

Referat

– Styringsdialogmøde med Gentofte Almene Boligorganisation 18. november 2014 kl. 13.00.

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Bæredygtighedstiltag, herunder LAR
3. Indkomne punkter fra Gentofte Almennyttige Boligselskab
 - a. Gentofte Kommunes anvisning af borgere til Bækkebo Park
 - b. Afdelingsbestyrelsesforhold i Bækkebo Park.
 - c. Flexibel anvisning i Bækkebo Park
4. Gennemgang af styringsrapporten
5. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab.
6. Eventuelt

Til stede:

Mette Labori Olsen, bestyrelsesformand GAB og afdelingsbestyrelsesmedlem i Nymosehuse

Karin Løvig Hauge, næstformand GAB og afdelingsbestyrelsesmedlem i Kildebakke Huse

Andreas Lyduch, repræsentant for DAB som administrator

Astrid Koch Grusgaard, Gentofte Kommune, Teknik & Miljø (39 98 80 21), i forbindelse med pkt. 2.

Marianne Lincke Christiansen, Gentofte Kommune, Social & Handicap, i forbindelse med pkt. 3.

Karin Hoffmann-Hansen, Gentofte Kommune, Jura, referent

Ad pkt. 1. GAB bemærkede, at dagsordenen var udsendt meget sent, og at GAB som konsekvens heraf ikke havde haft mulighed for at forberede eventuelle synspunkter og input til pkt. 2.

Gentofte Kommune beklagede den sene udsendelse.

Ad pkt. 2. På baggrund af beslutning i Det Grønne Råd i december 2013 informerede kommunen om bæredygtighedstiltag, herunder LAR. Kommunen nævnte bl.a. muligheden for afkobling af regnvand fra tage og parkeringsarealer fra kloakken og etablering af nedsivning i stedet, herunder for muligheden for at få tilbagebetalt tilslutningsafgift i forbindelse med LAR-projekter.

GAB ville tage spørgsmålet op på et kommende bestyrelsesmøde.

Ad pkt. 3

Ad a. GAB tilkendegav i forbindelse med behandlingen af dagsordenspunktet, at man gerne så, at kommunen fulgte mere op i forhold til de beboere, kommunen anviste. Bækkebo Park var i forhold til boligerne et attraktivt sted at bo, men at der i forhold til overholdelse af ordensreglementet i flere situationer, havde været udfordringer.

Kommunen bemærkede, at kommunen ved anvisning af borgere til almene boliger – ikke kun til Bækkebo Park – tilstræber en hensigtsmæssig beboersammensætning. Kommunen redegjorde for det boligsociale anvisningskriterium. Kommunen bemærkede, at nogle beboerdemokratiske og ordensmæssige forhold

generelt kalder på opfølgning i forhold til at rejse sager ved Beboerklagenævnet, mens andre, når betingelserne herfor var til stede, ville kunne køre i et spor, hvor kommunen kan involveres.

GAB uddybede, hvordan GAB anskuede behovet for involvering fra kommunens side.

Kommunen oplyste, at kommunen har behov for helt konkrete oplysninger for at kunne tage stilling til, om kommunen i henhold til lovgivningen har et sagligt grundlag for initiativer og involvering.

GAB ville i lyset heraf overveje, hvordan GAB fremadrettet mere systematisk kunne formidle information om forholdene i Bækkebo Park til kommunen.

Gentofte Kommune noterede sig GAB's redegørelse for boligorganisationens syn på behov for opfølgning.

Ad b. GAB bemærkede, at der gennem flere år ikke havde været nogen afdelingsbestyrelse for Bækkebo Park, da ingen beboere var interesseret heri, og at Mette Labori Olsen derfor fungerede som afdelingsbestyrelse for Bækkebo Park.

Ad c. GAB efterlyste – herunder i lyset af drøftelsen af pkt. b – at kommunen var opmærksom på beboersammensætningen i forbindelse med anvisningen.

Kommunen bemærkede, at kommunen forsøger at balancere beboersammensætningen i forbindelse med anvisning. Der vil altid være tale om en helt konkret vurdering af det boligsociale behov, jf. også drøftelsen af pkt. a. Kommunen bemærkede, at der var mange detaljer, der skulle være på plads i forbindelse med den enkelte anvisning. Det gjaldt fx størrelse, tilgængelighed, økonomi vedr. den enkelte ledige lejlighed kommunen får til anvisning sammenholdt med karakteren af det boligsociale behov den enkelte boligsøgende har.

Ad pkt. 4 - styringsrapport

Gentofte Kommune bemærkede indledningsvis, at styringsrapporterne umiddelbart efterlod indtryk af velfungerende afdelinger, der opnåede gode resultater. Gentofte Kommune noterede, at der ikke forelå kritiske nøgletal.

Gentofte Kommune noterede, at der efter boligorganisationens opfattelse ikke er behov for at drøfte aftaler med kommunen om en særlig indsats i nogle afdelinger.

Gentofte Kommune noterede, at antallet af beboerklagenævnsager lå stabilt lavt - og, selv om det måtte vurderes på et positivt set lille antal sager, også med meget få omgørelser.

Kommunen fandt det positivt, at boligorganisationen benyttede DAB's tilbud om årligt tilbagevendende selvevaluering.

Bemærkninger vedrørende de enkelte afdelinger:

- Kildebakke Huse (70 enheder familie) vurderes at have en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand, lav fraflytningsprocent og have et velfungerende beboerdemokrati. GAB bemærkede hertil, at afdelingsbestyrelsen praktiserer åbenhed og lydhørhed, og at dette – kombineret med vejledning til beboerne om, hvordan de kan komme videre med konkrete spørgsmål - er med til at skabe et

velfungerende beboerdemokrati.

- Nymosehuse (103 enheder – familieboliger) vurderes at have en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, lav fraflytningsprocent og have et velfungerende beboerdemokrati. GAB bemærkede, at praktiseret åbenhed og lydhørhed gjorde sig gældende på samme vis som ift. Kildebakke Huse. Kildebakke Huse havde i øvrigt markeret afdelingens 60 års jubilæum med en vellykket fest, som samlede stor opbakning blandt beboerne.
- Charlottenlund Park (60 familie, 12 ældre) vurderes at have en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, og have et velfungerende beboerdemokrati. GAB bemærkede, at den relativt højere fraflytningsprocent måtte tilskrives det forhold, at der i høj grad var tale om ældre beboere.
- Kildeskovpark (128 enheder - kun ældreboliger) vurderes at have en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, lav fraflytningsprocent og have et velfungerende beboerdemokrati. GAB bemærkede, at der havde været en del korrespondance vedr. overgangen til fjernvarme, og at beboerne, som er ældre borgere, meget sent i forhold til projektet projekterede afslutning var blevet informeret om, at fjernvarme først ville være tilsluttet marts 2015 og at beboerne af Gentofte Fjernvarme var blevet opfordret til at midlertidigt at opstille varmeblæsere. GAB fandt det kritisabelt, at informationen kom så sent, idet det gjorde beboerne utrygge.
- Bækkebo Park (42 familie, 24 ældre) vurderes at have en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Gentofte Kommune konstaterede, at afdelingen havde en lavere fraflytningsprocent end gennemsnittet, men scorede lavt på parameteret beboerdemokrati, hvilket var forklaret under behandlingen af pkt. 3.a.
- Mosebuen (lille boligfællesskab med 4 enheder) vurderes at have en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, lav fraflytningsprocent og have et velfungerende beboerdemokrati.
- Hyldebo (11 enheder - udviklingshæmmede) vurderes at have en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, lav fraflytningsprocent og have et velfungerende beboerdemokrati.

Ad pkt. 5 – regnskabet

Gentofte Kommune indledte med at tilkendegive, at regnskabet kan tages til efterretning. Gentofte Kommune spurgte til boligorganisationens henlæggelser. DAB redegjorde som administrator for de konkrete henlæggelser, herunder henlæggelsespolitikken særligt i forhold til afdelinger med beboere, som ofte bliver boende i afdelingen i så mange år, at afdelingen overtager istandsættelsesansvar, hvilket kræver et vist niveau i relation til henlæggelser med henblik på at forhindre pludselige huslejestigninger ved fraflytning.

Gentofte Kommune bemærkede, at bestyrelsens beretning i år ikke var helt så udførlig som sidste års beretning. DAB forklarede at forskellen skyldtes, at man havde skiftet format og i den forbindelse havde skåret det overflødige væk, hvorimod der fortsat ville være bemærkninger om ekstraordinære forhold.

Gentofte Kommune bemærkede, at det senest offentliggjorte referat på boligorganisationens hjemmeside var fra juni 2013, og henstillede, at GAB sørgede for at få referaterne fra de øvrige møder lagt ud på hjemmesiden. DAB tilkendegav, at administrator straks ville sørge for dette.