

Referat – Styringsdialogmøde med Gentofte Ejendomsselskab

tirsdag den 2. februar 2021 kl. 13.30

Mødet blev afholdt som et videomøde

Deltagere:

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligselskabet")

- Ole Lund Petersen, formand i organisationsbestyrelsen
- Hanne Merete Olsen, bestyrelsesmedlem i organisationsbestyrelsen
- Marianne Vittrup, kundechef KAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets største udfordringer

Boligselskabet oplyste, at helhedsplanen fylder meget i øjeblikket, og følgegruppen arbejder på højtryk. Der er mange udfordringer der skal løses, blandt andet i forhold til afgrænsningen af, hvilke arbejder Landsbyggefonden kan støtte, og hvilke arbejder Boligselskabet selv skal finansiere. Finansieringen er ikke endelig afklaret endnu, men der vil komme betydelige lejestigninger, da der er en del arbejder, som er nødvendige at udføre for at bringe ejendommen i en forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Boligselskabet oplyste, at Landsbyggefonden forventer at der er godkendt skema A i løbet af 2021, hvorfor Boligselskabet forventer at indsende skema A efter sommerferien.

Kommunen oplyste, at man ikke føler sig helt ajour i forhold til, hvilke arbejder der planlægges gennemført og den eventuelle kommunale medfinansiering heraf, hvorfor Kommunen opfordrede Boligselskabet til at kontakte Plan & Byg, som også deltog i besigtigelsen af ejendommen for år tilbage, for at sikre en løbende dialog omkring planen og de udfordringer den måtte indeholde ifht. ejendommens konkrete forhold og kommunens praksis.

Boligselskabet forklarede endvidere, at også opførelsen af den nye afdeling Mosevang fylder meget. Efter entreprenørens konkurs er projektet kommet tilbage på sporet, og Boligselskabet vurderer, at det ser lovende ud.

Punkt 3. Utryghedsskabende sager

Boligselskabet redegjorde for, at der særligt er problemer med en enkelt familie, der er anvist af Kommunen, som blandt andet på grund af vold og trusler om vold skaber utryghed blandt de andre beboere.

Boligselskabet vil gerne have familien flyttet og efterlyser, at Kommunen tager et medansvar for at forsøge at finde en løsning, inden problemerne udvikler sig yderligere.

Det drøftedes i hvilket omfang informationerne omkring udfordringerne med den pågældende familie er tilgået Kommunen, og hvilke handlemuligheder Kommunen har.

I forlængelse af drøftelserne efterlyser Boligselskabet et tættere samarbejde og en bedre dialog med Kommunen, når der opstår boligsociale udfordringer, ligesom Boligselskabet appellerer til, at Kommunen ved udnyttelse af deres anvisningsret til de almene boliger i højere grad tager højde for, hvordan anviste borgere fordeles mellem de enkelte boligselskaber/-områder.

Supplerende efterspurgte Boligselskabet bedre kontakt til Kommunens boligsociale medarbejdere. Boligselskabet blev opfordret til at kontakte de boligsociale medarbejdere, som Boligselskabet mødte på sidste års styringsdialogmøde, og fortælle om deres udfordringer og ønsker til bistand og samarbejde, så de boligsociale medarbejdere kan tage det med i planlægningen af deres arbejdsopgaver og indsatsområdet.

Punkt 4. Separering af trafik

Boligselskabet redegjorde for at der i forbindelse med kommunens udvidelse af Nymosehave var gennemført nogle trafikale ændringer, således at man ved at flytte bommene ved Herredsvej havde sikret, at den tunge trafik til byggeriet blev ledt af Herredsvej og ikke via Stolpehøj, som løber gennem Mosegårdsparkens ejendom og forbi to daginstitutioner.

Boligselskabet vil efter færdiggørelsen af byggearbejderne på Nymosehave gerne bibeholde de trafikale ændringer, så man tilskynder den kørende trafikken til Nymosehave og gymnastikbygningen til at ske via Herredsvej.

Det blev aftalt, at Kommunen videregiver Boligselskabets ønske til Park og Vej, og at Boligselskabet også selv kontakter Park og Vej for en nærmere dialog herom.

Punkt 5. Festlokale på Bank Mikkelsens Vej

Boligselskabet oplyste, at der på Bank Mikkelsens Vej 2 (pyramidebygningen) er et lokale, der efter gennemførelse af den store helhedsplan for området, kun synes benyttet til opbevaring. Både Boligselskabet og Vangedes Venner efterspørger mulighed for at leje lokalet som festlokale, anvende det som beboerhus for Vangedes Venner eller lignende.

Boligselskabet spurgte derfor ind til, hvilke planer Kommunen har for benyttelsen af lokalet og hvad mulighederne er for at andre kan få lov til at benytte lokalet.

Det blev aftalt, at Kommunen undersøger sagen nærmere og vender tilbage.

Efter mødet: Lokalet benyttes af de omkringliggende institutioner og botilbud til mødeaktiviteter mv. Grundet coronasituationen og deraf følgende restriktioner, har lokalet ikke været benyttet i

den seneste tid og er i stedet anvendt til opmagasinerung af en række effekter, men lokalet forventes fremadrettet anvendt i takt med, at restriktionerne lempes/ophæves.

Social og Sundhed oplyser imidlertid, at udgifterne til lokalet indgår i beregningen af taksterne for pladser på de tilhørende botilbud, hvorfor Kommunen ikke uden videre kan benytte lokalerne til andre formål, herunder stille dem til rådighed for private borgere, foreningen eller lignende. Det er også tvivlsomt, om Kommunen ved at udleje eller udlåne lokaler til private aktiviteter må konkurrere med private udlejere af festlokaler/festarrangører.

Endvidere vurderer Social og Sundhed, at udlejning af lokalet til fester mv. kan have negative påvirkninger for beboerne på botilbuddet, som er meget sårbare.

Hvis der er ønske om at låne lokalet til enkelte arrangementer, f.eks. beboermøder, kan boligselskabet kontakte Inge Villemoes fra botilbuddenes administration og spørge til muligheden herfor. Inge Villemoes kan kontaktes på mail iv@gentofte.dk.

I forlængelse af drøftelserne omkring lokalet i pyramidebygningen, efterspurgte Boligselskabet generelt mere information fra og dialog med Kommunen omkring naboskabet i området også efter Kommunen har gennemført den store helhedsplan for området.

Efter mødet: Gentofte Ejendomme, som har været ansvarlige for kommunens helhedsplan i området og derfor også dialogen med naboerne oplyser, at helhedsplanen reelt er afsluttet, og området overgået til drift, hvorfor der ikke længere vurderes at være behov for løbende orientering via de tidligere udsendte nyhedsbreve. Disse er derfor ophørt. Supplerende oplyser Gentofte Ejendomme, at den hjemmeside der var oprettet, er nedlagt, fordi den ikke overholdt kravene omkring håndtering af personoplysninger.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaerne for de enkelte afdelinger.

Kommunen noterede, at materialet generelt giver indtryk af et velfungerede Boligselskab.

Kommunen spurgte ind til de opsavede henlæggelser til vedligehold, som ligger en del over benchmark. Boligselskabet oplyste man forventer at bruge af de opsavede henlæggelser i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen. Endvidere vil Boligselskabet gerne benytte konto 116 (planlagt og periodisk vedligehold) i størst muligt omfang, og mindre på konto 115 (almindelig vedligehold).

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen Boligselskabets og de enkelte afdelingers regnskaber for 2019 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen bemærkede, at både renteindtægter og renteudgifter er betydeligt højere end budgetteret. Boligselskabet oplyste at renteindtægten var større end forventet, og det afspejler sig i den udgift der er til forrentning af afdelingernes indestående.

Kommunen bemærkede endvidere, at en række udgifter i Mosegårdssparken er væsentligt lavere end budgetteret. Boligselskabet oplyste, at der er tale om resultatet af en indsats om "pas på huslejen", hvor

man har gennemført en række tiltag, blandt andet etablering af en ny affaldsløsning, et nyt vaskeri med lavere elforbrug, udbud af forsikringer mv., som alt sammen har medført nogle besparelser.

Kommunen bemærkede endvidere, at Boligselskabet i spørgeskemaet har oplyst, at der i afdelingen Mosegårdsparken samlet set i 2019 og de to forudgående år er overskud, der overstiger tidligere underskud. Boligselskabet oplyste, at man forsøger at budgettere bedst muligt, men at budgetlægningen sker 1½ år frem i tiden og udfra det gennemsnitlige forbrug de seneste 3 år, men med nødvendige tilpasninger ifht. konkret viden. Årsagen til overskuddene vurderes at være, at konstant er opnået besparelser i de senere år, hvilket også viser sig i effektivitetsmålingerne.

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 8. Udlejningsaftale

Kommunen bemærkede, at udlejningsaftalerne mellem Kommune og Boligselskabet var omtalt i Boligselskabets beretning, hvori det er anført, at der er aftalt, at rækkehuse og 5-rums boliger som udgangspunkt ikke sendes til kommunal anvisning.

Kommunen bemærkede hertil, at udlejningsaftalen ikke indebærer, at Boligselskabet kan undlade at sende hver 4. ledige bolig til kommunal anvisning, men at Boligselskabet i forbindelse med fremsendelse af boliger til kommunal anvisning kan spørge Kommunen om denne ønsker at "bytte", således at boligen udlejes efter ventelisten, og Kommunen i stedet får anvist den næste ledige bolig i afdelingen. Det vil dog være Kommunens beslutning, om der konkret kan finde et bytte sted.

Punkt 9. Eventuelt

Kommunen roste Boligselskabets effektivitet, der er målt til 96 %, hvilket er betydeligt over gennemsnittet for både regionen og Kommunen.

Kommunen spurgte ind til revisors bemærkninger om enefuldmagter til Boligselskabets bankkonti. Boligselskabet oplyste, at der for så vidt angår anvendelse af betalingskort gælder, at der kun henstår små beløb på kortene, men at man har besluttet at ændre praksis, så der fremadrettet skal en ekstra person til efterfølgende at godkende betalinger.

Kommunen efterspurgte en kopi af Boligselskabets nye vedtægter. Boligselskabet oplyste, at der er tale om ændringer i overensstemmelse med ændringerne i normalvedtægten omkring elektronisk kommunikation. Boligselskabet sender kopi af vedtægterne.

Boligselskabet efterlyser fællesmøder med de almene boligselskaber. Kommunen gentog oplysningerne fra sidste års styringsdialogmøde om, at Kommunen i overensstemmelse med anbefalingerne fra opgaveudvalget for boligsocial indsats har besluttet, at der skal afholdes fælles dialogmøder for de almene boligselskaber og evt. tillige repræsentanter fra andre boligområder i kommunen. Under hensyn til, at styringsdialogmøderne sædvanligvis ligger i efteråret, ønsker Kommunen at de fælles dialogmøder placeres

i foråret. Der skulle være afholdt fælles dialogmøde i foråret 2020, men det måtte pga. corona udskydes til 2021. Henset til den aktuelle coronasituation må det imidlertid anses for tvivlsomt, om der kan gennemføres fællesdialogmøde i 2021. I modsat fald, vil mødet blive udsat til 2022.

Boligselskabet redegjorde for nogle udfordringer med affaldssorteringen og kapaciteten i affaldscontainerne. Kommunen oplyste, er der for nylig er kommet en ny affaldsbekendtgørelse, som skal sikre øget sortering af affald i flere fraktioner end det er tilfældet i dag, og opfordrede Boligselskabet til at kontakte Affald og Genbrug, som gerne rådgiver om de nye regler og hvordan Kommunen vil implementerer disse og drøfter med Boligselskabet, hvordan affaldshåndteringen kan tilrettelægges i ejendommen.

Afslutningsvis oplyste Boligselskabet, at der er indgået ny administrationsaftale med KAB, hvor der fremadrettet ansættes én medarbejder til at dække både administration og drift for boligselskabet og afdelingerne, hvor der før var to forskellige personer hos KAB. Boligselskabet får derfor en ny kontaktperson i KAB.

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde yderlige at tilføje under punktet.