

Referat – styringsdialogmøde Boligselskabet Kildegårdsparken

Fredag den 26. september 2025, kl. 9.00

Deltagere

For Boligselskabet Kildegårdsparken (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Erik Frikke, formand for organisationsbestyrelsen
- Rikke Daugstrup, økonomichef Almenbo
- Claus Sieben Hansen, direktør Almenbo
-

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Status på udeståender fra sidste møde
3. Udlejning af Lyngbyvej 339 c
4. Status på opsigelse af administrationsaftale og overgang til ny administration
5. Kommunal anvisning
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. Status på udeståender fra sidste møde

Vedrørende ejendomsdriften oplyste Boligselskabet, at DAB oprindeligt varetog ejendomsdriften, men grundet stor utilfredshed med DAB valgte Boligselskabet at hjemtage driften og har i den forbindelse indgået aftale med firmaet Camtech. Aftalen er indgået før den nuværende formands tid, og han kender derfor ikke til, hvordan aftalen er indgået, inkl. om opgaven har været konkurrenceudsat mv. De personer, som på vegne af Boligselskabet indgik aftalen med Camtech, er der ikke længere. Boligselskabet kan derfor ikke redegøre nærmere for aftaleindgåelsen. Den tidligere næstformand, som også var ansat i Camtech sidder ikke længere i Boligselskabets bestyrelse og er også fraflyttet afdelingen

Det var en del af aftalen med Camtech, at dennes personale bemandende Boligselskabets ejendoms kontor samt varetog en række løbende drifts- og vedligeholdelsesopgaver, beboerservice mv.

Camtech har opsagt aftalen med Boligselskabet og er ophørt med at varetage opgaver for Boligselskabet. Det indebærer også, at ejendomskontoret ikke længere er bemandet.

Da det ikke har været muligt at etablere en ny ejendomsdrift med bistand fra DAB, har Boligselskabet med hjælp fra Almenbo løst de løbende vedligeholdelsesopgaver, nødvendige reparationer mv. ad hoc af eksterne håndværkere mv. Der er dog en række opgaver, som Almenbo ikke kan hjælpe med, når de ikke

har adgang til systemer med oplysninger omkring lejemål mv. Boligselskabet forventer, at DAB fortsat forestår udlejning af ledige boliger og besvarer beboerhenvendelser mv. Henvendelser om at blive skrevet på venteliste henviser formanden til Almenbo.

Efter fusionen med Almenbo vil afdelingen indgå i et driftsfællesskab med andre afdelinger i Almenbo, bl.a. Nordre Munkegård, hvorefter såvel de løbende drifts- og vedligeholdelsesopgaver som eksempelvis grøn vedligeholdelse, beboerservice mv. og ejendomsadministrationen med førelse af venteliste, udlejning af boliger, beboerkontakt mv. vil blive varetaget af medarbejdere ansat i Almenbo.

Henset til at samarbejdet med Camtech er ophørt, og at der ikke længere er personsammenfald mellem medlemmer af Boligselskabets bestyrelse og de personer, der varetager ejendomsdriften i Boligselskabet, vil Kommunen ikke foretage sig yderligere i anledning af den manglende funktionsadskillelse og manglende kontrol.

Vedrørende ventelisten oplyste Boligselskabet, at denne historisk set har været varetaget af Håndværkerforeningen, som fra de første boligers opførsel forestod udlejningen, som ikke alene skete efter anciennitet. Dette stod på indtil udvidelsen i 2007, hvor kommunen begyndte at have 50 % anvisningsret til boligerne. Ventelisten har siden været varetaget af den til enhver tid siddende formand.

Da den nuværende formand tiltrådte, overlod han varetagelsen af ventelisten til ejendomskontoret, og når nogen henvendte sig for at blive skrevet på ventelisten, blev de henvist til at kontakte ejendomskontoret.

Ventelisten er ikke fremsendt til Kommunen, fordi formanden ikke længere selv er i besiddelse af den. Den ligger fortsat som en fysisk liste på ejendomskontoret, som formanden ikke har adgang til. Det var en del af aftalen med Camtech, at dennes medarbejdere forestod bemandingen af ejendomskontoret. Ejendomskontoret var bemandet af to ansatte i Camtech, hvoraf den ene også var beboer i afdelingen og tidligere næstformand samt medlem af bestyrelsen i Boligselskabet.

Når Boligselskabet fusionerer med Almenbo, vil Almenbo overtage varetagelsen af ventelisten. Formanden henviser allerede nu til Almenbo, når der modtages henvendelser omkring opskrivning på venteliste.

Det blev aftalt, at Boligselskabet sørger for at skaffe adgang til ejendomskontoret og besiddelse af den fysiske venteliste, hvorefter kopi af denne fremsendes til Kommunen.

Punkt 3. Udlejning af Lyngbyvej 339 c

Boligselskabet oplyste, at der er tale om et lejemål med skimmelangreb, som skal udbedres inden indflytning kan ske. DAB har oplyst, at der ikke er nogen regler der hindrer, at der allerede nu indgås lejekontrakt med ikrafttræden i 2026, hvor udbedring forventes gennemført.

Boligselskabet er ikke bekendt med, om der er indgået lejekontrakt med ny lejer, men formanden har overfor DAB oplyst, at den person Boligselskabet tidligere har anmodet om lejemålet blev udlejet til, som er nærtstående til tidligere næstformand og medlem af Boligselskabets bestyrelse, og som var ansat i Camtech og i den forbindelse bl.a. bemandede boligselskabets ejendomskontor, allerede ved overdragelsen af ventelisten til ejendomskontoret stod øverst på ventelisten, og derfor havde ret til at få tilbudt boligen.

Punkt 4. Status på opsigelse af administrationsaftale og overgang til ny administration

Boligselskabet oplyste, at Boligselskabet pr. 1. januar 2026 fusionerer ind i Almenbo, hvorefter Boligselskabet ophører som selvstændigt alment boligselskab, men den enkelte afdeling består som en

afdeling under Almenbo. Fusionen er godkendt i alle instanser, og man afventer blot effektueringen. Indtil fusionen varetages alle driftsopgaver ad hoc.

Overdragelsen af data, økonomi mv. fra DAB til Almenbo er aftalt til uge 50. Almenbo forventes at skulle udarbejde regnskab mv. for 2025.

I forbindelse med fusionen af de to boligselskaber gennemføres også en fusion af de to ventelister, hvorefter alle opskrevne indplaceres på en fælles venteliste efter opskrivningstidspunkt. Det drøftedes, hvordan man vil håndtere, hvis anciennitet ikke fremgår af Boligselskabets fysiske venteliste, og at en mulighed er at bede de opskrevne personer dokumentere, hvornår de har henvendt sig omkring opskrivning på ventelisten.

Der er på et afdelingsmøde den 9. september 2025 valgt en afdelingsbestyrelse med 5 medlemmer (alle beboere), som fortsætter også efter fusionen med Almenbo.

Efter fusionen vil afdeling Kildegårdsparken indgå i et driftsfællesskab med andre nærliggende afdelinger.

Efter fusionen vil Håndværkerforeningen ikke længere have nogen rolle i Kildegårdsparken.

Punkt 5. Kommunal anvisning

Boligselskabet gentog tidligere fremsat ønske om at få nedbragt den kommunale anvisningsprocent og påpegede, at den høje kommunale anvisning gør noget ved beboersammensætningen, som er præget af mange svage beboere. Afdelingen og dens beboere er pressede, og frygt for både eksisterende beboeres adfærd og hvilken adfærd kommende beboere vil have fylder.

Modsat store afdelinger med flere faste ejendomsfunktionærer tilknyttet, som kan have forskellige kompetencer ifht. at håndtere beboere med en vanskelig adfærd, er det svært for en lille boligafdeling at håndtere disse beboere. Man håber dog, at den nyvalgte afdelingsbestyrelse kan få et godt samarbejde med Almenbo omkring håndteringen af de udfordringer, som afdelingen i dag oplever.

Samtidig oplever Boligselskabet, at mange af de boliger, som anvises til Kommunen står ledige i flere måneder, inden der flytter nye beboere ind. Det er svært at forstå for de nuværende beboere, og særligt for dem, som måtte stå på den interne venteliste til en anden og f.eks. større bolig i afdelingen, at en sådan kan stå ledig i flere måneder, før der flytter en ny beboer ind.

Kommunen gentog oplysningerne fra sidste års møde om, at der er mangel på boliger til løsning af boligsociale opgaver, som de almene boligselskaber også er forpligtet til at medvirke til at løse, og at Kommunen derfor ikke ønsker at indgå revideret udlejningsaftale alene med henblik på en reduktion af den kommunale anvisningsret. Kommunen vil dog gerne indgå i en dialog omkring mulighederne for en revidering af udlejningsaftalen, så det ikke pr. automatik er hver anden bolig, der anvises til kommune uanset størrelse, pris og beliggenhed af denne, men det eksempelvis er bestemte boligtyper der anvises, mens andre udlejes efter ventelisten.

Tidligere års opfordringer til et melde ind til Kommunen, når der opleves problemer med beboere, hvis adfærd generelt opleves til gene for naboer, personale mv., eller som vækker bekymring for beboeren selv, blev gentaget. Henvendelser kan fortsat rettes 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. Det drøftedes, hvordan Kommunens håndterer sådanne henvendelser, herunder hvilken information de omhandlede beboere modtager.

Samtidig opfordredes Boligselskabet til at orientere Kommunen, hvis der opleves koncentration af beboere med samme uhensigtsmæssige adfærd på samme svalegang eller lignende, så Kommunen kan forsøge at tage højde herfor både ved aktuelle og ved fremtidige anvisninger til ledige boliger.

Ved ledige boliger er Boligselskabet også velkommen til at kontakte Kommunen mhp. en dialog omkring mulighederne for at bytte, således at en bolig, der ellers skulle være anvist til Kommunen, i stedet udlejes til ventelisten, og Kommunen i stedet får anvist den næste ledige bolig, eller hvis der er tale om en intern flytning at Kommunen i stedet får anvist den frigivne bolig.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen bemærkede, at styringsrapporten fortsat ikke er fremsendt på Almenstyringsdialog.dk, og at Kommunen derfor kun har modtaget en version på mail, hvor en række oplysninger ikke er udfyldt. Boligselskabet blev anmodet om at sikre, at rapporten bliver fremsendt.

Den modtagne styringsrapport og oplysningsskema har ikke givet anledning til bemærkninger.

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen spurgte ind til udgifterne til vandafgift på konto 107. Boligselskabet oplyste, at der har været en vandskade med et sprængt vandrør, som først blev opdaget sent, hvorfor der har været et usædvanligt stort vandforbrug i året. Udbedringen af vandskaden er også en medvirkende årsag til, at man har afholdt ekstra udgifter til vedligeholdelse på konto 115.

Det drøftedes, om vandskaden er anmeldt til Boligselskabets forsikringsselskab.

Punkt 8. Eventuelt

Boligselskabet oplyste, at regnskabet for 2024 nu skulle være indberettet til Landsbyggefonden, og at der derfor ikke burde komme flere rykkere i den anledning.

Boligselskabet redegjorde herefter for status i forhold til tagrenovering, hvor man har foretaget gennemgang af en enkelt kvist i det nye byggeri, og at man i den forbindelse har konstateret fejl og mangler/byggesjusk, som formodes at gå igen i den øvrige del af det nye byggeri og være årsagen til de mange vandskader der opleves. Boligselskabet fik i den forbindelse udarbejdet en rapport med anbefalinger til udbedring og et overslag over omkostningerne hertil. I samme forbindelse blev problemerne i den konkret undersøgte kvist udbedret.

Efterfølgende har DAB på vegne af Boligselskabet ansøgt Byggeskedefonden om støtte til udbedring af det forventede tilsvarende problem i de øvrige kviste i den nye bebyggelse. Byggeskedefonden har imidlertid afvist med den begrundelse, at fonden ikke dækker udgifter til udbedring, som allerede er igangsat.

Boligselskabet oplyste, at man mener Byggeskadefondens afvisning beror på en fejl, idet der med ansøgningen er oplyst forkert matrikel nr., og det ikke har fremgået, at det kun er den ene undersøgte kvist, som også er udbedret, men at de øvrige kviste ikke er udbedret. DAB er derfor bedt om at indsende ny/korrigeret ansøgning med korrekte og fyldestgørende oplysninger, og man afventer udfaldet heraf.

Boligselskabets beboerdemokrati har allerede godkendt iværksættelse af de nødvendige renoveringsarbejder og den huslejestigning, som udgifterne hertil forventes at medføre, men dette er ikke indarbejdet i budgettet for 2026.

Selve arbejderne kan ikke igangsættes, før der er afklaring omkring Byggeskadefondens dækning

Det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender referat fra seneste afdelingsmøde samt fremskaffer og sender kopi af ventelisten.

Afslutningsvis aftaltes, at parterne trods Boligselskabets fusion med Almenbo, som ikke er hjemhørende i Gentofte Kommune, og der derfor ikke skal afholdes styringsdialogmøde i 2026, vil afholde et dialogmøde i 2026, hvor man bl.a. drøfter status i afdelingen efter fusionen. Kommunen sender forslag til datoer for et dialogmøde.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.