

Referat – styringsdialogmøde

Med Gentofte Ejendomsselskab

Onsdag den 19. december 2018 kl. 9 – mødelokale 258

Deltagere

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter ”Boligselskabet”)

- Ole Lund Petersen, formand for Boligselskabet
- Svend Borggren, næstformand i Boligselskabet
- Jesper Dalhoff, bestyrelsesmedlem i Boligselskabet
- Marianne Vittrup, kundechef i KAB som administrator for Boligselskabet

For Gentofte Kommune

- Lotte Kofoed, Social og Handicap Myndighed
- Anna Søndergaard, juridisk konsulent, JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Gennemgang af styringsrapporten
3. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab.
4. Den almene boligsektors effektivisering
5. Indkomne punkter fra Gentofte Ejendomsselskab
 - A) Udlejningsaftale – udløb?
 - B) Hvor mange flygtninge har GK boliganvist i Mosegårdsparken i 2017- 2018
 - C) Midtpunktet, status
 - D) Nybyggeri Palle Simonsens Vej, status
 - E) Helhedsplanen, status
 - F) Hvor mange personer i GE har frameldt sig Nem Id
 - G) Beboersammensætningen i Mosegårdsparken
 - H) Proforma-adresser – har kommunen et ønske om at følge op på dette, eller acceptere man bare en folkeregistertilmelding uden at tjekke, om personen overhovedet kan bo i boligen – eller om der bor flere i boligen? Bilag Frederiksberg Kommunes indsats.

<http://fagbladetboligen.dk/articlelibrary/2018/november/spoegelsesbeboere-kan-bringe-boligomraader-paa-ghettolisten/>

6. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Anna Søndergaard, og efterfølgende præsenterede mødedeltagerne kort sig selv.

Punkt 2. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten og oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen noterede, at Boligselskabet ønsker samarbejde omkring helhedsplanen og fortsat samarbejde om sociale indsatser. Kommunen har bedt Boligselskabet om at uddybe dette og hertil svarede Boligselskabet vedrørende de sociale indsatser at, det primært relaterede sig til Midtpunktet, hvor man oplever en del udfordringer. Boligselskabet kæmper med Kommunen om, at få tilstrækkelige midler til, at få det til at fungere. SSP styrer sammen med Martin denne indsats og har kontakten.

Endvidere oplyste Boligselskabet, at Mosegårdsparken er bekendt med at der er salg af euforiserende stoffer i området, men der er et tæt samarbejde med SSP som løbende er opmærksom på situationen.

Kommunen oplyste, at Boligselskabet altid kan kontakte Kommunens Social og Handicap Myndighed på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller på telefon 39 98 61 66, hvis der konstateres konkrete problemer eller hvis der opstår bekymringer for en beboer.

Boligselskabet oplyste vedrørende helhedsplanen, at deres rådgiver var sprunget fra. Efter mødet er det fra Boligselskabet oplyst, at der ikke kunne opnås enighed om en aftale efter skema A. Man afventer på nuværende tidspunkt finansieringsskitse fra Landsbyggefonden og herefter vil man tage stilling til, hvilke arbejder der er økonomi til at udføre.

Kommunen noterede, at Boligselskabet samlet set har vurderet at den nuværende driftssituation er stabil og rentabel.

Kommunen har igen i år noteret, at der er et relativt højt administrationsbidrag (angivet i kr.pr. lejemål), hvortil administrator bemærkede, at tallet rettelig er 5.274,75 kr. Herudover er der tale om en lille boligorganisation, og at dette var faldende. Boligselskabet oplyste ligeledes, at man var opmærksomme på at holde udgifterne nede.

Endvidere noterede Kommunen, at afdelingens henlæggelser både årets og de opsparede lå noget over benchmark, dog en smule lavere end sidste år. Boligselskabet oplyste at det dels skyldes, at Boligorganisationen registrerer næsten al vedligeholdelse over kontoen for planlagt vedligehold,

som finansieres af de henlagte midler. Derudover henviste Boligselskabet til, at ejendomme grundet deres alder har et vedligeholdelsesbehov, som henlæggelserne, på trods af at de blev sat op for et par år siden, ikke kan dække, hvorfor man håber på at kunne gennemføre helhedsplanen. Adspurgt om Boligselskabet vurderer at henlæggelserne var tilstrækkelige og forsvarlige hensat til Boligselskabets nuværende stand, svarede Boligselskabet at såfremt helhedsplanen bliver gennemført, vurderer man at henlæggelserne både er forsvarlige og tilstrækkeligt.

Punkt 3. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab

Kommunen noterede, at Boligselskabet havde realiseret et overskud på 560.037 kr. og afdelingen Mosegårdsparken havde et overskud på 658.047 kr. Boligselskabet oplyste, at der havde været en større indtægt fra værdipapirer end forventet, samt at man er nødt til at budgettere med en stigning i grundskyld og administrationsbidrag, da budgetterne laves inden disse er kendte. Endvidere var der sat penge af til kursus mv. for bestyrelsen, som ikke blev anvendt fuldt ud.

Boligselskabet oplyste, at man i forhold til fremtidige budgetteringer planlægger en kursusindsats.

Kommunen spurgte ind til revisor bemærkninger omkring Boligselskabets henlæggelser, hvortil Boligselskabet oplyste, at man løbende er opmærksom på tabsrisikoen ved fraflytningen. Boligselskabet havde dog ikke oplevet, at der ikke var penge hertil.

Kommunen spurgte endvidere ind til, om Boligselskabet på baggrund af revisor bemærkning havde gjort sig overvejelser omkring, at der i fremtiden skulle anvendes A-fuldmagt ved disponeringer over afdelingsbestyrelsens rådighedskonto, for at undgå besvigelser. Boligselskabet oplyste, at man ikke havde drøftet dette, men tog det til efterretning.

Kommunen herefter oplyse at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning.

Regnskabet gav ikke i øvrigt Kommunen anledning til bemærkninger.

Punkt 4. Den almene boligsektors effektivisering

Årets tilsynsystema ”effektivitet med fokus på særligt ineffektive afdelinger” blev drøftet.

Kommunen noterede, at Boligselskabet effektivitet ligger over regionens gennemsnit.

Kommunen noterede endvidere, at Boligselskabet havde fokus på at igangsætte initiativer for at imødekomme de af regeringen fastsatte effektiviseringskrav.

Punkt 5. Indkomne punkter fra Gentofte Ejendomsselskab

A) Udlejningsaftale – udløb?

Udlejningsaftalen udløber den 30. september 2019 og parterne skal inden denne dato, drøfte en fremtidig udlejningsaftale. Dette vil blive drøftet på det kommende organisationsbestyrelsesmøde og herefter vil Boligselskabet rette henvendelse til Gentofte Kommune.

B) Hvor mange flygtninge har GK boliganvist i Mosegårdsparken i 2017- 2018

Kommunen oplyste at man havde anvist tre personer/familier i perioden efter Integrationslovens § 12. Boligselskabet oplyste at anvisningerne kunne give udfordringer i afdelingerne og at de oplevede mere slid på boligerne.

Boligselskabet oplyste, at man tidligere har været i dialog med Kommunen omkring oversættelse af husorden/ordensreglement og ønskede at der blev fulgt op. Endvidere blev det drøftet, om Kommunen eller Boligselskabet kunne registrere hvilke boliger, som var anvist af Kommunen til flygtninge og socialt udsatte beboere. Boligselskabet udtrykte et behov herfor, således at man vidste, om man kunne rette henvendelse til Kommunen, hvis der opstod problemer. Begge parter vil undersøge muligheden herfor. Boligorganisationen har efter mødet oplyst, at de kun må registrere, at det er en kommunal anvisning.

Kommunen redegjorde for status for boligrammeaftale og oplyste at det ikke havde været muligt, at få alle boligorganisationer i Kommunen til at tilslutte sig aftalen. Kommunen vil i 2019 vurdere situationen og eventuelt vende tilbage til Gentofte Ejendomsselskab med et forslag til en ny individuel aftale.

C) Midtpunktet, status

Ud over det der blev drøftet under pkt. 2, gjorde Boligselskabet opmærksom på, at man fra Kommunens side bør overveje hvad der kræves af inventar og andet for at få et boligsocialt projekt til at fungere. Beboerne har nu investeret i opvaskemaskine, YouSee abonnement samt adgang til data, samt rengøring 2 gange om mdr. til projektet.

D) Nybyggeri Palle Simonsens Vej, status

Man er ved at planlægge opførelsen af 50 nye boliger på Palle Simonsens Vej, hvor man har fået godkendt skema A. Boligselskabets Byggeudvalg følger sagen.

E) Helhedsplanen, status

Blev drøftet under punkt. 2.

F) Hvor mange personer i GE har fremeldt sig Nem Id

Kommunen oplyste hertil, at man ikke var bekendt med, hvor mange beboere i Gentofte Ejendomsselskab som havde fremeldt sig.

G) Beboersammensætningen i Mosegårdsparken

Blev drøftet under pkt. 2.

H) Proforma-adresser – har kommunen et ønske om at følge op på dette, eller acceptere man bare en folkeregistertilmelding uden at tjekke, om personen overhovedet kan bo i boligen – eller om der bor flere i boligen? Bilag Frederiksberg Kommunes indsats.

<http://fagbladetboligen.dk/articlelibrary/2018/november/spoegelsesbeboere-kan-bringe-boligomraader-paa-ghettolisten/>

Kommunen oplyste at man ikke på nuværende tidspunkt, havde drøftet tiltag som det Frederiksberg Kommune havde gennemført. Kommunen oplyste endvidere, at man ikke vil udelukke at dette også er tilfældet i Gentofte Kommune og at det især blev anvendt ved udlejning igennem AirBnb. Kommunen oplyste, at man ville tage punktet med tilbage og overveje om Gentofte Kommune skulle igangsætte et lignende initiativ.

Punkt 6. Eventuelt

Jesper Dahlhoff orienterede om sundhedsfremmende initiativer, som Boligselskabet ønsker at gennemføre i samarbejde med Gentofte Kommune. Kommunen ville tage dette med tilbage til den relevante myndighed.

Boligselskabet udtrykte et ønske for, også i fremtiden at afholde fællesmøder, med de andre Boligorganisationer i Gentofte Kommune. Kommunen oplyste, at man fra tid til anden har afholdt fællesmøder og også i fremtiden vil sikre, at der bliver afholdt et sådan. Boligselskabet udtrykte endvidere et ønske om, at der i fremtiden deltog politikere i dialogmøderne og Kommunen fremkom med et formål med styringsdialogerne som rækker ud over det rent lovgivningsmæssige.