

# Referat – dialogmøde

## Danske Funktionærers Boligselskab

fredag den 28. oktober 2022, kl. 10.00

### Deltagere

For Danske Funktionærers Boligselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Carsten Pedersen, kundechef DFB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)
- Mette Rygaard, leder social- og handicap, boliganvisning (deltog i punkt 1 - 3)

### Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Beboersammensætning og den kommunale anvisning
4. Status på vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning
5. Udlejning af ungdomsboliger og ventelisten hertil
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. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet indledte med at fortælle om afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet, og de udfordringer der er med ejendommens stand, som man bl.a. mener kan henføres til den konkurs, der indtraf under byggeriet, og som medførte, at byggeriet lå stille i en vinterperiode. Der opleves særligt problemer med facaderne og rør der korroderer. Der er i afdelingen og Boligselskabet stor fokus på ejendommens vedligeholdelsesstand, og der er dialog med Landsbyggefonden om støtte fra Byggeskadefonden til genopretning.

Videre fortalte Boligselskabet, at man i afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet har en meget høj effektivitet. Man har ansat en dygtig ejendomsmester, som varetager langt de fleste opgaver ved de 160 boliger. Ved større opgaver eller tidspres indhentes ekstern bistand.

I de to øvrige afdelinger er der grundet afdelingernes størrelse ikke ansat egen ejendomsmester. Opgaverne varetages af eksterne. I afdeling Hellerupvej er i 2021 målt en lav effektivitet, hvilket i vidt omfang vurderes at skyldes et ekstraforbrug på konto 115, og afdelingens størrelse som gør den meget sårbar overfor selv mindre beløbsmæssige udsving.

I afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet opleves forsat problemer med salg af narkotika i området, og at der sker aflæsning af affald på Boligselskabets ejendom i stedet for på den nærliggende genbrugsplads.

I afdeling Hellerupvej opleves fortsat udfordringer med nabostridigheder. Administrationen håndterer de klager, som kommer ind i den forbindelse.

### Punkt 3. 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 for, at man efter mødet har indhentet tal fra Landsbyggefonden og derfra udarbejdet statistikker for forskellige boligområder i kommunen. Ingen boligområder er i nærheden af, at opfylde kriterierne for at være et ghettoområde. Kommunen tilstræber at bidrage, til en varieret beboersammensætning, men Kommunen er udfordret af, at det som udgangspunkt ikke er en kommunal opgave at formidle boliger til borgerne, hvorfor Kommunen kun kan 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 tilstræber altid at opnå det bedst mulige match mellem beboer og bolig, både i forhold til boligens størrelse og pris men også beliggenhed, naboskab mv., men det er også det muliges kunst.

Kommunen roste boligselskabet for, at der trods den høje kommunale anvisning til afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet ikke opleves store problemer. De problemer der er, håndterer Boligselskabet selv enten internt i afdelingen, hvor ejendomsmesteren også spiller en stor rolle, som værende en person, der er god til at gå i dialog med mange forskellige mennesker og vurdere, hvordan en tilspidset situation skal håndteres, eller fra administrationens side, hvor Boligselskabet redegjorde for, at de har egen boligsocial afdeling, som har et godt samarbejde med Kommunens folk. Boligselskabet oplyste i den forbindelse, at det kan være svært at træffe en konkret medarbejder på telefonen, og at man ofte er nødt til at lægge besked om, at man gerne vil ringes op af vedkommende. Udfordringerne med, at de relevante medarbejdere i Kommunen ofte sidder i møder meget af dagen, og derfor ikke kan besvare telefonopkald, når disse kommer ind, blev drøftet.

### Punkt 4. Status på vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Boligselskabet oplyste, at man allerede anvender 30-årige vedligeholdelsesplaner, og at der må være tale om en fejl, når revisor henviser til 20-årige vedligeholdelsesplaner. Boligselskabet har endnu ikke modtaget de eksterne granskningsrapporter for de 3 afdelinger i Gentofte Kommune.

### Punkt 5. Udlejning af ungdomsboliger og ventelisten hertil

Boligselskabet oplyste, at der i øjeblikket er ca. 180 aktive unge på venteliste til en ungdomsbolig i afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet. Det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender oplysninger om, hvor mange af disse der er registreret som unge med forældre bosiddende i Gentofte Kommune og dermed med fortrinsret.

Håndteringen af ventelisten fordelt mellem unge med forældre bosiddende i Gentofte Kommune og andre unge blev drøftet.

## Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for de 3 afdelinger.

Afdelingernes effektivitet og standen på ejendommen i afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet er drøftet ovenfor under punkt 2.

Størrelsen af afdelingernes henlæggelser blev drøftet. For afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet og afdeling Hellerupvej gælder, at de samlede henlæggelser er lidt under benchmark. Boligselskabet oplyste, at man arbejder på at øge henlæggelserne, så de minimum udgør 40.000 kr. pr. boligenhed. De nuværende henlæggelser vurderes dog tilstrækkelige til at dække udgifter til de kommende års drift og vedligeholdelse, og at yderligere henlæggelser derfor er udtryk for en polstring.

## Punkt 7. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 3 afdelinger samt tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til forskellen mellem de budgetterede udgifter til forsikringer i afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet og de faktisk realiserede udgifter, som er næsten dobbelt så høje. Boligselskabet redegjorde for, at udgifterne til forsikringer er udtryk for ejendommens stand. Der er ikke skiftet forsikringsselskab.

Kommunen spurgte endvidere ind til udgifterne til renholdelse i afdeling Ørnegårdsparken/Vandtårnet, som også er en del højere end budgetteret. Boligselskabet oplyste, at det skyldes, at man har været nødt til at indkøbe mere ekstern bistand til den ansatte ejendomsmester end budgetteret. Med kun en ansat er afdeling sårbar overfor store eller ekstraordinære opgaver.

Videre spurgte Kommunen ind til diverse udgifterne under konto 119, som for størstedelens vedkommen ikke er specificeret nærmere i noten hertil. Boligselskabet redegjorde for, at den store post på ca. 237.000 kr. som i noten blot er benævnt "diverse" er fællesudgifter til Ejerforeningen i Vandtårnet.

Kommunen henviste til revisors bemærkninger om, at der har været et merforbrug på ca. 23 % af henlæggelserne i forhold til budgettet. Boligselskab oplyste, at der kan være tale om aktiviteter, som er fremrykket og/eller udgifter til elevatorer, hvor man har store problemer med blade mv. som blæser ind og ødelægger mekanikken, og at det er svært at budgettere med, hvor ofte elevatorerne af den årsag går i stykker og skal repareres.

## Punkt 7. Eventuelt

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.