

# Referat – styringsdialogmøde

## Med Boligorganisationen Munkegård

Onsdag den 8. november 2017 kl. 10 – mødelokale 258

### Deltagere

For Boligorganisationen Munkegård (herefter "Boligorganisationen")

- Per Kloster Andersen, formand for Boligorganisationen
- Claus Sieben Hansen, teknisk chef i Almenbo
- Lisbet Schaltz, Almenbo som administrator for Boligorganisationen

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Marianne Lincke Christensen, leder Social og Handicap Myndighed
- Mette Mie Nielsen, juridisk chef, JURA
- 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. Vedtægter
7. 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 indledte med at konstatere, at Boligorganisationens bestyrelse har afvist den boligrammeaftale, som var forhandlet på plads mellem Kommunen og repræsentanterne for de største boligorganisationer i Gentofte Kommune.

Kommune forespurgte til baggrunden for Boligorganisationens afvisning af aftalen, hvortil Boligorganisationen oplyste, at man føler et ansvar overfor de folk, som betaler for at stå på Boligorganisationens venteliste, og som kommer til at vente længere på en bolig, hvis et antal boliger tages ud til særskilt anvisning for Kommunen.

Derudover oplyste Boligorganisationen, at den ønsker at værne om sin ejendom og ikke mener sig forpligtet til at tage yderligere socialt ansvar end hvad den nuværende aftale omkring Kommunens anvisning til 28 % af boligerne tilsiger.

Kommune spurgte endvidere ind til, om der fra Kommunens side kunne iværksættes tiltag, som kunne ændre Boligorganisationens indstilling til boligrammeaftalen. Kommunen understregede i den forbindelse, at de ekstra boliger i henhold til boligrammeaftalen ikke nødvendigvis ville blive anvist til flygtninge, ligesom Kommunen understregede, at man sideløbende med Boligorganisationens stillingtagen til tiltrædelse af boligrammeaftalen kunne forhandle individuelt med Boligorganisationen om størrelse, pris, beliggenhed mv. på de boliger, som skulle anvises til Kommune i henhold til boligrammeaftalen.

Det blev aftalt, at Boligorganisationen ville vende tilbage med en invitation til et møde mellem Boligorganisationens samlede bestyrelse og Kommunen, hvor boligrammeaftalen på ny kunne drøftes.

### **Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport**

Kommunen og Boligorganisationen gennemgik sammen styringsrapporten for Boligorganisationen og oplysningsskemaerne for de to afdelinger, Nordre Munkegård og Munketorvet.

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

Kommunen noterede endvidere, at Boligorganisationen ikke har angivet behov for at drøfte aftaler med kommunen.

Boligorganisationen oplyste, at man til tider havde haft problemer med hærværk og anvendelse af parkeringskælderen som varmetue. Efter henvendelse til Kommunen herom, synes der dog at være kommet styr på de fleste af problemerne. Dog oplevede Boligorganisationen stadig problemer med unge mennesker, som samlede sig i større grupper på Boligorganisationens område, hvilket skabte utryghed hos nogle beboere.

Kommunen oplyste, at Boligorganisationen altid kan kontakte Kommunens Social og Handicap Myndighed på e-mail [socialoghandicap@gentofte.dk](mailto:socialoghandicap@gentofte.dk) eller på telefon 39980000, hvis der konstateres konkrete problemer eller hvis der opstår bekymringer for en beboer. Kommunen gjorde dog samtidig opmærksom på, at man grundet tavshedspligt ikke har mulighed for at give Boligselskabet konkrete tilbagemeldinger på deres henvendelser, men at alle henvendelser bliver noteret og behandlet af de relevante fagpersoner.

Boligorganisationen redegjorde herefter for status i relation til etableringen af den nye afdeling Munketorvet, som efter modtagelse af ibrugtagningstilladelse, godkendelse af skema C og omlægning af lån er lagt sammen med afdelingen Nordre Munkegård. Der verserer fortsat tvist med Lidl vedrørende problemer i parkeringskælderen, hvor der har været afholdt syn og skøn, ligesom der også fortsat verserer en tvist med entreprenøren omkring frigivelse af den resterende del af enterprisesummen, som Boligorganisationen har tilbageholdt, på grund af manglende udbedring af fejl og mangler, som Boligorganisationen derfor har måtte lade tredjemand udbedre for at kunne få ibrugtagningstilladelse.

Boligorganisationen redegjorde endvidere for renoveringsarbejdet i afdelingen Nordre Munkegård, som alene mangler forskellige reetableringsarbejder. Boligorganisationen redegjorde for, hvordan arbejderne oprindeligt var tænkt som en del af en helhedsplan, som imidlertid havde måtte opgives, hvorfor Boligorganisationen havde gennemført en del af de planlagte arbejder, som hovedsageligt omfatter

ejendommenes klimaskærme, men at der i samme forbindelse også var etableret dørtelefoner med video. Boligorganisationen har finansieret renoveringsarbejderne med egen trækingsret, lånoptagelse og huslejestigninger. Renoveringen af klimaskærmen forventes at medføre optimering af ejendommenes energiforbrug og indeklima.

Kommunen spurgte ind til henlæggelserne til vedligehold, som er noget under benchmark. Boligorganisationen oplyste, at man vurderer, at henlæggelserne er tilstrækkelige, hvilket også skal ses i sammenhæng med, at ejendommenes klimaskærme er ny renoverede.

I forhold til fremtidige renoverings- og vedligeholdelsesarbejder oplyste Boligorganisationen, at man har fokus på de tekniske installationer, herunder særligt stigstrengene og brugsvandsrør, som skal finansieres via henlæggelserne.

Supplerende oplyste Boligorganisationen, at der fortsat udestår renovering af det gamle fyrrum, som efter der er installeret fjernvarme ikke længere er i brug, men at man i boligorganisationen ikke har besluttet, hvad rummet fremadrettet skal benyttes til. Kommunen foreslog, at rummet måske kunne benyttes som samlingssted for de unge eller i forbindelse med boligsocialt arbejde i området. Såfremt Boligorganisationen er interesseret i at drøfte dette nærmere, kan de kontakte leder af Social og Handicap Myndigheden, Marianne Lincke Christensen herom på e-mail [malc@gentofte.dk](mailto:malc@gentofte.dk) eller på telefon 38986166.

#### **Punkt 4. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat**

Kommunen og Boligorganisationen gennemgik sammen henholdsvis Boligselskabets og de enkelte afdelingers regnskaber for 2016.

Kommunen spurgte nærmere ind til, at der i Boligorganisationens årsregnskab fremgår et tilgodehavende på ca. 2,7 mio. kr. Boligorganisationen oplyste, at der var tale om den del af afdelingens byggekredit, som ikke var udnyttet, og derfor stadig kunne trækkes. Kreditten er nu omlagt til et fast lån, og posten er derfor udgået.

Endvidere spurgte Kommunen ind til, at der i årsregnskabet for afdeling Nordre Munkegård under forbedringsarbejder (konto 303.1) var indregnet en udgift på 175.000 kr., som revisor bemærker ikke er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. Boligorganisationen oplyste, at der i forbindelse med salget af erhvervsgrunden på Munketorvet er afholdt en række udgifter, som oprindeligt var tiltænkt dækket ved lånoptagelse som led i den planlagte helhedsplan, som man dog efterfølgende opgav. Omkostningerne er løbende afskrevet, og restbeløbet på 175.000 kr. forventes fuldt afskrevet i 2017, således at posten udgår af regnskabet for 2017.

Endelig spurgte Kommune ind til, hvad der var årsag til, at afdeling Munketorvets årsregnskab ikke var enstemmigt godkendt ligesom de to øvrige årsregnskaber. Boligorganisationen oplyste, at det skyldtes henlæggelse af et beløb til betaling af afdelingens andel af elregningen på fællesarealer, som af forsyningsselskabet opkræves hos Lidl, som trods opfordringer hertil imidlertid endnu ikke har opkrævet afdelingen dens forholdsmæssige andel.

Kommune kan herefter oplyse, at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning, men med en henstilling om, at Boligorganisationen bestræber sig på, at der næste år kan opnås et anmærkningsfrit revisionsprotokollat.

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**

Boligorganisationen oplyste, at der baseret på en gennemført måling bør være mulighed for effektiviseringer.

Eftersom hensigten med aftalen er, at alle boligorganisationer skal bidrage det de kan, og at enhver effektivisering vil medvirke til at holde lejeniveauet nede og dermed også vil være til gavn for boligorganisationen selv og dens beboere, sammenholdt med at regeringen forventes at følge branchens resultater tæt, og at emnet vil være et fast punkt på de kommende styringsdialogmøder, oplyste Boligorganisationen, at man både generelt i Almenbo, på organisationsbestyrelsesmøderne og med ejendomsfunktionærerne er begyndt at drøfte mulighederne for effektiviseringer og at man også fremover vil have fokus på effektiviseringer, herunder igangsætning af nye initiativer som kan sikre bedre effektivitet i Boligorganisationen.

#### **Punkt 6. Vedtægter**

Gentofte Kommune indledte med at henvise til, at Boligorganisationen, som loven foreskriver har fremsendt nye vedtægter til Kommunens gennemgang. Kommunen bemærkede imidlertid, at man aldrig har modtaget Boligorganisationens bemærkninger til den af kommunen rejste problemstilling, hvor flere af de personer, som allerede er valgt til organisationsbestyrelsen efterfølgende tillige vælges som afdelingsrepræsentanter til repræsentantskabet. Dermed består repræsentantskabet ikke af de i alt 11 medlemmer, som vedtægterne foreskriver. Kommunen tilkendegav i den forbindelse, at sådanne dobbeltrepræsentationer efter Kommunens opfattelse ikke er hensigtsmæssige og i strid med princippet bag reglerne omkring repræsentantskaberne, da der kan opstå tvivl om, hvilket mandat eller hvilke interesser, den pågældende skal varetage, samt tvist om, om den pågældende har en eller to stemmer. Det er Kommunens opfattelse, at en person, som allerede er valgt til organisationsbestyrelsen ikke også kan vælges til repræsentantskabet og omvendt.

Kommune henstillede til, at Boligorganisationen i forbindelse med førstkommende valg til henholdsvis organisationsbestyrelse og repræsentantskab vælger forskellige personer til henholdsvis organisationsbestyrelsen og som afdelingsvalgte repræsentanter i repræsentantskabet, alternativt som minimum sikret, at vedtægterne tager højde for de problemstillinger, som de nuværende dobbeltrepræsentationer kan medføre.

#### **Punkt 7. Eventuelt**

Boligorganisationen spurgte ind til, om der i fremtiden kan forventes krav om yderligere sortering af affald. Kommune oplyste, at man efter mødet ville undersøge spørgsmålet nærmere.

*Efter mødet: Der gælder i medfør af Kommunens regulativ for husholdningsaffald, som også gælder for etageboliger, allerede et krav om sortering af affald i henholdsvis, glas, papir, pap, metal, plastik og dagrenovation (restaffald). Det er imidlertid frivilligt, om man for andet end*

*dagrenovationen vil benytte Kommunes indsamlingsordning. Benyttelse af indsamlingsordningen indebærer dog krav om benyttelse af Kommunens affaldsbeholdere og krav til adgangsforholdene. Alternativt skal beboerne/Boligorganisationen selv forestå bortskaffelse af affaldet.*

*Supplerende kan det oplyses, at Boligorganisationen betaler for indsamling af dagrenovation, og at prisen herfor afhænger af antal og størrelse på containere, men at separat indsamling af øvrigt husholdningsaffald i form af glas, papir, pap, metal og plastik ikke koster ekstra. Boligorganisationen kan således spare en del af det nuværende affaldshåndteringsgebyr, hvis der ved øget frasortering af glas, papir, pap, metal og plastik kan skæres i antallet eller størrelsen på containerne til dagrenovation.*

*For yderligere spørgsmål eller drøftelse omkring mulighederne for etablering af yderligere fælles affaldssorteringsordninger, herunder også en fælles besigtigelse af Boligorganisationens fysiske forhold, kan Kommunens affaldskonsulent på etagebyggeriområdet Nikolai Hänselt kontaktes på e-mail [nikh@gentofte.dk](mailto:nikh@gentofte.dk) eller på telefon 39988215.*

Hverken Kommunen eller Boligorganisationen havde yderligere at tilføje under punktet.