

Referat – styringsdialogmøde Boligselskabet Kildegårdsparken

Tirsdag den 1. december 2020 kl. 9.00

Deltagere

For Boligselskabet Kildegårdsparken (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Peter Ortmann, formand organisationsbestyrelse
- Henrik Durup, næstformand organisationsbestyrelsen
- Steen Hingebjerg Jensen, afdelingschef DAB
- Lena Kista Abelsen, bestyrelseskonsulent DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer
3. Udlejning af ledige boliger
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af regnskab
6. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet redegjorde for, at der opleves udfordringer med nogle af de af Kommunen anviste beboere, som bl.a. påføre store skader på ejendommen, som det koster Boligselskabet mange penge at udbedre.

Boligselskabet forklarede, at man i forbindelse med opførelsen af de 19 nye lejligheder, som er opført tæt på Renden, har fået installeret en grundvandspumpe, som jævnligt stopper til fordi der er skyllet ting ud i toilettet, som pumpen ikke kan håndtere. Hvert servicebesøg koster 3.500 kr., så det koster Boligselskabet mange penge, at der ofte skal tilkaldes service til grundvandspumpen.

Boligselskabet oplyste supplerende, at en del af problemet menes at kunne henføres til de beboere (omkring halvdelen) i de nye lejligheder, som grundvandspumpen er tilkøbet, der modtaget hjemmehjælp. Det skyldes, at Boligselskabet mener, at noget af det materiale i form af servietter, der stopper grundvandspumpen, menes at være materiale, som hjemmehjælperne benytter under deres besøg.

Boligselskabet forklarede, at der også opleves problemer med affaldshåndtering i øvrigt. Boligselskabet oplyste, at man også har set, at hjemmehjælperne ikke får bortskaffet affald fra lejlighederne korrekt. Boligselskabet oplyste, at de har prøvet at kontakte kommunen herom, men det har ikke løst problemet.

Boligselskabet mener endvidere, at en del af problemerne med bl.a. bortskaffelse af affald også skyldes sproglige vanskeligheder, da Boligselskabet oplever, at de ikke kan kommunikere med nogle af de anviste beboere, og derfor ikke kan forklare dem, hvordan tingene skal gøres. Boligselskabet efterlyste i den forbindelse bedre information om regler, praksis mv. og opfølgning overfor de beboere, som Kommunen anviser til boligerne. Boligselskabet ønsker sig desuden en ordning, hvor de kan sende skriftligt informationsmateriale til Kommunen, som så sørger for at oversætte eller kommunikere materialet til beboerne.

Endvidere efterlyser Boligselskabet bistand fra Kommunen til ejendomsfunktionæren, når denne skal i kontakt med beboere i forbindelse med varsling af og udførelse af arbejder i lejlighederne mv. Boligselskaber har flere gange oplevet, at der trods varsling ikke kan opnås adgang til lejemål, når der er behov for det.

Parterne drøftede håndteringen af de sproglige udfordringer. DAB oplyser, at der også i andre boligselskaber og i andre kommuner opleves tilsvarende udfordringer, og at der ikke umiddelbart ses nogen let løsning på problemet.

Boligselskabet redegjorde endvidere for, at de på baggrund af mængden af beboere med anden etnisk herkomst samt beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet frygter, at ende som en ghetto.

Afslutningsvis drøftedes Boligselskabets udfordringer med socialt udsatte beboere. Boligselskabet oplyste, at der ikke opleves mange af disse beboere, men at bare få beboere fylder meget i en lille afdeling. Der opleves særligt problemer med en enkelt beboer, som i perioder ikke vurderes at have det godt. Boligselskabet oplyste, at de har været i kontakt med kommunen omkring denne beboer, men at de ikke efterfølgende har hørt noget fra Kommunen. Kommunen forklarede, at man pga. tavshedspligt ikke kan give Boligselskabet tilbagemeldinger på hvad der er gjort eller forsøgt gjort i forhold til konkrete borgere.

Kommunen gentog tidligere års opfordring til at kontakte Kommunens Social- og Handicap Myndighed på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller socialpsykiatrisk center på 39 98 72 50 hvis der opstår problemer eller bekymringer ifht. enkelte beboere.

Punkt 3. Udlejning af ledige boliger

Indledningsvis oplyste Kommunen, at denne som aftalt på sidste års styringsdialogmøde havde kontaktet Landsbyggefonden for afklaring af, hvor oplysningerne om ledige boliger i styringsrapporten kommer fra. Landsbyggefonden oplyser, at oplysningerne i styringsrapporten trækkes fra huslejerregisteret, hvis oplysninger beror på boligselskabernes egne indberetninger.

Det blev aftalt, at fortsætte aftalen fra sidste års styringsdialogmøde, hvorefter Boligselskabet ved udfyldelse af styringsrapporten også i de kommende år er opmærksom på at kontrollere, om oplysningerne i denne stemmer overens med DAB's egne registreringer, og gøre klart opmærksom herpå, hvis det ikke er tilfældet. På samme måde som Boligselskabet har gjort i styringsrapporten for 2019.

Kommunen bemærkede dog i den forbindelse, at Boligselskabet i selve styringsrapporten har anført, at der har været 7 fraflytninger i 2019, men at det i referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 4. august 2020 fremgår, at der har været 9 fraflytninger i 2019, hvilket også stemmer med en fraflytningsprocent på 13, som fremgår af oplysningsskemaet for afdelingen.

Forskellen på bytte af boliger og interne flytninger blev drøftet, herunder at bytning af boliger ikke tæller som flytninger, og derfor ikke påvirker fordelingen af ledige boliger mellem Kommunen og Boligselskabets venteliste, hvorimod interne flytninger til en allerede ledig bolig tæller som en flytning, således at det kun kan ske i de tilfælde, hvor den ledige bolig ikke skal anvendes til Kommunen, som derimod vil få anvist den bolig, som den interne flytning sker fra.

Kommunen spurgte endvidere ind til Boligselskabets venteliste. Boligselskabet oplyste, at oplysningerne omkring størrelsen af denne i årsberetningen er korrekte. Boligselskabet oplyste endvidere, at der ikke opleves mange flytninger, og mange bor der i mange år.

Punkt 4. Gennemgang af styringsrapport

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

Materialet mangler nogle af de nøgletal, som Landsbygefondens systemer skal overføre fra regnskabstallene.

Hverken Kommunen eller Boligselskabet havde bemærkninger til materialet.

Punkt 5. Gennemgang af regnskab

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingens regnskaber for 2019 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til de besparelser, som afdelingen har opnået ifht. de budgetterede udgifter, herunder særligt på vandafgift og vedligeholdelse. Boligselskabet oplyste budgettet udarbejdes på baggrund af et gennemsnit af de seneste års forbrug, hvorfor udgifterne i 2019 de facto har været lavere, end gennemsnittet de seneste år, men at man ikke har iværksat særlig særskilte initiativer for at nedbringe udgifterne. Særligt vedrørende vedligeholdelsen på konto 115 bemærkede Boligselskabet, at denne konto anvendes til akut opståede skader, hvorfor der fra år til år kan være store udsving i udgifterne.

Kommunen oplyste herefter, at regnskaberne efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 vil blive taget til efterretning.

Punkt 6. Eventuelt

Kommunen roste Boligselskabets effektivitet, der er målt til 88,5 %, hvilket er betydeligt over gennemsnittet for både regionen og Kommunen.

Boligorganisationen bekræftede, at der er vedtaget en vedtægtsændring, der giver mulighed for at indkaldelse ikke behøver være ved brev, men kan ske på anden skriftlig vis. Boligorganisation vil sørge for, at de endelige vedtægter fremsendes til Kommunen til gennemsyn og offentliggørelse.

Hverken Boligselskabet eller Kommune havde yderligere at tilføje under punktet.