

Referat – styringsdialogmøde med Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Den 7. december 2017 kl. 14 – udvalgsværelse 3

Deltagere

For Villabyernes Boligselskab i Gentofte (herefter ”Boligselskabet”)

- Kim Mårtensson, formand for Boligselskabets bestyrelse
- Teit Svanholm, forretningsfører i Boligkontoret Danmark som administrator for Boligselskabet

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. Registrering af ældreboliger på Smakkegårdsvej
4. Gennemgang styringsrapport
5. Gennemgang årsregnskab og revisionsprotokollat
6. Renoverings- og vedligeholdelsesopgaver
7. Effektiviseringer jf. den politiske aftale mellem regeringen, BL og KL
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

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

Punkt 2. Status Boligrammeaftale

Boligselskabet oplyste, at den fremlagte boligrammeaftale indebar at Boligselskabet skulle afgive hvad der gennemsnitligt svarer til ledige boliger til ventelisten i et år, hvilket der ikke er opbakning til i Boligselskabet.

Kommune spurgte ind til, om der fra Kommunens side kunne iværksættes tiltag, som kunne ændre Boligselskabets 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 Boligselskabets stillingtagen til

tiltrædelse af boligrammeaftalen kunne forhandle individuelt med Boligselskabet om størrelse, pris, beliggenhed mv. på de boliger, som skulle anvises til Kommune i henhold til boligrammeaftalen.

Kommunen oplyste samtidig, at man også gerne ville drøfte mulighederne for at indgå en særlig anvisningsaftale, hvor Kommunen i stedet for blot at anvise til hver fjerde ledige bolig i den tilfældige rækkefølge, som disse bliver ledige, hovedsageligt anviser til bestemte typer eller størrelser af boliger, mens de øvrige boliger hovedsageligt udlejes til Boligselskabets venteliste.

Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage, når forslaget har været drøftet i Boligselskabet.

Punkt 3. Registrering af ældreboliger på Smakkegårdsvej

Kommunen spurgte ind til den omstændighed, at der ligesom de sidste år fortsat er registreret, at afdeling II, Smakkegårdsvej omfatter 16 ældreboliger, men at parterne på sidste års styringsdialogmøde aftalte, at Boligselskabet skulle følge op herpå. Boligselskabet oplyste, at man vil sørge for, at boligerne omregistreres til familieboliger.

Punkt 4. Gennemgang af styringsrapport

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaerne for de to afdelinger, I, Skjoldagervej og II, Smakkegårdsvej.

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

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

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets dispositionsfond, som ligger meget over benchmark samt henlæggelserne, som særligt for afdeling II, Smakkegårdsvej ligger meget over benchmark. Boligselskabet oplyste, at der er tale om pligtmæssige indbetalinger, men at en del af beløbet planlægges anvendt i forbindelse med tagudskiftninger, hvor der samtidig planlægges indarbejdet nogle energiforbedringer.

Adspurgt herom oplyste Boligselskabet, at man ind imellem havde episoder med enkelte beboere, men at man ikke oplevede særlige sociale udfordringer. Kommunen oplyste, at Boligorganisationen altid kan kontakte Kommunens Social og Handicap Myndighed på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller på telefon 39980000, hvis der konstateres konkrete problemer eller hvis der opstår bekymringer for en beboer.

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde yderligere til punktet.

Punkt 5. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat

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

Kommunen noterede, at huslejen i begge afdelinger var meget lav, men var anført væsentligt forhøjet i 2016 med stigninger på henholdsvis 22,78 og 10,34 %. Boligselskabet oplyste, at der er tale om fejlregistreringer, idet der alene er tale om mindre stigninger på henholdsvis 22,78 og 10,34 kr. pr. kvm.

Kommunen noterede samtidig, at revisor anfører, at der i afdeling II, Smakkegårdsvej ikke er henlagt tilstrækkeligt til dækning af tab ved fraflytning, og opfordre til, at henlæggelserne øges. Boligselskabet oplyste, at der i længere tid ikke har været tab i anledning af skader ved fraflytning, men at man i budgettet for 2017 har afsat beløb til dækning heraf.

Kommune kan 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 Boligselskabet eller Kommunen.

Punkt 6. Renoverings- og vedligeholdelsesopgaver

Boligorganisationen oplyste, at begge afdelinger står foran tagudskiftninger, og at man holder nøje øje med, hvornår det er nødvendigt at gennemføre disse. Boligorganisationen forventer, at en del af udgifterne til udskiftningen kan finansieres over trækningsretten, men at den resterende del skal finansieres ved låneoptagelse og huslejstigninger.

Kommunen spurgte ind til den installation af fjernvarme, som er gennemført i afdeling II, Smakkegårdsvej. Boligselskabet oplyste, at arbejdet nu er gennemført, og at ekstraudgifterne hertil hovedsageligt finansieres over dispositionsfonden, mens resten finansieres ved huslejstigninger.

Punkt 7. Effektiviseringer jf. den politiske aftale mellem regeringen, BL og KL

Boligselskabet oplyste, at man har modtaget et notat fra Boligkontoret Danmark med en række generelle forslag til effektiviseringer, som man drøfter mulighederne for at gennemføre.

Kommunen oplyste, at hensigten med aftalen er, at alle boligorganisationer skal bidrage det de kan, og at enhver effektivisering også vil være til gavn for boligorganisationerne selv og deres beboere. Henset hertil, og til at emnet forventes være et fast punkt på de kommende styringsdialogmøder, henstillede Kommunen til, at Boligselskabet også fremadrettet fokuserer på at identificere muligt effektiviseringspotentiale i både Boligselskabet og dens afdelinger.

Punkt 8. Eventuelt

Kommunen noterede, at Boligselskabet i sin årsberetning anfører, at bestyrelsen ikke har behandlet målsætninger for de senere år, og tidligere kun har behandlet 3 af 16 målsætninger fra Boligkontoret Danmarks målsætningsprogram. Boligselskabet oplyste, at mange af målsætningerne er rettet mod større organisationer med mange afdelinger og at ikke alle punkter giver mening for en lille boligorganisation, ligesom flere af målsætningerne for en lille boligorganisation er så hurtige at behandle, at det måske ikke er blevet noteret, at de er behandlet.

Boligselskabet oplyste, at man har ansøgt om en låneomlægning, og at man gerne vil modtage Kommunens stillingtagen hertil inden årets udgang.

Hverken Kommunen eller Boligorganisationen havde yderligere at tilføje under punktet.