

Referat – styringsdialogmøde Boligselskabet Kildegårdsparken

Fredag den 11. april 2025, kl. 9.00

Deltagere

For Boligselskabet Kildegårdsparken (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Mohamad Al Muhandes, bestyrelseskonsulent DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Naja Lassen, leder Integration og bolig (deltog i punkt 1-4)
- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Opsigelse af administrationsaftale
3. Kommunal anvisning til boliger
4. Boligselskabets venteliste
5. Organisation af driften i Boligselskabet
6. Gennemgang af styringsrapport
7. Gennemgang af regnskab
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Opsigelse af administrationsaftale

Boligselskabet indledte med at redegøre for, at boligselskabet i januar 2025 har opsagt administrationsaftalen med DAB. I henhold til aftalen har Boligselskabet et opsigelsesvarsel på 1 år, men mulighederne for en hurtigere afvikling undersøges, men det afhænger blandt andet af, hvor hurtigt Boligselskabet kan indgå aftale med nyt administrationselskab og hvor hurtigt overlevering til dette kan ske.

Kommunen oplyste, at man senest ved styringsdialogmødet i efteråret 2025 (se nedenfor) forventer en afklaring omkring den fremtidige administration af Boligselskabet.

Det drøftedes, at det er vigtigt, at Boligselskabet holder DAB orienteret om processen med indgåelse af ny administrationsaftale, særligt hvis Boligselskabet ønsker en hurtig afvikling, og at Boligselskabet i dialogen med et nyt administrationselskab får afstemt håndteringen Boligselskabets særlige forhold, eksempelvis venteliste og organisation af driften, jf. nærmere herom nedenfor.

Punkt 3. Kommunal anvisning til boliger

I forlængelse af sidste års styringsdialogmøde drøftedes den kommunale anvisningsret. Kommunen meddelte, at man fortsat har mangel på boliger til løsning af kommunens boligsociale opgaver, som de

almene boligselskaber også er forpligtet til at medvirke til at løse. Kommunen ønsker derfor ikke for nuværende at indgå revideres udlejningsaftale med lavere anvisningsret og henviste supplerende til, at boligselskabets venteliste er oplyst at være meget kort, hvorfor borgere på ventelisten selv med en fastholdelse af den nuværende kommunale anvisningsret kan forvente et boligtilbud indenfor 2-3 år, hvilket er væsentligt hurtigere end i de øvrige almene boligselskaber i kommunen.

Boligselskabet redegjorde for processen omkring modtagelse af nye beboere og hvordan nogle beboere opleves udfordrende for deres naboer. Kommunen henviste til, at der har været forsøgt nedsat en arbejdsgruppe, hvor kommunen sammen med repræsentanter fra de almene boligselskaber skulle drøfte mulighederne for et bedre samarbejde omkring de socialt udfordrede beboere, men at Boligselskabet ligesom hovedparten af de øvrige almene boligselskaber i Kommunen ikke har vist interesse for at deltage i denne arbejdsgruppe. Kommunen gentog samtidig opfordringen fra tidligere års styringsdialogmøde om at Boligselskabet, hver gang der opleves problemer med beboere, hvis adfærd opleves til gene for naboer, personale mv. eller som vækker bekymring for beboeren selv, tages kontakt til Kommunens Social- og Handicapforvaltning 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. Kun ved at orientere om de konkrete problemer, som opleves, får Kommunen kendskab til disse og mulighed for at handle på det, herunder tage højde for konkrete forhold ved fremtidige anvisninger til ledige boliger.

Punkt 4. Boligselskabet venteliste

Boligselskabet redegjorde for, at man ikke har ønsket at deltage i den fælles venteliste, som DAB fører, til de almene boligselskaber der administreres af DAB. I stedet fører Boligselskabet selv egen venteliste. Ventelisten føres fysisk af formanden.

Kommunen bemærkede, at ventelisten ifølge oplysningerne i årsberetningen kun har 22 opskrivninger (heraf 11 passive), hvilket er meget kort i forhold til andre almene boligselskaber i kommunen. Kommunen oplyste herefter, at man som udgangspunkt ikke blander sig i, hvordan Boligselskabet organiserer ventelisten, herunder hvem der fører ventelisten og om den føres separat eller som fælles venteliste under DAB eller nyt administrationsselskab, men at det er afgørende, at ventelisten er objektiv og gennemsigtig, inkl. at der er fri adgang for alle til at blive skrevet på ventelisten, og at der sker korrekt fordeling af boliger mellem den kommunale anvisning og ventelisten efter anciennitet.

Kommunen anmoder derfor om en nærmere skriftlig redegørelse for, hvordan man bliver skrevet på ventelisten, hvordan ventelisten føres, inkl. om der føres separat oprykningssventeliste for nuværende beboere i Boligselskabet, og hvordan det sikres, at ledige boliger fordeles efter korrekt anciennitet på ventelisten.

Endvidere anmodes om en kopi af den aktuelle venteliste inkl. angivelse af anciennitet eller opskrivningstidspunkt.

Punkt 5. Organisation af driften i Boligselskabet

Kommunen indledte med at henvise til revisors bemærkning omkring Boligselskabets ejendomsdrift. Boligselskabet redegjorde for, at Boligselskabet har valgt selv at varetage ejendomsdriften, som DAB derfor ikke er involveret i. Ejendomsdriften varetages i praksis ved at Boligselskabet har indgået aftalen med selskabet Camtech ApS, som udfører arbejder og fakturerer disse til boligselskabet.

Hensigtsmæssigheden af en løsning med outsourcing af ejendomsdriften til en privat leverandør, hvorved Boligselskabet betaler moms af ydelserne contra en løsning, hvor Boligselskabet selv ansætter en ejendomsfunktionær drøftedes.

Herefter drøftedes den konkrete aftalekonstruktion, som er årsagen til revisors bemærkninger, idet aftalen med Camtech ApS på vegne af boligselskabet varetages af næstformanden, som således har indgået aftalen med Camtech ApS og håndterer og betaler fakturaer fra denne for udført arbejde. Næstformanden er samtidig ansat i Camtech ApS, hvor han står for at udføre det praktiske arbejde i Boligselskabet.

Kommunen påpegede ligesom revisor, at løsningen indebærer, at der ikke er nogen effektiv funktionsadskillelse og dermed heller ingen effektiv kontrol med, at aftalen er markedskonform og at der kun faktureres for nødvendige og udførte arbejder. Uagtet at der ikke er konstateret nogen konkrete fejl eller besvigelser i forbindelse med ejendomsdriften, er alene risikoen for, at der på den baggrund kan opstå fejl eller besvigelser problematisk.

Kommunen anmodede på den baggrund om en skriftlig redegørelse, hvor der nærmere redegøres for, hvordan aftalen med Camtech ApS er etableret, herunder om opgaverne har været konkurrenceudsat, hvordan aftalen administreres/håndteres i praksis, værdien af aftalen og hvilken stilling næstformanden har i Camtech ApS samt næstformandens relationer til ledelsen og ejerkredsen i Camtech ApS. Kopi af aftalen med Camtech ApS samt fakturaer fra denne for de seneste 2 år bedes fremsendt.

Endvidere anmodes om en skriftlig redegørelse for, hvorledes bestyrelsen har forholdt sig til revisors bemærkninger om den manglende funktionsadskillelse, herunder hvordan bestyrelsen efterfølgende har sikret eller påtænker sikre etablering af denne. Der bedes i den forbindelse fremsendt kopi af de bestyrelsesmødereferater, hvor spørgsmålet er behandlet.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets henlæggelser, som er væsentligt over benchmark. Boligselskabet oplyste, at man er i gang med at afklare udbedring af utætheder i tagene, og at en del af udgifterne hertil forventes finansieret af henlæggelser.

Kommunen bemærkede herefter, at arbejdskapitalen fortsat er meget lav, men at den er steget i forhold til sidste år og ifølge prognoserne i årsberetningen forventes at stige yderligere de kommende år.

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets konto 533 (henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden), som ifølge Boligselskabets regnskab var budgetteret med 225.000 kr. men realiseret med 340.992 kr. Ifølge notet udgøres størstedelen af differencen (ca. 103.000 kr.) af indbetalinger til Nybyggerifonden, som der ikke var budgetteret med, selvom Boligselskabet det forudgående år havde indbetalt ca. 131.000 kr. til Nybyggerifonden over konto 803-25. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en redegørelse.

Punkt 9. Eventuelt

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets tagreovering. Boligselskabet oplyste, at der er store problemer med utætheder i taget, og at Boligselskabet har igangsat et forprojekt med at åbne taget op for at få overblik over skadernes omfang og behovet for destruktive indgreb og udbedring, men at der endnu ikke er iværksat udbedring.

Kommunen påpegede, at det er problematisk, at Boligselskabet har igangsat arbejder inden Byggeskadefonden har behandlet ansøgning om dækning, da Byggeskadefonden alene på dette grundlag har afvist at dække, og således end ikke har foretaget en realitetsbehandling af Boligselskabets skadesanmeldelse. Dermed har Boligselskabet ved dets ageren afskåret sig fra eventuel dækning fra Byggeskadefonden, hvorved alle udgifter til udbedring i stedet må afholdes af beboerne over huslejen.

Herefter drøftedes iagttagelsen af de demokratiske processer omkring vedtagelse af arbejder i afdelingen og behovet for antagelse af sagkyndig rådgivning og bistand udover den, som Håndværkerforeningen via repræsentation i Boligselskabets bestyrelse kan yde.

Afslutningsvis drøftedes, at næste styringsdialogmøde (vedrørende 2024) skal afholdes i efteråret 2025, og at Kommunen indkalder hertil i referatet.

Kommunen indkalder derfor til næste styringsdialogmøde fredag den 26. september 2025 kl. 9.00. Styringsrapport skal være fremsendt på www.almenstyringsdialog.dk senest 14 dage inden mødet.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.