

Referat – styringsdialogmøde

Med Boligorganisationen Gentofte Ejendomsselskab

Fredag den 10. november 2017 kl. 13 – udvalgsværelse 2

Deltagere

For Boligorganisationen Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligorganisationen")

- Morten Jensen, formand for Boligorganisationen og afdelingen Mosegårdsparken
- Svend Borggreen, næstformand for Boligorganisationen
- Marianne Vittrup, kundeforfatter i KAB som administrator for Boligorganisationen

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Marianne Lincke Christensen, leder Social og Handicap Myndighed
- Christina Frederiksen, juridisk konsulent, JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Status boligrammeaftale
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat
5. Effektivisering jf. den politiske aftale mellem regeringen, BL og KL
6. Status renovering i henhold til helhedsplan
7. Lokalerne Stolpehøj 61, 1. sal og Stolpehøj 74
8. Samarbejde med politi
9. Nye byggerier
10. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og efterfølgende præsenterede mødedeltagerne kort sig selv.

Punkt 2. Status boligrammeaftale

Kommunen redegjorde for, at den nedsatte styregruppe havde udarbejdet udkast til en boligrammeaftale, hvor de forskellige boligorganisationer i Gentofte Kommune skulle bidrage med et antal boliger fastsat på baggrund af boligorganisationens størrelse og sædvanlige fraflytningsfrekvens i boligerne. Styregruppens udkast til en rammeaftale blev fremlagt på et møde før sommerferien, men en af de største boligorganisationer har efterfølgende meddelt, at boligorganisationens bestyrelse ikke ønskede at tiltræde aftale.

Kommune bad Boligorganisationen overveje, om Boligorganisationen ville være villige til at stille med det i boligrammeaftalen fastsatte antal boliger, selvom ikke alle andre boligorganisationer deltog i aftalen.

Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten og oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen noterede, at Boligorganisationen samlet set har vurderet, at man opnår tilfredsstillende resultater og igangsætter passende initiativer til imødegåelse af udfordringer.

Kommunen noterede endvidere, at Boligorganisationen har angivet, at der er behov for at drøfte de sociale indsatser i afdelingen, og at det endvidere er angivet, at området kun i nogen grad er socialt velfungerende. Boligorganisationen oplyste, at der har kørt et boligsocialt projekt "Vangede nord", hvor der er igangsat en række initiativer, som efter Boligorganisationens opfattelse har givet gode resultater. Boligorganisationen oplyser at man mener sig i stand til selv at køre de igangsatte initiativer videre, og at der også er afsat økonomiske midler hertil. Boligorganisationen efterlyser dog Kommunens endelig evaluering af projektet.

Supplerende oplyser Boligorganisationen, at der fortsat er særlige indsatser i områder, blandt andet driver Ungdommens Røde Kors en lektiecafé i ejendommen og der er fortsat et samarbejde med en politibetjent, som kommer og laver forskellige aktiviteter med de unge.

Kommunen oplyste, at Boligorganisationen altid kan kontakte Kommunens Social og Handicap Myndighed v/Marianne Lincke Christensen på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller på telefon 39986166, hvis der konstateres konkrete problemer eller hvis der opstår bekymringer for en beboer.

Endvidere noterede Kommunen, at afdelingens henlæggelser både årets og de opsparede lå noget over benchmark. Boligorganisationen oplyste at det dels skyldes, at Boligorganisationen registrerer næsten al vedligeholdelse over kontoen for planlagt vedligehold, som finansieres af de henlagte midler. Derudover henviste Boligorganisationen til, at ejendommene 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 en helhedsplan.

Punkt 4. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat

Kommunen spurgte ind til posten "værdipapirer" på næste 24 mio. kr. i Boligorganisationens årsregnskab. Boligorganisationen oplyste, at der er tale om opsparede midler i form af henlæggelser, arbejdskapital og dispositionsfond, som er investeret i blandt andet statsobligationer.

Kommunen spurgte endvidere ind til det tilgodehavende på ca. 286.000 kr. vedrørende en forsikringskasse, som revisor omtaler i protokollatet. Boligorganisationen oplyste, at der ikke er tale om én specifik skade, men om en løbende række af mindre skader, hvor man afventer endelig afklaring af, hvor meget forsikringen dækker, og hvor meget Boligorganisationen selv skal dække.

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

Regnskabsmaterialet gav ikke i øvrigt anledning til bemærkninger fra hverken Boligorganisationen eller Kommunen.

Punkt 5. Effektiviseringer jf. den politiske aftale mellem regeringen, BL og KL

Boligselskabet oplyste at man har fået lavet en 360 graders evaluering, som har målt Boligorganisationen til at være meget effektiv. Boligorganisationen arbejder dog i samarbejde med KAB på at identificere og realisere effektiviseringer, blandt andet ved øget affaldssortering, udlicitering af grønt arbejde, etablering af fælles driftskontor med afdelingen på Bank-Mikkelsens Vej, når den er færdigopført. Endvidere forventes det at Boligorganisationen over tid vil opnå effektiviseringer, når KAB's nye administrationssystem er indfaset, og hvis der gennemføres en helhedsplan.

Punkt 6. Status renoveringer i henhold til helhedsplan

Boligorganisationen indledte med at redegøre for status, hvorefter der i 2016 blev afholdt besigtigelse med Landsbygefondens og Kommunens deltagelse. Efter besigtigelsen er der foretaget nogen ændringer i Boligorganisationens oplæg, og man afventer nu Landsbygefondens bemærkninger hertil samt finansieringsskitse. Selve arbejdet forventes tidligst udført i 2020-2021.

Ifølge det nuværende projekt skal der udskiftes vinduer. Faldstammer, rør, køkkener og badeværelser og etableres ny varmecentral. Endvidere skal der etableres nye boliger i loftsetagen og etableres særlige tilgængelighedsboliger.

Punkt 7. Lokalerne Stolpehøj 61, 1. sal og Stolpehøj 74

Kommune indledte med at henvise til en henvendelse Kommune har modtaget, hvor der spørges til mulighederne for at omdanne nogen lokalerne til beboelse eller sikre en anden mere rentabel udnyttelse af lokalerne.

Boligorganisationen oplyste, at lokalerne på Stolpehøj 74 i dag lejes af Kommunen og anvendes til det boligsociale arbejde i området. Boligorganisationen vurderer dog, at man sideløbende med det eksisterende boligsociale arbejde også kan anvende lokalerne til andre formål. Lokalerne er registreret til erhverv.

Boligorganisationen oplyste, at stueetagen i ejendommen på Stolpehøj 61 er udlejet til en daginstitution, og at første salen anvendes til selskabslokaler. I forlængelse af selskabslokalerne er der imidlertid en gang med nogle separate lokaler, som Boligorganisationen kun sjældent anvender og alene til aktiviteter, som formentlig kunne placeres i selskabslokalet eller i lokalerne på Stolpehøj 74. Boligorganisationen ønsker derfor at drøfte mulighederne for en alternativ anvendelse af lokalerne. Lokalerne har oprindeligt været anvendt til beboelse, men er i dag registreret til erhverv, og Boligorganisationen har ikke selv midler til at ombygge lokalerne så de kan registreres til boliger.

Det blev aftalt, at afholde en fælles besigtigelse af de omhandlede lokaler, hvor både Boligorganisationen og Kommunen deltager, hvorefter man på baggrund heraf kan drøfte mulige anvendelsesmuligheder for de forskellige lokaler. Kommunen vender tilbage herom, når det er afklaret, hvem fra Kommunen der skal deltage i besigtigelsen.

Punkt 8. Samarbejde med politi

Det blev oplyst, at der er et samarbejde med en politimand, som har til opgave at forestå sociale indsatser i området.

Indholdet af samarbejdet blev drøftet, og Boligorganisationen oplyste, at politibetjenten gør et stort stykke arbejde med at forebygge kriminalitet og bandedannelse i området.

Punkt 9. Nye byggerier

Boligorganisationen er valgt til at forestå opførelse og drift af nye almene familieboliger på Bank Mikkelsens Vej (efter navneændring Palle Simonsens Vej), hvor der skal indleveres og godkendes skema A inden årets udgang.

Kommunen spurgte ind til planerne for de nye boliger, herunder om disse planlægges inddraget under den nuværende afdeling Mosegårdsparken, eller om der etableres en selvstændig afdeling. Boligorganisationen oplyste, at boligerne etableres i en selvstændig afdeling under Gentofte ejendomsselskab.

Punkt 10. Eventuelt

Kommune bemærkede, at KAB har udarbejdet en politik for håndtering af vold og trusler og spurgte ind til, om disse problemer også opleves i Boligorganisationen. Boligorganisationen oplyste, at der ikke har været sager herom hos dem, men at det er vigtigt at få kommunikeret politikken ud til alle medarbejdere, så der er klar over, at de skal indberette sådanne episoder og at de kan få hjælp til at håndtere dem.

Ingen af parterne havde yderligere at tilføje under punktet.