



---

## Referat af styringsdialogmøde ml Høje-Taastrup Kommune og AKB Taastrup

Dato og tid: 22. marts 11.00-12.30

Deltagere:

Fra AKB Taastrup: Bent Høeg Hansen, organisationsbestyrelsesformand AKB Taastrup

Søren Evers, særligt udvalgt i OB for AKB Taastrup, Finn Larsen, KAB, Olav Kirchhoff, KAB

Fra Høje-Taastrup Kommune: Rune Bæklund (afdelingsleder), Susanne Smith (konsulent), Louise Hjulmand (konsulent), Philip Arnhild

### 1. Velkomst og godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

Høje-Taastrup Kommune indledte mødet med at beklage, at styringsdialogen blev sprunget over i 2022. Det skyldes blandt andet arbejdet med at lave en ny rammeaftale for anvisning og udlejning i samarbejde med boligorganisationerne. Det blev bemærket at Høje-Taastrup Kommune har været meget glade for samarbejdet om rammeaftalen.

### 2. Emner rejst af Høje Taastrup Kommune

- a. Udbud af billige boliger, hvad skal der til for at boligorganisationerne byder ind? (Behandles under punkt 7).
- b. Hjælp til udsættelsestruede og psykisk sårbare borgere: Hvilke handlemuligheder har boligorganisationernes for at underrette til kommunen ift. udsættelsestruede beboere. (Behandles under punkt 8)
- c. Status på det boligsociale arbejde i Taastrupgaard (Behandles under punkt 8)
- d. Muligheder for boligsocialt arbejde i Blåkildegård. Er der ønsker om fremtidigt samarbejde? (behandles under punkt 8)

### 3. Emner rejst af boligselskabet

Afd. Blåkildegård (Behandles under punkt 6)

Afdeling Taastrupgaard (Behandles under punkt 6)

### 4. Økonomi, drift og administration

Det fremgår af det fremsendte materiale at afdelingerne selv dækker tab ved fraflytninger og lejetab. Boligselskabet AKB er imidlertid ikke fritaget for at dække afdelingernes tab ved fraflytninger og lejetab. HTK gav i 2015 selskabet dispensation for forpligtelsen, men dispensationen var alene gældende frem til dispositionsfondens saldo igen udgjorde det lovbestemte mindstebeløb pr. lejemål. Boligselskabet skal således fremover dække afdelingernes tab ved fraflytninger og lejetab. Det blev aftalt at AKB følger op på sagen og vender tilbage evt. med en ny ansøgning om dispensation for forpligtelsen.

#### Blåkildegård.

Revision har endnu engang taget forbehold for værdien af afdelingens foreløbige afholdte udgifter, der kan henføres til udarbejdelse af helhedsplan for afdelingen på alt 45,3 mio.kr. idet værdien afhænger af helhedsplanens endelige indhold samt modtagelse af støttetilsagn fra Landsbyggefonden og tilsynskommunen. Projektet indeholder bl.a. nedbygning af boliger til sokkel og genopførsel af nye boliger på den eksisterende sokkel, hvor de eksisterende almindelige kvadratmeter nedjusteres, men det samme antal boliger videreføres og ingen boliger

nedlægges. Byrådet har godkendt hovedprincipperne for omdannelse af boligafdelingen, og der er udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplanrammer. AKB forventer at kunne fremsende skema B til behandling i 2024, hvori de afholdte udgifter vil indgå efter aftale med Landsbyggefonden.

### **Taastrupgård.**

Regnskab 2021 blev ikke godkendt på afdelingsmødet. Regnskabet 2021 kom ud med et underskud på 2.667.700 kr., hvilket skyldes at der ved en fejl ikke var hensat nok til henlæggelser, samt at afdelingen har betalt negative renter. Regnskabet er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen. AKB Taastrup har fremsendt referater fra møder i organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet, hvori regnskabet godkendes.

Følgende fremgår af revisionsprotokollen: "Udviklingsplanen omfatter nedrivning af 188 lejemål. Nedrivningen er realiseret i tidligere regnskabsår ligesom det tilknyttede grundareal er solgt indebærende en tilsvarende reduktion af afdelingens lejeindtægter. På vores forespørgsel oplyser forretningsfører, at det endnu ikke er afklaret i hvilket omfang afdelingen skal lempes for afholdte ejendomsskatter samt afholdte prioritetsudgifter vedrørende realkreditfinansierede forbedringsarbejder, der kan henføres til solgte areal. Som følge af foranstående tager vi forbehold for de indregnede udgifter angående kontiene 106, 125 og 127". AKB oplyser at de er i dialog med revisionen, og at det forventes at være afklaret ved regnskab 2022.

Følgende fremgår af revisionsprotokollen: "Det realiserede provenu vedrørende grundareal-salget er indarbejdet under konto 421, i alt 14,0 mio.kr. På vores forespørgsel oplyser forretningsfører, at salgets regnskabsmæssige konsekvens vedrørende indregnede værdier angående ejendommens anskaffelsessum, ejendommens forbedringsarbejder mv. samt den tilknyttede finansiering, herunder beboerindskud, ikke er indarbejdet i årsregnskabet, idet dette endnu ikke - efter det oplyste - kan opgøres."

AKB oplyser at det forsat ikke er afklaret, men at der arbejdes på det.

Vedr. revisionens forbehold for det under konto 202 og konto 406 indregnede rentebeløb, idet den indregnede forrentning af de modtagne støttebeløb fejlagtigt ikke er baseret på den i afdelingen realiserede renteprocent, oplyser at AKB at det nu er tilrettet.

For så vidt angår forbeholdet "andre debitorer og tilgodehavende, i alt 2.903.231 kr., vedrørende afdelingens tidligere helhedsplan om omdannelse af 48 ABCD-lejligheder i parterre samt nedlæggelse af 17 ungdomshybler, der fordrede nedbringelse af realkreditlån. Forretningsfører oplyser, at afdelingen har afsluttet drøftelserne med Landsbyggefonden om modtagelse af finansieringsstøtte i 2017. Resultatet af drøftelserne blev - efter det oplyste - tilsgagn om modtagelse af kapitaltilførsel til fuld inddækning af foranstående tilgodehavende restbeløb på 2.903.231 kr. På vores forespørgsel oplyser forretningsfører, at beløbet endnu ikke er modtaget."

AKB oplyser at finansieringen er afklaret og sker med 1/5-dels løsning, som er tiltrådt af de fleste parter. AKB er ved at afklare med revisionen, hvilken dokumentation, de skal bruge for at fjerne forbeholdet.

### **Pælestykkerne**

Afdelingen fremstår som en ældre ejendom, men den bliver holdt vedlige. Der skal muligvis skrives faldstammer, radiatorer og stigestreng. Disse store renoveringer, laves når der er råd til det.

Høje-Taastrup Kommune har fuld anvisningsret til 18 boliger i Pælestykkerne.

Det blev aftalt på mødet at Høje-Taastrup Kommune kontakter Social-og arbejdsmarkedscen-tre for at høre om status for brug af boligerne.

## 5. Ledelse og beboerdemokrati

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, undtaget i Gartnergården, som ældrebolig afdeling.

## 6. Udlejning og boligafdelinger

### Nybyggeri og renovering

Fra kommunens side er man meget interesserede i at få boligselskaber til at byde ind, hvis man er interesserede. Hvad skal det til for at boligorganisationerne byder ind?

AKB Taastrup vil kigge på mulighederne, men lige pt har boligorganisationen to store udviklingsager i Taastrupgaard og i Blåkilde.

Afd. Taastrup Valhøj (152 familieboliger opført 1968) også kaldet Pælestykkerne, kunne være en mulighed ift. fortætning. Der har tidligere været dialog med AAB om et fælleshus delt af de to organisationer, men man er ikke kommet videre med dialogen.

AKB Taastrup Nævnte også mulighed for at kunne bygge i Hedehusene på det gamle Fløng Depot. Lige pt er der ikke mulighed for at bygge boliger på grund af støj fra motorvejen.

AKB Taastrup har fået lovning på 142 boliger, som er erstatningsbyggeri. Dem har AKB stadig lovning på. Dog fik boligorganisationen tilbudt at opføre 100 boliger i Nærheden, som man takkede nej til. De grunde der findes, som kunne være en mulighed, er privat ejet, og derfor er det op til boligorganisationerne selv at tage kontakt til grundejerne.

Høje-Taastrup Kommune laver løbende screening af mulige grunde, som sendes ud til boligorganisationerne.

### Blåkildegård

Der er besluttet en helhedsplan som en "nedrenovering", hvor der bygges nyt på de eksisterende fundamenter. Pt. arbejdes der på at finde en bygherrerådgiver til hjælpe med at udforme et byggeprogram. Ligeledes er lokalplanen under udarbejdelse hos kommunen og projektet omfatter også salg af noget af afdelingens grund. På dette grundstykke skal der opføres nye private boliger. Det forventes, at der er en bygherrerådgiver til sagen i løbet af april 2023. Selve renoveringsarbejdet regner man med går i gang i 2025.

Der bliver en stor udfordring at genhuse alle beboerne. AKB Taastrup er i gang med at undersøge de forskellige muligheder, der er for at genhuse.

### Afd. Taastrupgaard

I 2016 godkendte beboerne i Taastrupgaard en udviklingsplan, som nedbragte boligantallet med 188 boliger fra området, som er frasolgt til Høje Taastrup Kommune til opførelse af et Børne- og Kulturhus. I november 2018 besluttede folketinget, at boligområder, som har været på Ghetto listen i 5 år, skal have udarbejdet en udviklingsplan, som nedbringer antallet af familieboliger til 40% af niveauet fra 2010. Høje Taastrup og AKB Taastrup har udarbejdet et forslag til en revideret bebyggelsesplan for Taastrupgaard, der medfører yderligere tiltag, som omfatter supplerende nedrivninger, sammenlægninger og ommærkninger for at opnå en samlet reduktion af familieboliger. Planen bringer antallet af almene familieboliger ned på 567 + 20 ungdomsboliger i 2030.

Ud over reduktion af familieboligerne gennemføres en bystrategisk indsats i Fremtidens Taastrupgaard. Den bystrategiske indsats indeholder blandt andet frasalg af areal til Svanen Development A/S, åbning og kobling af området til den omkringliggende by, aktivering af parterreter, og en opdeling af bebyggelsen i 3 mindre bykvarterer, Havekvarteret, Bykvarteret og Skovkvarteret. Kvartererne kommer til at fremstå med hver deres udtryk og karakter, der bryder monotonien og skaber genkendelighed i lokalområdet. Yderligere indgår der

etablering af nye boligtyper i Taastrupgaard. Det drejer sig om tagboliger med tagterrasse, drive-in-boliger med egen garage i terrænniveau, tilgængelighedsboliger. For yderligere at fremtidssikre og understøtte attraktive boliger i de 3 nye bykvarterer gennemføres en omfattende renovering af tilbageblivende boliger og bygninger. Tiltagene drejer sig om: Facaderenovering og ændring af nuværende facadeopbygning, så kuldebroer elimineres og PCB-forurening afhjælpes. Udskiftning af varmesystem og fornyelse af ventilationssystem. Oprettning og istandsættelse af alle boliger med nye gulve, overflader og nye køkkener. Omlægning af udearealer og etablering af nye, tilgængelige og trygge udeområder, der understøtter ophold og aktivitet. Klimasikring og omlægning af regn- og spildevand. Revitalisering og åbning af erhvervs- og parterrearealer.

Som en integreret del af udviklingsplanen opføres et nyt kvarterhus som en del af helhedsplanen samt 40 nye ældreboliger. Ældreboligerne opføres i et selvstændigt projekt i selvstændig teknisk afdeling.

Et vigtigt led i sikring af kvaliteten i renoveringsarbejderne er gennemførelse af alle renoveringstiltag i en prøveblok. Prøveblokken udføres i perioden fra august 2022 til forventet aflevering i august 2023. Erfaringer fra udførelse af prøveblokken indgår i færdigprojekteringen af det øvrige projekt, som forventes udbudt i 3 deletaper.

Vedligeholdelsestilstand: Mindre tilfredsstillende: Vedligeholdelsesstanden vil blive mærkbart løftet gennem kommende renovering.

## 7. Eventuelt

### **Status på det boligsociale arbejde i Taastrupgaard**

Den tidligere boligsociale leder har fået en anden funktion i Taastrupgaard. Der er derfor blevet ansat en ny boligsocial leder pr. 1. januar 2023. Der er desuden blevet ansat et nyt boligsocialt team, hvilket betyder, at man lige nu er ved at finde ud af hvilke indsatser der skal arbejdes med de næste par år.

### **Muligheder for boligsocialt arbejde i Blåkildegård. Er der ønsker om fremtidigt samarbejde?**

Man overvejer om, det kan give mening, at ansætte en genhusningskonsulent/social vicevært til at hjælpe de svageste beboere med flytning/genhusning.

Det kan overvejes, om nogle af de kommunale initiativer som fx beskæftigelsesindsatsen skal bruge nogle timer i området.

### **Hjælp til udsættelsestruede og psykisk sårbare borgere**

I KAB her der dels hjælp til beboere via genhusningskonsulenterne. Derudover har Taastrupgaard også ansat en social vicevært, der hjælper beboere med deres økonomi og andre udfordringer. Her hjælper man også med at flytte beboere til billigere boliger, hvis de har økonomiske udfordringer. I genhusningsager er det ikke et problem at flytte folk, men i tilfælde hvor man ønsker at flytte folk i sammen afdeling, skal de fleksible kriterier overholdes, og det betyder, at nogle beboere ikke kan flytte internt