordret af, 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. Det kan være flygtninge, som Kommunen skal anvise deres første permanente bolig. For andre end flygtninge gælder, at der er en række kriterier der skal være opfyldt, før man er berettiget til at få anvist en bolig via Kommunen, 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.

Kommunen opfordrede ligesom på det fælles dialogmøde til, at Boligselskabet, 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, tages kontakt 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 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. 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.

Afslutningsvis blev situationen omkring de ukrainske flygtninge drøftet og kommunen redegjorde for, at man i foråret 2022 modtog en stor gruppe flygtninge. Man afventer, om der kommer en ny bølge flygtninge hen over vinteren. Det påhviler Kommunen at skaffe boliger til de flygtninge, som fordeles til kommunen. I første omgang sker det sædvanligvis ved midlertidig boligplacering, men indtil flygtningene har fået anvist deres første permanente bolig, er det en kommunal opgave at sikre dem en bolig. Den typiske husstandssammensætning for de ukrainske flygtninge blev drøftet.

Punkt 4. Status helhedsplan

Emnet blev behandlet under punkt 2 ovenfor.

Punkt 5. Status på vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Boligselskabet oplyste, at den eksterne granskningsmands gennemgang af ejendommen er gennemført i januar 2022, men at man endnu ikke har modtaget rapporten fra denne.

Supplerende oplyste Boligselskabet, at man allerede har arbejdet med 30-årige vedligeholdelsesplaner i en del år, og derfor ikke har behov for tilpasninger i den anledning.

Punkt 6. Effektivitet

Emnet blev behandlet under punkt 2 ovenfor.

Punkt 7. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningskemaet for afdeling Tværbommen.

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets dispositionsfond, som trods en stigning fra seneste år fortsat er meget lille i forhold til benchmark. Boligselskabet oplyste, at dispositionsfonden er bragt helt ned i forbindelse med helhedsplanen. Til gengæld har afdeling Tværbommen en robust beholdning af henlæggelser, som også er over benchmark. Boligselskabet bestræber sig på at tage højde for alle arbejder i deres vedligeholdelsesplaner, så der ikke opstår uforudsete udgifter, som kan medføre behov for støtte fra dispositionsfonden.

Punkt 8. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen henviste til revisors bemærkninger om, at der i langtidsbudget for planlagt vedligeholdelse og fornyelse ikke er henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Boligselskabet oplyste, at der relaterer sig til udskiftning af brugsvandsrør i 2033, som foreløbig er anslået til at koste 4 mio. kr. Boligselskabet er opmærksomme på problematikken og afventer foreløbig, den eksterne granskningsrapports vurdering af omfanget af udgifterne og tidspunktet for afholdelsen heraf, hvorefter man vil tage stilling til om vedligeholdelsesplanerne skal korrigeres og om henlæggelserne skal øges og der som følge heraf skal gennemføres huslejestigninger.

Boligselskabets egne vurderinger i årsberetningen af afdeling Tværbommens bygningsdele og naboskab blev drøftet.

Punkt 9. Eventuelt

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.