

Referat – styringsdialogmøde Boligselskabet Kildegårdsparken

Tirsdag den 27. februar 2024, kl. 9.30

Deltagere

For Boligselskabet Kildegårdsparken (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Erik Frikke, formand for organisationsbestyrelsen
- Henrik Durup, medlem af organisationsbestyrelsen
- Martha Skov Burup, bestyrelseskonsulent DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Tomme Boliger
4. Anviste Borgere
5. Udlejningsaftale
6. Status på vedligeholdelsesplaner og eksterne granskningsrapporter
7. Gennemgang af styringsrapport
8. Gennemgang af regnskab
9. 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 redegøre for, at man på det overordnede plan er i gang med at rydde op gentænke organiseringen af Boligselskabet og afdelingen, som står foran nogle større vedligeholdelsesarbejder, bl.a. udskiftning af tag.

Der er endvidere stor fokus på håndtering af udfordringer med utætte tage og skimmel i den nye del af afdelingen. Boligselskabet har fået et overslag på udbedring og påtænker at ansøge Byggeskadefonden om støtte, men der er tale om en længere proces med skadesregistrering, årsagskonstatering og ansvarsplacering inden evt. støtte kan bevilliges.

Punkt 3. Tomme Boliger

Boligselskabet indledte med at redegøre for, at man havde oplevet en ledig bolig anvist til kommunen, som havde stået ledig i flere måneder. Der havde været flere ude at se boligen, men havde efterfølgende takket nej, bl.a. fordi der ikke var elevator i bygningen. Boligselskabet udtrykte utilfredshed, at Kommunen ikke lader anviste boliger gå tilbage til Boligselskabet og ventelisten, i stedet for at boligerne står tomme i

mange måneder. Endvidere at man fra Boligselskabets side undrer sig over, at Kommunen siger de mangler boliger til løsning af boligsociale opgaver, men

Kommunen redegjorde for processen i forbindelse med anvisning af beboere til de boliger, som Kommunen får anvist, og at man fra Kommunens side ikke har en venteliste, som man kan tilbyde anviste boliger ud fra, ligesom Kommunen kun kan tilbyde en bolig til en borger ad gangen.

Boligselskabet redegjorde for den frustration, som andre beboere kan opleve, når en bolig står tom, og Boligselskabet ikke selv kan udleje denne, eksempelvis til den interne venteliste. Ved interesse for en ledig bolig fra beboere, som står højt på den interne venteliste, opfordrede Kommunen Boligselskabet til at tage kontakt til boliganvisningen og spørge til mulighederne for at "bytte boliger".

Punkt 4. Anviste borgere

Boligselskabet redegjorde for, at der er anviste beboere, som trækker mange ressourcer i Boligselskabet og som kan være svære for naboerne og personale at håndtere. Der redegjordes ligeledes for episoder, som opleves utryghedsskabende hos de andre beboere. Boligselskabet finder det urimeligt at de som Boligselskab skal løfte opgaven med sådanne beboere.

Kommunen gentog opfordringen fra sidste 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.

Særsomt redegjorde Boligselskabet for, at man oplever flere anviste beboere, som ikke får tilmeldt sig el og gas, hvilket resulterer i, at Boligselskabet, som overtager forpligtelserne, når et lejemål fraflyttes, ved bliver med at have forpligtelsen til at betale for lejemålets forbrug. Det blev drøftet, at Kommunen i forbindelse med anvisning af nye beboere skal være opmærksomme på at få vejledt om pligten til at tilmelde sig hos forsyningselskabet.

Punkt 5. Udlejningsaftale

Boligselskabet gentog tidligere fremsat ønske om en ændring af den nuværende udlejningsaftale med henblik på at reducere den kommunale anvisningsret, som Boligselskabet oplever medfører en beboersammensætning, der er presset socialt. Boligselskabet ønsker en nærmere drøftelse heraf, enten separat eller på næste års styringsdialogmøde, hvor Boligselskabet vil deltage med DABs udlejningschef og hvor medarbejdere fra Kommunens boliganvisning også kan deltage. Det blev aftalt, at Kommunen internt drøfter Boligselskabets ønske og vender tilbage herom.

Herefter redegjorde Kommunen for, at man på sidste års styringsdialogmøde havde spurgt ind til fordelingen af de ledige boliger mellem venteliste og den kommunale anvisning, som dengang ifølge styringsrapporten var fordelt med 2 boliger til kommunal anvisning og 8 boliger til venteliste. Samt hvordan DAB i forlængelse af mødet havde oplyst, at man havde trukket tal tilbage fra 2019, hvorefter den samlede fordeling af ledige boliger var 14 boliger til kommunal anvisning og 17 boliger til ventelisten, hvorefter det var kommunens opfattelse, at det var aftalt, at de næste 3 ledige boliger skulle anvises til Kommunen, inden man derefter skiftevis fordelte mellem ventelisten og kommunal anvisning.

Herefter konstaterede Kommunen, at der i dette års styringsrapport fremgår, at der har været 5 ledige boliger, som er fordelt med 3 boliger til ventelisten og 2 boliger til kommunal anvisning, hvorved der ikke er rettet op på tidligere års skæve fordeling af boligerne, da de 5 ledige boliger i så fald skulle være fordelt med 4 boliger til kommunal anvisning og 1 bolig til ventelisten.

Det blev aftalt, at Kommunen genfremsender mailkorrespondance efter sidste års styringsdialogmøde til DAB, som trækker tal for udlejning, herunder om Kommunen har takket nej til at anvise til ledige boliger, og rundsender til kommentering hos Boligselskabet og Kommunen. Hensigten er herefter en gang for alle at få afklaret, om ledige boliger er fordelt i overensstemmelse med den gældende udlejningsaftale og i det omfang det ikke måtte være tilfældet at få rettet op herpå.

Punkt 6. Status på vedligeholdelsesplaner og eksterne granskningsrapporter

Boligselskabet oplyste indledningsvis, at man organisatorisk har valgt, at Boligselskabet selv forestår driften i afdelingen, som tidligere blev varetaget af DAB. Boligselskabet er derfor usikker på, om DABs driftsafdeling har forholdt sig til rapporterne.

Boligselskabet oplyste herefter, at rapporterne under alle omstændigheder vil indgå i kommende markvandring i afdelingen, ligesom eventuelle bemærkninger til rapporterne fra DABs driftsafdeling også vil indgå.

Efter mødet: Boligselskabet oplyser, at DABs driftschef har gennemgået rapporterne og kommenteret på disse.

Punkt 7. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen spurgte ind til dispositionsfonden, og Boligselskabets strategi for denne, som ifølge årsberetningen vil stige over de næste 10 år. Boligselskabet oplyste, at man endnu ikke har taget stilling til, om den gennemførte udskiftning af døre skal finansieres med midler fra dispositionsfonden, men at man under alle omstændigheder forventer at anvende midler fra dispositionsfonden til at finansiere nogle af de udgifter der kommer til at udbedre forholdene i den nye del af afdelingen jf. ovenfor under pkt. 2, hvorved indestående på dispositionsfonden forventes nedbragt. Boligselskabet vil også overveje, om en kommende tagudskiftning af den gamle del af afdelingen kan finansieres af dispositionsfonden.

Punkt 8. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen spurgte ind til, om afdelingens tilgodehavende i boligselskabet, var placeret i en fælles formueforvaltning, alternativt hvilken sikkerhed afdelingen havde for deres tilgodehavende. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en redegørelse herfor.

Efter mødet: Boligselskabet oplyser, at afdelingens tilgodehavende er placeret i fælles formueforvaltning.

Punkt 9. Eventuelt

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.