

Referat – styringsdialogmøde

Gentofte almennyttige Boligselskab

Mandag den 14. februar 2022, kl. 14.00

Deltagere

Gentofte almennyttige Boligselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Steen Eskildsen, formand for organisationsbestyrelsen
- Mette Labori Olsen, næstformand i organisationsbestyrelsen (deltog digitalt)
- Camilla Jensen, bestyrelseskonsulent DAB
- Lars Østergaard, afdelingschef DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Charlotte Bingen, affald og genbrug (deltog i punkt 1-3)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Affaldssortering
3. Renovationsselskabets adgang og rettigheder/krav
4. Fjernvarmeinstallering i almene boliger
5. Ladestandere i almene boliger
6. Anvendelse af private parkeringskorps
7. Hjælp på akuttelefon til borgere
8. Anvisningsregler
9. Røgfri boliger
10. Gennemgang af styringsrapport
11. Gennemgang af regnskab
12. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Affaldssortering

Boligselskabet indledte med at forklare, at der i afdeling Nymosehuse fortsat udestår afklaring omkring affaldshåndteringen. Boligselskabet er usikker på, hvilke regler der gælder, og hvordan man lever op til reglerne.

Kommunen redegjorde kort for reglerne i den seneste affaldsbekendtgørelse fra december 2021, hvorefter alle borgere skal sortere affald i 10 fraktioner. Der må maksimalt opstilles 4 beholdere ved den enkelte husstand. Dobbeltbeholdere som den nogle husstande har til papir/glas og plastik/metal kan anvendes. Nymosehuse kan enten vælge at anvende reglerne for etagebyggeri eller reglerne for rækkehuse eller en kombination af de to regelsæt og har derfor lidt flere valgmuligheder end andre boligselskaber/afdelinger, men kravet om sortering i 10 fraktioner skal opfyldes. Der er mulighed for at lave løsninger, hvor en eller flere affaldstyper sorteres i beholdere ved nogle eller alle enkelte husstand, mens andre sorteres i fælles

beholdere placeret centralt i afdelingen. For affaldsbeholdere der ikke er placeret ved den enkelte husstand gælder, at beholderne skal placeres så de er i umiddelbar nærhed fra hver enkelt bolig, dvs. i kort gåafstand, men der er ikke nogen eksakt definition af, hvad der er "umiddelbar nærhed" eller "kort gåafstand". Det afgørende er, at beboerne oplever en reel mulighed for at sortere affaldet.

Mulighederne for at etablere affaldsbeholdere i form af nedgravede beholdere blev drøftet. Kommunen oplyste, at afdelingen med dens størrelse kan opnå tilskud til etablering af en affaldsstation. Ønskes flere stationer, f.eks. for at reducere den maksimale afstand for de enkelte husstande, skal afdelingen selv finansiere disse.

Anvendelsen af de af kommunen opstillede affaldskuber på Mosegårdsvej blev drøftet. Kommunen agter at hjemtage kuben til plast og metal. Papir og glas kuben er der ikke aktuelle planer om at hjemtage.

Det blev aftalt, at afdelingen på ny drøfter affaldssorteringen på næste bestyrelsesmøde og efterfølgende kontakter Affald og Genbrug for en nærmere drøftelse og evt. afholdelse af møde.

Punkt 3. Renovationselskabets adgang og rettigheder/krav

Kommunen indledte med at forklare, at tømning af affaldsbeholdere ved de enkelte husstande forudsætter, at renovationsbilerne kan komme frem. Med udrulningen af sorteringen af madaffald, vil de eksisterende små 140 liters beholdere til restaffald blive erstattet af større 240 liters beholdere med to kamre til henholdsvis madaffald og restaffald. Tømningen af disse kan kun foretages af den sædvanlige type dobbeltkammerbiler. Det er ikke muligt at tømme rest- og madaffaldsbeholderen med mikrobilen. kræver en større bil, der er indrettet til at tømme beholdere med to kamre.

Kommunen oplyste herefter, at det ofte er en udfordring for renovationselskabet at komme frem på de små stikveje, særlig de veje, hvor der er et s-sving er fremkommeligheden en udfordring eller umulig. Kommunen oplyste dog, at renovationselskabet selv oplyser, at der gerne må holde biler parkeret på vejene, blot de er parkeret lovligt, dvs. der må ikke parkeres i sving og parkering skal ske langs kantstenen. Endvidere skal bilerne parkeres på en måde, så det er muligt også for den store renovationsbil at manøvrere rundt mellem biler placeret henholdsvis i højre og venstre side af vejen.

Boligselskabets muligheder for at regulere parkeringen, herunder behovet for at inddrage Park og Vej i nogle løsninger blev drøftet.

Punkt 4. Fjernvarmeinstallering i almene boliger

Boligselskabet indledte med at oplyse, at man har fået oplyst, at flere af afdelingerne er omfattet af udbygningsplaner i 2024-2025. Mulighederne for at få fremrykket udbygningen i et eller flere områder blev drøftet, og det blev aftalt, at Boligselskabet kontakter Gentofte Gladsaxe Fjernvarme for nærmere information om fjernvarmeudbygningen i de konkrete områder, ligesom Gentofte Gladsaxe Fjernvarme kan oplyse nærmere om priser, vilkår mv. I forbindelse med udbygning fjernvarmenettet i et område, er tilslutningen gratis, men sker tilslutningen først efter endt udbygning skal der betales et tilslutningsbidrag, hvis man ønsker at blive tilsluttet fjernvarmen.

Punkt 5. Ladestandere i almene boliger

Boligselskabet spurgte ind til reglerne for placering af ladestandere på de enkelte beboeres egen grund. Da der kun er mulighed for parkering på vejen, vil det kræve, at ledningen føres fra grunden og over fortovet i forbindelse med opladning af bilen. Kommunen oplyste, at man ikke uden videre kan disponere over et

vejareal (fortorvet), og at der blandt andet er krav om fremkommelighed også for gangbesværede mv. Det blev aftalt, at kommunen undersøger mulighederne nærmere og vender tilbage til Boligselskabet.

Supplerende oplyste Kommunen, at offentligt tilgængelige ladestandere skal etableres af private leverandører, efter kommunens udbud af lokationer hertil. Boligselskabet kan til brug herfor foreslå en eller flere placeringer af ladestandere, som kan indgå i kommunens udbud af ladestanderpladser til private. Der vil dog være tale om ladestandere, som er frit tilgængelige for alle borgere.

Punkt 6. Anvendelse af private parkeringskorps

Boligselskabet spurgte til mulighederne for at indgå aftaler med private parkeringskorps i de enkelte afdelinger.

Kommunen oplyste, at man skal skelne mellem hvor det private parkeringskorps skal operere. Skal de operere på offentlig vej (herunder privat fællesvej) er Kommunen vejmyndighed og skal derfor give tilladelse til reguleringer. Er der derimod ikke tale om et vejareal men et boligselskabs egen private matrikel, som f.eks. kan være en parkeringsplads, er reglerne anderledes, og derfor kan nogen af Boligselskabets afdelinger godt indgå aftaler med private parkeringskorps.

Kommune oplyste i forlængelse heraf, at vejene i Nymose Huse har status af private fællesveje. Kommunen er vejmyndighed og skal derfor give tilladelse til eventuelle regulerende foranstaltninger, herunder eksempelvis private parkeringskorps, indkørselsforbud mv. Idet kommunen ønsker, at alle veje i kommunen indgår i vejnettet og "parkeringspuljen", er der ikke praksis for at give sådanne tilladelser.

Kommune opfordrede Boligselskabet til selv at kontakte Park og Vej for en nærmere drøftelse af mulighederne i de enkelte afdelinger, herunder også mulighederne for at iværksætte andre tiltag som eksempelvis markering af hvor der er parkering forbud med henblik på at forhindre de ulovlige parkeringer i Nymosehuse, som kan være til hindre for renovationsselskabets afhentning af affald.

Punkt 7. Hjælp på akuttelefon til borgere

Boligselskabet redegjorde for en konkret episode, hvor en beboer som følge af en defekt elevator ikke kunne tilgå sin lejlighed og havde kontaktet kommunen for hjælp. Tilstrækkeligheden af den af Kommunen tilbudte hjælp blev drøftet.

Det blev aftalt, at Kommunen undersøger, hvor i Kommunen borgerens henvendelse har været, og melder tilbage til Boligselskabet hvor lignende akutte henvendelser skal rettes.

Punkt 8. Anvisningsregler

Boligselskabet spurgte ind til mulighederne for at indgå ny anvisningsaftale for afdeling Bækkebo Park, idet der er nye almene familieboliger under opførelse andre steder i kommunen.

Kommunen redegjorde kort for, at der stadig er stor mangel på boliger til løsning af kommunens boligsociale opgaver, og at man derfor ikke på nuværende tidspunkt kan give afkald på nogen boliger. Herefter redegjorde Kommunen for, at der er to konkrete projekter om opførelse af nye almene familieboliger, som vil give Kommunen anvisning til yderligere 75 nye familieboliger. De første 25 boliger forventes klar til indflytning i august 2022, mens de resterende ca. 50 boliger foreløbig forventes klar til indflytning august 2024, og at mulighederne for at drøfte en revidering af anvisningsaftalen må afvente, at de nye boliger er taget i brug.

Punkt 9. Røgfri boliger

Boligselskabet indledte med at forklare, at man i afdeling Kildeskov Park overvejer mulighederne for at indføre forbud mod rygning også i de enkelte boliger.

Kommunen oplyste, at indholdet af en afdelings husorden er undergivet beboerdemokratiet i afdelingen, men at gældende lejeretlige regler naturligvis skal overholdes, hvorefter udfordringerne ved at indføre et rygeforbud blev kort drøftet. Boligselskabet indhenter rådgivning herom.

Kommune oplyste, at hvis der indføres regler af betydning for den kommunale anvisning til boligerne, herunder eksempelvis et rygeforbud, skal kommunens visitationsteam orienteres hurtigst muligt, så de har mulighed for at tage højde herfor ved anvisningen til boligerne. Kommunen oplyste samtidig, at Kommunen ikke har mulighed for at kontrollere, om borgerne overholder reglerne eller håndhæve evt. overtrædelser. Det vil være et anliggende for Boligselskabet som udlejer.

Punkt 10. Gennemgang af styringsrapport

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligselskabet og oplysningsskemaerne for de 7 afdelinger.

Kommunen spurgte ind til indestående på dispositionsfonden, som ligger betydeligt over benchmark. Boligselskabet oplyste, at afdeling Kildebakkehuse har fået bevilliget penge fra dispositionsfonden til gennemførelse af nogle forundersøgelser i forbindelse med et vejprojekt, og at man overvejer om der tillige skal søges om penge til finansieringen af gennemførelsen af vejprojektet. Også afdeling Nymosehuse har fået bevilliget penge til reovering af kloakkerne.

Kommunen spurgte ind til afdeling Mosebuen og bemærkningen i oplysningsskemaet om fornødne henlæggelser. Boligselskabet oplyste, at der er gennemført en mindre lejestigning. DAB havde under hensyn til afdelingens størrelse og deraf følgende sårbarhed overfor uforudsete udgifter, overgangen til 30-årige vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning heraf, anbefalet en højere lejestigning. Økonomien i afdelingen er udfordret og Boligselskabet forventer derfor også lejestigninger i de kommende år.

Afslutningsvis noterede Kommunen, at Boligselskabet generelt har fine tal, herunder eksempelvis for effektivitet, hvor det er værd at fremhæve, at afdeling Hyldebo med kun 11 lejemål er målt til en effektivitet på 98%. Generelt fremtræder Boligselskabet velfungerende.

Punkt 11. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2019/2020 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen indledte med at henvise til revisors bemærkninger om sikkerheden for de henlagte midler i afdeling Kildebakkehuse. Boligselskabet oplyste, at der er tale om, at revisor mener, at henlæggelserne burde være større for at sikre, at der er penge nok til at finansiere nødvendige arbejder uden at skulle optage lån hertil. Det blev aftalt, at Boligselskabet undersøger baggrunden for revisors bemærkning nærmere og at der holdes øje med udviklingen.

Kommunen spurgte ind til boligorganisationens gæld til afdelingerne, som ikke synes at stemme overens med summen af afdelingernes tilgodehavende hos boligorganisationen. Det blev aftalt, at Boligselskabet undersøger posten nærmere og fremsender en opgørelse af, hvordan boligorganisationen gæld til afdelingerne er sammensat.

Afslutningsvis bemærkede Kommunen, at der i flere af afdelingerne har været overskud hvert år de seneste år, og at afdelingerne samtidig har solide og stigende henlæggelser, og spurgte ind til, hvilke overvejelser der gøres i forbindelse med budgetlægningen. Boligselskabet oplyste, at man er opmærksom på problemstillingen, men at man gerne vil afvente resultatet af de eksterne granskninger af vedligeholdelsesplanerne inden man træffer beslutninger om ændringer i budgetlægningen.

Punkt 12. Eventuelt

Boligselskabet oplyste, at der er nogen udfordringer med økonomien i afdeling Mosebuen, hvilket også er omtalt ovenfor under punkt 10. Der skal gennemføres markvandring i afdelingen og resultatet heraf skal sammen med de økonomiske udfordringer drøftes nærmere på et afdelingens budgetmøde i foråret.

Ingen af parterne havde yderligere emner der ønskedes drøftet.