

## Referat

– Styringsdialogmøde med Villabyernes Boligselskab 11. december 2014 kl. 13.00 – Udvalgsværelse E

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Bæredygtighedstiltag, herunder LAR
3. Gennemgang af styringsrapporten
4. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab.
5. Eventuelt

### Deltagere:

Kim Mårtensson, formand for organisationsbestyrelsen

Per Lykke, forretningsfører, Boligkontoret Danmark, administrator for boligorganisationen

Astrid Koch Grusgaard ([asko@gentofte.dk](mailto:asko@gentofte.dk), tlf: 3998 8021), Natur & Miljø, Gentofte Kommune, til pkt. 2

Karin Hoffmann-Hansen, Jura, Gentofte Kommune (referent).

### Ad pkt. 2.

Gentofte Kommune orienterede om bæredygtighedstiltag, herunder LAR. Gentofte Kommune nævnte bl.a. muligheden for at få tilbagebetalt tilslutningsbidrag på op til 24.000 pr. bolig (engangsbeløb) ved afkobling af regnvand fra kloakken. Kommunen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det som udgangspunkt var uproblematisk at lade tagvand nedsive, mens der af miljøhensyn var lidt flere overvejelser mht nedsivning af regnvand fra parkeringsarealer.

Boligorganisationen bemærkede, at der allerede var initiativer i den retning på tegnebrættet i afdeling 1. På forespørgsel bekræftede kommunen, at det var muligt at få en medarbejder fra kommunen ud til en uformel gennemgang af muligheder både i relation til bæredygtighed i al almindelighed og i forhold til nedsivning af regnvand.

Det blev aftalt, at formanden for organisationsbestyrelsen kontakter kommunen for en konkret aftale.

### Ad pkt. 3

Gentofte Kommune noterede sig, boligorganisationen vurderede, at den i "høj grad" opnåede tilfredsstillende resultater, og at boligorganisationen i "høj grad" igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligorganisationens udfordringer ved løbende fokus på disse og nødvendig beslutningstagen. Boligorganisationen uddybede på kommunens forespørgsel forholdene, idet det bl.a. blev nævnt, at der blev arbejdet med god selskabsskik, herunder vedtagelse af målsætninger for organisationens drift og økonomi. Man har arbejdet overordnet med fx procedurer for indkøb, idet sådanne procedurer bidrager til klarhed og dermed imødegåelse af usikkerhed og uenighed. En ny afdelingsbestyrelse var ved at blive kørt ind i afdeling 1.

Kommunen noterede endvidere, at der efter boligorganisationens opfattelse ikke var behov for at drøfte en særlig indsats i afdelingerne med kommunen. Boligorganisationen bekræftede dette, idet det blev bemærket, at der er tale om meget velfungerende afdelinger.

Kommunen noterede, at boligorganisationen ikke havde haft sager for beboerklagenævnet i tilsynsperioden. Kommunen spurgte ind til, hvordan boligorganisationen i det daglige håndterer eventuelle klager fra beboerne.

Boligorganisationen bemærkede, at der er en god kontakt til beboerne og at man følger de faste procedurer for håndtering af de små sager, der altid opstår, og at tingene derfor ikke fik mulighed for at udvikle sig.

Kommunen bemærkede, at det var positivt, at der var et velfungerende beboerdemokrati og ledelse. Kommunen spurgte samtidig ind til, hvilke overvejelser ledelsen og administrator gjorde sig i anledning af de udfordringer boligorganisationen forudser med hensyn til fremtidig rekruttering til selskabsledelsen.

Boligorganisationen henviste til initiativet Frivillighedscirklen, som også blev nævnt på styringsdialogmødet sidste år. Det er boligorganisationens erfaring, at involvering af beboerne i mindre opgaver fx som webmaster kunne vække interesse for engagement i beboerdemokratiet i en større skala på sigt. I forhold til Villabyernes Boligselskab skulle man også hæfte sig ved, at der var tale om mindre boligorganisation, og at deltagelsen i beboerdemokratiet og bestyrelsesarbejde set i det perspektiv var helt tilfredsstillende. Til illustration var det uproblematisk lykkedes at sammensætte en ny afdelingsbestyrelse i afdeling 1.

Kommunen bemærkede, at der var en fraflytningsprocent lige under benchmark. Kommunen spurgte til, hvad der typisk var årsagen til, at beboerne flyttede. Boligorganisationen oplyste, at der var mange interne flytninger, da nogle af boligerne var mere attraktive end andre, bl.a. anses det for attraktivt at få en bolig med haveadgang. Men ellers var der tale om fraflytning til større boliger, idet de boliger boligorganisationen råder over er på relativt færre kvadratmeter.

Kommunen spurgte til renoveringsbehovet i afdelingen, herunder til det igangværende renoveringsprojekt.

Boligorganisationen oplyste, at der var tale om renovering af køkkener og badeværelser under den kollektive råderet.

Kommunen spurgte til lejeforhøjelser i den forbindelse. Administrator oplyste, at der var helt faste procedurer for underretning og godkendelsesprocedurer i forhold til kommunen, men at det ikke havde været aktuelt i dette tilfælde.

Kommunen bemærkede, at det af oplysningskemaet fremgår, at boligområdet "i ret høj grad" er socialt velfungerende. Kommunen spurgte ind til, på hvilken baggrund det vurderes, at boligområdet "i ret høj grad" er socialt velfungerende og hvad der skulle til, for at området blev "i høj grad" velfungerende.

Boligorganisationen bemærkede, at der er tale om en meget velfungerende boligorganisation. Boligorganisationen har imidlertid af princip det udgangspunkt, at man altid kan blive bedre, og at det derfor ikke er sandsynligt, at boligorganisationen fx næste år vil selvangive sig med den højeste score i boligområdets sociale funktionsniveau.

Kommunen henstillede til boligorganisationen, at referater fra bestyrelsesmøderne blev lagt på organisationens hjemmeside.

#### **Ad pkt. 4 – regnskabet**

Gentofte Kommune indledte med at tilkendegive, at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning uden bemærkninger. Kommunen bemærkede, at der var en tilfredsstillende opsparing til vedligeholdelse. Kommunen bemærkede, at boligorganisationen lå over benchmark ift. opsparede værdier i dispositionsfond og arbejdskapital samt henlæggelser i almindelighed.

Regnskabet gav ikke i øvrigt kommunen anledning til bemærkninger.

#### **Ad 5. Eventuelt**

På forespørgsel redegjorde kommunen kort for planerne for opførelsen af ca. 50 almene boliger på Bang Mikkelsens Vej.

Kommunen oplyste, at det ikke var endeligt afklaret, men at der formentlig ville blive indkaldt til dialogforum for alle de almene boligorganisationer i januar 2015. Boligorganisationen nævnte affaldshåndtering som et emne, det kunne have interesse at høre nærmere om.

#### **Efter mødet:**

På forespørgsel kan det oplyses, at der i 2013 i Gentofte Kommune iflg. stamdata findes 1.532 almene boliger fordelt med:

311 Gentofte Ejendomsselskab  
27 Gentofte Lejerbo  
103 Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte  
454 Gentofte almennyttige Boligselskab  
183 Boligorganisationen Munkegård  
69 Boligselskabet Kildegårdsparken  
118 Villabyernes Boligselskab  
16 Statsbanepersonalets Andels-Boligforening  
196 Danske Funktionærers Boligselskab  
55 Boligorganisationen Fremtidens Boliger

På forespørgsel kan det endvidere bekræftes, at kommunal anvisning går forud for intern oprykning. Kommunen henviser i den forbindelse til pkt. 5.2.1. i vejledning om udlejning af almene boliger, hvoraf det bl.a. fremgår, at boligorganisationen ikke kan vælge, hvilke boliger kommunalbestyrelsen skal kunne råde over, at kommunalbestyrelsen skal tilbydes hver 4. bolig i den tilfældige rækkefølge, de bliver ledige eller opsiges, samt at boligerne ikke må tilbydes til oprykning, selv om der herved frigøres en anden bolig, der i stedet kunne tilbydes.

Link til vejledningen: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=85469>