



Referat fra Styringsdialogmøde den 23. september 2013 kl. 13.00 mellem Gentofte Kommune og Foreningen til Opførelse af Billige Boliger v/DAB

Til stede:

Gentofte Kommune: Juridisk konsulent Bodil Hald Brabæk, JURA

Foreningen til Opførelse af Billige Boliger: Stuart Rapson, Formand for foreningen
Andreas Lyduch, Forvaltningskonsulent (DAB)

Dagorden:

- 1) Velkommen
- 2) Indkomne punkter fra Foreningen til Opførelse af Billige Boliger/DAB
 - a) Gårdrenovering af afdeling II (noteret i styringsrapport 2012)
 - b) Stigende antal skimmelsvampsager
 - c) Kontaktperson i socialforvaltningen
- 3) Gennemgang af Styringsrapport 2011 og 2012
- 4) Gennemgang af revisionsprotokollat/årsregnskab 2011 og 2012
- 5) Eventuelt

Skyd Genvej!

Læs på www.gentofte.dk/Genvej om din personlige Genvej til service og selvbetjening i det offentlige



Ad 1) Velkommen

Deltagerne præsenterede sig.

Der var enighed om, at man på mødet ville gennemgå dokumentationspakken for såvel 2012 som 2013.

Stuart Rapson gav udtryk for, at han gerne så, at styringsdialogmøderne kunne bruges som en platform, hvor organisationen kunne rejse relevante spørgsmål til kommunen, således at spørgsmålet om nødvendigt kunne søges besvaret eller videreformidlet til rette afdeling i kommunen.

Ad 2a) Gårdrenovering af afdeling II

Det er i styringsrapporten angivet, at boligorganisationen påtænker en gårdrenovering i afdeling II.

Andreas Lyduch bemærkede hertil, at organisationen på nuværende tidspunkt prioriterer at bruge ressourcerne på andre mere vigtige renoveringssager, som f.eks. udbedring af skimmelsvamp, der især er et problem i afdeling II. Gårdrenoveringsprojektet er således sat på standby.

Ad2b) Skimmelsvampssager

Som angivet i styringsrapporten, at der er et stigende antal skimmelsvampssager i afdeling II.

Stuart Rapson forklarede, at nogle af tilfældene skyldes beboeradfærd, som f.eks. dårlig udluftning, stille møbler op ad kolde vægge. Herudover kan en del af tilfældene tilskrives ejendommens bygningsmasse, der medfører, at der skabes kuldebroer. Boligorganisationen har undersøgt, om det er muligt at lave hulmursisolering, hvilket teknisk imidlertid ikke kan lade sig gøre. På den baggrund har boligorganisationen i stedet undersøgt, hvorvidt det er muligt, at etablere en såkaldt miljøindpakning (både for så vidt angår afdeling II og III). En miljøindpakning vil også være fordelagtigt i forhold til varmebesparelse.

Stuart Rapson tilføjede, at der allerede er skiftet vinduer i ejendommen, hvilket har haft gode følger.

Andreas Lyduch bemærkede, at DAB har udarbejdet generelle retningslinjer for håndtering skimmelsvamp. Boligorganisationen har i forbindelse med renoveringsarbejdet taget udgangspunkt i disse retningslinjer, og organisationen har fokus på, at udbedringen af skimmelsvamp kan være bekostelig.



Ad 2c) Kontaktperson i socialforvaltningen

På dialogforum blev det nævnt, at de almene boliger kunne få en kontaktperson i socialforvaltningen. Dette er et tilbud organisationen meget gerne vil benytte sig af og beder derfor om retningslinjer for, hvem og hvorledes de kan kontakte en sådan person.

Spørgsmålet skulle undersøges nærmere.

3) Gennemgang af Styringsrapporten

Styringsrapporterne 2011 og 2012 blev gennemgået. Ved gennemgang af styringsrapporterne får man indtryk af en generelt set velfungerende boligorganisation.

For så vidt angår boligorganisationens økonomi/drift har boligorganisationen noteret, at den væsentligste udfordring er at holde huslejen på et fornuftigt niveau, selvom selskabets boliger står over for større renoveringsarbejder. Det følger af rapportererne, at arbejdskapitalen, der i 2012 udgjorde 9.004,70 kr. per lejemål, er nedsat til 5.759,66 kr., og at tallet herefter ikke længere er markeret med rødt.

Med hensyn til beboerdemokrati er det noteret, at selskabsbestyrelsen fungerer som afdelingsbestyrelse. Dette skyldes blandt andet, at afdelingerne er små, og at det derfor er vanskeligt at rekruttere medlemmer til bestyrelsen. Der er planer om at gennemføre en evaluering af selskabsbestyrelsens arbejde og lancere en webportal, hvor bestyrelsen får nemmere adgang til relevante dokumenter i deres arbejde.

Boligorganisationen tilføjede, at de tilstræber en så åben dialog som muligt for at tiltrække og videregive oplysninger til afdelingernes beboere.

Afdeling I og III's vedligeholdelsesstand synes generelt at være tilfredsstillende. Dog er bad og toiletter meget små. Det er noteret, at afdelings II's vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende. Der er som drøftet under punkt 2b ovenfor konstateret et stigende antal skimmelsvampssager i afdelingens vådrum.

Det blev tilføjet, at der er henlagt midler til renovering af tag, udskiftning af vinduer samt miljøindpakning for så vidt angår afdeling III.

Boligorganisationen har for alle tre afdelingers vedkommende bemærket, at støj- og luftforureningsniveauet er meget højt på grund af trafikken på Stolpegårdsvej/Nybrovej.

Ad 4) Gennemgang af revisionsprotokollat 2011 og 2012

Det følger af revisionsprotokollaterne, at revisionen ikke har givet anledning til yderligere undersøgelser, og at årsregnskaberne er forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold, men