

Referat – styringsdialogmøde

Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte

Onsdag den 14. september 2022, kl. 13.30

Deltagere

For Boligselskabet Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Camilla Jensen, 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. Opfølgning på sidste års udfordringer
4. Beboersammensætning og den kommunale anvisning
5. Gennemgang af styringsrapport
6. Gennemgang af regnskab
7. 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 den hidtidige samdriftsaftale med et andet boligselskab er opsagt af dette og udløber ultimo september 2022. Boligselskabet har i stedet indgået ny samdriftsaftale med et andet boligselskab under DAB.

Boligselskabet oplever støjgener fra Nybrovej og Lyngbyvej. Det er beboernes oplevelse, at generne er blevet værre end tidligere år. Det drøftedes om generne kunne reduceres ved ændret vejbelægning og eventuel reduktion af hastigheden på Lyngbymotorvejen. Det blev aftalt at forhøre i Park og Vej, om der er nogen initiativer på vej, som kan medvirke til reduktion af støjen.

Efter mødet: Park og Vej oplyser, at der netop er opnået tilladelse til at reducere hastigheden fra 90 km/t til 70 km/t på Lyngbymotorvejen på en strækning på ca. 1,2 km. fra kommunegrænsen mod Lyngby Taarbæk Kommune og syd på, hvilket bør reducere støjgenerne fra vejen. Endvidere forventes ny asfalt på strækningen i løbet af 2023. Den resterende del af motorvejen sydpå mod København henhører under Vejdirektoratet, som trods anmodninger herom foreløbig ikke har været indstillet på at reducere hastigheden.

Der er ikke på nuværende tidspunkt planer om udskiftning af asfalten på Nybrovej udfor IKEA. Selvom asfalten ikke er en støjsvag type, vurderes hovedparten af støjgenerne fra Nybrovej at skyldes motorstøj.

Selskabet har fokus på effektiv drift. Desværre er effektivitetstallet for det forgangne år ikke så godt. Boligselskabet redegjorde for, at man som mindre boligselskab har svært ved at opnå høj effektivitet, og at man er sårbar overfor påvirkningen af enkeltstående arbejder. Boligselskabet har i 2021 afholdt udgifter til ny skelbeplantning, som er en stor udgift, der tæller meget i opgørelsen af et lille boligselskabs effektivitet.

Af nye effektiviserings tiltag nævnte boligselskabet, at man arbejder hen imod at udleje boliger uden køleskab. Derved undgås udgifter og ejendomsfunktionærens tidsforbrug til reparationer. Boligselskabet bemærkede, at der i nogle af de tidligere 4 afdelinger allerede er udlejet boliger uden køleskabe, og en beslutning om også at udleje uden køleskabe i resten af boligerne derved sikrer en ensartethed i udlejningen af boligerne, som i dag er samlet i en afdeling.

Boligselskabet redegjorde endvidere for, at man via DAB arbejder hen imod anvendelse af e-syn af lejligheder ved fraflytning, som skulle medføre mere præcise opgørelse over, hvilke arbejder, der skal udføres og dermed sikre de korrekte priser herfor.

Punkt 3. Opfølgning på sidste års udfordringer

Boligselskabet er stadig i overvejelser omkring et altanprojekt, som overvejes gennemført i forbindelse med en kommende tagrenovering, som foreløbig er planlagt til 2025. Ved at gennemføre altanprojektet samtidig med tagrenoveringen, kan man formentlig spare nogle udgifter, og man undgår at beoerne to gange skal have gener ved håndværkere, stillads, støj mv. Mulighederne for kun at etablere altaner i de lejligheder, som positivt ønsker altanerne, og som kan og vil betale den deraf følgende lejestigning, blev drøftet.

Adspurgte oplyste Boligselskabets repræsentant, at denne ikke har hørt, at der fortsat skulle opleves problemer med salg af narkotika i området.

Punkt 4. 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, men som Boligselskabet ikke havde deltaget i.

Kommunen redegjorde for, at man efter mødet har indhentet tal fra Landsbyggefonden og derfra udarbejdet statistikker for forskellige boligområder i kommunen, og hvor Boligselskabet lå i disse statistikker.

Boligselskabet efterlyste bedre opfølgning fra Kommunen på de beboere, som Kommunen anviser til ledige boliger. Kommunen opfordrede i den forbindelse 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.

Kommunen opfordrede endvidere Boligselskabet til at gå i dialog med Kommunen, hvis der er særlige hensyn, eksempelvis en opgang med særlig udfordret beboersammensætning, hvor en ledig bolig skal anvises til Kommunen. Ved dialog om udfordringerne har Kommunen bedre mulighed for at tage hensyn hertil, eller det kan aftales at bytte, således at boligen udlejes til ventelisten, og Kommunen i stedet får den næste ledige bolig.

Det blev drøftet, hvordan Boligselskabet selv har mulighed for at påvirke beboersammensætningen ved at indgå aftaler om fleksibel udlejning af de boliger, som udlejes til ventelisten.

Punkt 5. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for afdeling I.

Boligselskabets effektivitet, herunder mulighederne for fusion med andre boligselskaber blev drøftet. Boligselskabet oplyste, at der ikke er opbakning hertil i beboerdemokratiet.

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets dispositionsfond og arbejdskapital, som fortsat ligger betydeligt over benchmark. Boligselskabet oplyste, at der ikke indbetales yderligere til arbejdskapitalen, og at etableringen af den nye skelbeplantning delvist er finansieret over arbejdskapitalen, hvorved denne er nedbragt. I 2022 er gennemført vinduesudskiftning, som er delvist finansieret af midler på dispositionsfonden, hvorved denne også vil blive nedbragt. Boligselskabet vurderer på baggrund af deres størrelse at have behov for en større polstring.

Kommunen spurgte ind til fordelingen af de ledige boliger, som ifølge styringsrapporten er fordelt med 8 boliger til ventelisten, 2 boliger til Kommunens anvisning og 1 bolig til fleksibel udlejning, på trods af, at der ikke mellem Kommunen og Boligselskabet er indgået aftale om fleksibel udlejning. Det blev aftalt, at DAB fremsender en liste over ledige boliger i 2021 og fordelingen af disse mellem ventelisten, den kommunale anvisning og evt. anden udlejning og i så fald en nærmere redegørelse herfor.

Punkt 6. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen henviste til revisors bemærkninger om vedligeholdelsesplaner, som kun er 20-årige, og den manglende eksterne uvildige granskning af disse. Boligselskabet oplyste, at vedligeholdelsesplanerne fra og med 2023 vil være 30-årige, og dermed leve op til lovkravet. Endvidere oplyste Boligselskabet, at den eksterne uvildige granskning foretages via Landsbyggefonden, og at der er kontakt til det firma, som skal udføre granskningen.

Kommunen spurgte endvidere ind til revisors bemærkninger om enefuldmagt for boligorganisationens bestyrelsesformand og administrator til en bankkonto. Boligselskabet oplyste, at der ligesom tidligere år kun er tale om en bankkonto med et begrænset indestående, som er hidrørende fra indbetalinger af gebyr for opskrivning på venteliste, og at det er et levn fra dengang Boligselskabet selv administrerede ventelisten. Administrationen af ventelisten er efterfølgende overgået til DAB og kontoen benyttes derfor ikke mere. Kommunen henstillede til, at midler på kontoen blev overført til Boligselskabets øvrige bankkonti, og at kontoen efterfølgende blev nedlagt, så lignende forbehold fra revisor undgås fremadrettet.

Kommunen spurgte herefter ind til i hvor stort et omfang Boligselskabets henlæggelser er anvendt til finansiering af forbedringsarbejder og tilgodehavender jf. revisors bemærkninger herom. Boligselskabet oplyste, at overskuddet for 2021 er overført til henlæggelser, som derved er forøget. Det blev aftalt, at DAB eftersender oplysninger om, hvor store henlæggelser der pt. forefindes, og hvor stor en del af disse der er anvendt til finansiering af forbedringsarbejder og/eller tilgodehavender og derfor ikke er likvide midler.

Punkt 7. Eventuelt

Kommunen redegjorde for, at man i løbet af 2022 har modtaget en stor gruppe flygtninge fra Ukraine. Den typiske husstandssammensætning for disse flygtninge blev drøftet. 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. Med den boligmasse, som er til rådighed for kommunen til permanent boliganvisning, er det meget vanskeligt for Kommunen både nu og i fremtiden at anvise permanente boliger til den store gruppe af flygtninge, som er kommet i 2022. Kommunen efterspørger derfor muligheder for enten at få anvist ekstra boliger eller få fremrykket boliger til kommunal anvisning mod senere at give afkald på nogle boliger. Kommunen er også åben for andre forslag til, hvordan der over tid kan tilvejebringes boliger til den store gruppe flygtninge, som Kommunen har fået tildelt.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.