

Referat – styringsdialogmøde

Boligselskabet Kildegårdsparken

Onsdag den 14. september 2022, kl. 15.00

Deltagere

For Boligselskabet Kildegårdsparken (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Allan Guhle, formand for organisationsbestyrelsen
- Henrik Durup, næstformand for organisationsbestyrelsen
- Camilla Jensen, bestyrelseskonsulent DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Mette Rygaard, leder social- og handicap, boliganvisning (deltog i punkt 1 og 4)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Opfølgning på sidste års udfordringer
4. Beboersammensætning og den kommunale anvisning
5. Gennemgang af styringsrapport
6. Gennemgang af regnskab
7. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Det blev besluttet at behandle punkt 4 først.

Punkt 4. Beboersammensætning og den kommunale anvisning

Kommunen indledte med at henvise til de drøftelser der havde været på et fælles dialogmøde mellem kommunen og de almene boligselskaber i foråret 2022, men som Boligselskabet ikke havde deltaget i.

Kommunen redegjorde herefter for, at det som udgangspunkt ikke er en kommunal opgave at formidle boliger til borgerne. Kommunen kan kun formidle boliger til borgere, hvis dette har særlig hjemmel i lovgivningen. Det kan være flygtninge, som Kommunen skal anvise deres første permanente bolig. For andre end flygtninge gælder, at der er en række kriterier der skal være opfyldt, før man er berettiget til at få anvist en bolig via Kommunen, bl.a. at man ikke må have en indtægt eller en formue som gør det muligt at anskaffe en bolig på det private marked, og der er oftest også tale om borgere med nogle sociale udfordringer, som gør, at de ikke er i stand til selv at skaffe sig en bolig. Kommunen må kun anvise borgere, som opfylder disse kriterier.

Kommunen henledte opmærksomheden på, at almene boliger, er boliger opført med offentlig støtte og i den forbindelse er forpligtet til at hjælpe med at løse boligsociale udfordringer. De almene boliger har i

medfør af bestemmelsen i almenboliglovens § 5b ”som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.”

Adspurgte oplyste kommunen, at boliganvisningen hverken har anvisningsret til eller andet samarbejde med private udlejere.

Boligselskabet efterlyser, at der anvises beboere uden særlige udfordringer, som kan medvirke positivt til etableringen af en varieret beboersammensætning. Hertil oplyste kommunen, at de borgere, som er i målgruppen til at få anvist en bolig af kommunen, sædvanligvis har en eller flere udfordringer, men at udfordringerne kan være af meget forskellig art, og at der ikke altid er tale om borgere, som er udadreagerende eller på anden måde kan være til gene for naboer, men at der eksempelvis også kan være tale om beboere, som er så stille og indadvendte, at det udgør en udfordring.

Det blev drøftet, hvordan Boligselskabet selv har mulighed for at påvirke beboersammensætningen ved at indgå aftaler om fleksibel udlejning af de boliger, som udlejes til ventelisten.

Det blev drøftet, i hvilket omfang Kommunen hjælper anviste beboere, som ikke behersker dansk, med oversættelse af eksempelvis husordener. Kommunen oplyste, at man ikke systematisk oversætter husorden og andre dokumenter for borgere, men at der ad hoc kan ydes bistand via støtteordninger.

Kommunen opfordrede til, at Boligselskabet, når der opleves problemer med en beboer, som har en adfærd, der er til gene for naboer mv. eller som vækker bekymring for beboeren selv, tages kontakt til Kommunens Social og Handicap Myndighed på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller til center for Trivsel og Netværk på telefon 39 98 72 50. Kommunen understregede samtidig, at Boligselskabet som følge af kommunens tavshedspligt ikke kan få nogen tilbagemeldinger på sådanne henvendelser, og således heller ikke kan få oplyst, hvilke initiativer mv. henvendelserne følges op med. Det blev endvidere understreget, at hvis der er tale om akutte situationer, eller strafbare forhold, som eksempelvis trusler, vold mv., skal Boligselskabet kontakte politiet, som når det er relevant efterfølgende underretter Kommunen med henblik på eventuel efterfølgende opfølgning.

Boligselskabet stillede spørgsmål ved, om det er lovligt for Kommunen at have en anvisningsret, som overstiger 25 %. Kommunen oplyste, at en kommune i medfør af almenboliglovens § 59, stk. 1 har ret til at få stillet indtil hver fjerde almene familiebolig til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Endvidere at der i medfør af almenboliglovens § 59, stk. 2 kan indgås aftale mellem en kommune og et alment boligselskab om, at kommunen får stillet mere en hver fjerde bolig til rådighed til løsning af boligsociale opgaver. Sådant aftale er indgået mellem Kommunen og Boligselskabet i 2007, hvorefter Kommunen har anvisningsret til hver anden ledige bolig i boligselskabet til boligsøgende med et påtrængende boligsocialt behov. Kommunen redegjorde for, at aftalen menes at være indgået i forbindelse med Boligselskabets etablering af 21 ny boliger, som er opført med kommunal støtte, og at aftalen fortsat er gældende.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Intet udover det under punkt 4 drøftede.

Punkt 3. Opfølgning på sidste års udfordringer

Boligselskabet oplyste, at der ikke er oplevet store forbedringer. Der er stadig problemer med, at renovationsbilen lækker væske, men at det nu er konstateret, at det skyldes et hul i bilen, og at man efter konstateringen heraf forventer, at det bliver bedre.

Boligselskabet er ikke kommet videre med opgradering af strømforsyningen.

Punkt 5. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for afdeling Kildegårdsparken.

Kommunen indledte med at spørge ind til ændringerne i ejendomsfunktionen. Boligselskabet oplyste, at man har opsagt samarbejdet med andre boligselskaber om fælles gårdmænd ansat via DAB. Samarbejdet ophører pr. 30. september, hvorefter Boligselskabet selv vil varetage opgaverne. Det forventes at medføre bedre service for beboerne, og på sigt måske også spare nogle penge.

Kommunen spurgte ind til fordelingen af de ledige boliger, som ifølge styringsrapporten er fordelt med 8 boliger til ventelisten og 2 boliger til Kommunens anvisning, hvilket ikke stemmer overens med en kommunal anvisning til hver anden bolig. Det blev aftalt, at DAB fremsender en liste over ledige boliger i 2021 og fordelingen af disse mellem ventelisten og den kommunale anvisning.

Kommunen spurgte ind til henlæggelserne i afdeling Kildegårdsparken, som ligger væsentlig over benchmark. Boligselskabet oplyste, at man sparer op til renovering af tag, og at man løbende vurderer, hvornår der er behov for at udskifte taget, hvilket vil udgøre en stor udgift.

Boligselskabets effektivitet blev drøftet. Boligselskabet redegjorde for, at man som mindre boligselskab har svært ved at opnå høj effektivitet, og at man er sårbar overfor påvirkningen af enkeltstående arbejder.

Punkt 6. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og afdeling Kildegårdsparken med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til afvigelsen mellem budget og realiseret resultat for konto 533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetaling til Landsbyggerfonden og nybyggerifonden. Boligselskabet oplyste, at indbetalinger til Nybyggerifonden ikke er medregnet i budgettet. Indbetalingerne er svære at budgettere med, da de varierer i takt med renteutviklingen på afdelingens oprindelige lån.

Kommunen henviste til revisors bemærkninger om vedligeholdelsesplaner, som kun er 20-årige, og den manglende eksterne uvildige granskning af disse. Boligselskabet oplyste, at vedligeholdelsesplanerne fra og med 2023 vil være 30-årige, og dermed leve op til lovkravet. Endvidere oplyste Boligselskabet, at den eksterne uvildige granskning foretages via Landsbyggerfonden, og at der er kontakt til det firma, som skal udføre granskningen.

Punkt 7. Eventuelt

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets venteliste, hvor der ifølge oplysningerne i årsberetningen kun står 26 på venteliste (heraf 12 passive). Boligselskabet oplyste, at ventelisten ikke føres af DAB men af Boligselskabet selv, og at man skal kontakte formanden for at blive skrevet på venteliste. Det er svært at holde helt styr på listen, og hvor mange der er skrevet op. Når ventelisten ikke føres af DAB kan kendskabet til Boligselskabet og muligheden for opskrivning på ventelisten være begrænset. Der opleves dog ikke problemer med udlejning af ledige boliger

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.