

Referat

– Styringsdialogmøde med Nordre Munkegård mandag den 10. november 2014 kl. 12.30.

Til stede:

Fra Nordre Munkegård:

Per Andersen (Bestyrelsesformand, Nordre Munkegård)

Lisbeth Schaltz (Direktør, Almenbo)

Claus Sieben Hansen (Cheftekniker Almenbo)

Fra Gentofte Kommune:

Iben Hjort Buskop (GK-Jura - til pkt. 2. a, b og c)

Mette-Marie Bejder (GK-Plan & Byg - til pkt. 2 a)

Michael Holst (GK-Plan & Byg – til pkt. 2.b)

Karin Hoffmann-Hansen (GK- Jura, ref.)

Dagorden:

- 1) Velkomst og præsentation
- 2) Indkomne punkter fra Nordre Munkegård:
 - a. Helhedsplan af 11. oktober 2013 for Nordre Munkegård
 - b. Erhvervelse af ejendomme for ommærkning til almene boliger (Ericavej)
 - c. Anvisningsaftale vedr. boligerne på Munketorvet
- 3) Gennemgang af styringsrapporten
- 4) Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab
- 5) Eventuelt

Ad 1) Velkomst og præsentation

Der var enighed om at behandle pkt. 2.b. først, derefter pkt. 2 .a. og dernæst pkt. 2.c. Der var ikke i øvrigt bemærkninger til dagsordenen.

Ad 2 a) Helhedsplan for Nordre Munkegård 11. oktober 2014

Efter en gensidig redegørelse for processen frem til styringsdialogmødet, blev helhedsplanen gennemgået helt overordnet. Boligorganisationen fremhævede, at det helt overordnede ønske og hovedformål var at lejere skulle have bedre muligheder for at blive boende inden for boligorganisationen ejendom, også når de blev ældre.

Gentofte Kommune tilkendegav under drøftelsen, at initiativer i planen skulle kunne rummes inden for lokalplanen, som er ny (fra 2012). Det blev endvidere fremhævet, at boligorganisationen i det videre arbejde skal tage højde for ejendommens bevaringsværdighed. Gentofte Kommune bemærkede til boligorganisationens baggrundsorientering, at det aktuelle behov snarere er fleksible familieboliger, herunder mindre boliger, frem for større seniorboliger. Gentofte Plan&Byg forklarede betydningen af, at lokalplanområdet var fuldt udbygget og forskellen til at villaejere inden for deres matrikel måtte bebygge op til 25 %.

Gentofte Kommune gav tilsagn om, at boligorganisationen får et skriftligt svar.

Boligorganisationen vil, når den har modtaget kommunens svar, justere planen og fremsende en revideret plan.

Ad 2 b) Erhvervelse af ejendom med henblik på ommærkning til almene boliger

Boligorganisationen præsenterede et konkret projekt om køb af en ejendom med henblik på om- og tilbygning til almene boliger, jf. fremsendt mail med skitsetegninger.

Gentofte Kommune gav udtryk for, at kommunen som udgangspunkt er positivt indstillet over for flere almene boliger, navnlig mindre boliger. Kommunen gjorde opmærksom på en deklaration, som hviler på ejendommen, og som forudsætter, at der skal være erhverv. Kommunen fremhævede, at det som udgangspunkt er et krav, at der er 1½ parkeringsplads pr. bolig, og at kravet kan opfyldes inden for matriklen. Gentofte Kommune gjorde opmærksom på, at der ikke var afsat midler i kommunens budget til et projekt, som dét, boligorganisationen præsenterede.

Gentofte Kommune tilkendegav, at man umiddelbart var positiv over for projektet, men at deklarationen indebar, at der ville blive behov for høring af naboer m.v., hvis holdning kommunen ikke kunne udtale sig om. Hvis kommunen skulle videre med en sag til byplanudvalg og/eller økonomiudvalg, var der behov for yderligere materiale fra boligorganisationen i form af fuldmagter fra ejer og ejerforening, uddybning af projektet, herunder økonomien i projektet.

Boligorganisationen ville på grundlag af kommunens tilkendegivelser arbejde videre med sagen, herunder foretage en sondering ift naboerne.

Ad 2 c) Anvisningsaftale for de 8 ældreregnede familieboliger på Munketorvet

Boligorganisationen præsenterede et ønske om en ændring af anvisningsaftalen med Gentofte Kommune, således at der i tilknytning til boligorganisationens egen anvisning af lejere, der kan dokumentere svær tilgængelighed til eksisterende bolig, blev tilføjet supplerende krav om alder over 55 år og krav om, at der ikke medflytter hjemmeboende børn.

Gentofte Kommune tilkendegav, at man som udgangspunkt ønsker så fleksibel en anvisning som muligt, og at behovet for boliger ikke aktuelt var seniorboliger. Gentofte Kommune bad boligorganisationen fremsende et skriftligt forslag.

Lisbet Schaltz gav tilsagn herom.

Gentofte Kommune gjorde opmærksom på, at krav om reetablering af eventuelle skillevægge i forbindelse med fraflytning af lejemål med henblik på overflytning til de nye boliger på Munketorvet. Lisbet Schaltz oplyste, at reetablering af skillevægge sker ved istandsættelse ved fraflytning. Dette gælder også i forbindelse med fraflytning ved overflytning til boliger på Munketorvet.

Ad 3) Gennemgang af styringsrapport

Kommunen bemærkede, at styringsrapport generelt giver et billede af en velfungerende boligorganisation. Kommunen noterede, at det er boligorganisationens vurdering, at den i høj grad opnår tilfredsstillende resultater, og at der igangsættes passende initiativer til imødegåelse af organisationens udfordringer. I forhold til økonomi har organisationen som den væsentligste udfordring anført vurdering af udgifter i forhold til administrationsbidrag, husleje og afdelingens drift.

Kommunen noterede endvidere, at boligorganisationen angives som socialt velfungerende og beboerdemokratiet angives som velfungerende. På forespørgsel herom bekræftede boligorganisationen, at mødefrekvensen i bestyrelsen fortsat er 1 gang månedligt, hvortil kommer kvartalsmøder og afdelingsmøder, som typisk samler 40-50 beboere

Kommunen konstaterede, at der er tale om en boligorganisation, hvor fraflytningsprocenten ligger med pæn afstand til benchmark. Boligorganisationen bekræftede, at beboerne er glade for at bo, hvor de bor. Boligorganisationen henstillede i den forbindelse, at kommunen i forbindelse med anvisning var opmærksom på beboersammensætningen og foretog en helhedsvurdering med henblik på at fastholde en hensigtsmæssig beboersammensætning.

Ad 4) Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab

Gentofte Kommune konstaterede, at der ikke var kritiske nøgletal. Kommunen spurgte ind til boligorganisationens henlæggelser.

Boligorganisationen bemærkede, at spørgsmålet om henlæggelser var et tilbagevendende punkt til drøftelse i organisationen, og at man var opmærksom på behovet for henlæggelser. Boligorganisationen tilkendegav, at det langsomt gik den rigtige vej.

Gentofte Kommune bemærkede, at bestyrelsens beretning ikke umiddelbart var tilgængelig for kommunen, idet revisionsprotokollatet var vedhæftet i styringsdialogportalen 2 gange. Administrator bemærkede, at det beroede på en teknisk fejl, og at beretningen ville blive fremsendt til kommunen straks. Note pr. 11. november 2014 – Kommunen bekræfter nu at have modtaget bestyrelsens beretning.

Gentofte Kommune har efter mødets afholdelse modtaget supplerende oplysninger om overdragelse af stillede spørgsmål til overdragelsen af en del af Lidl af en del af ejendommen, herunder til status for overdragelsen af en del af ejendommen til Lidl. Kommunen tager herefter boligorganisationens regnskab til efterretning uden bemærkninger.

Pkt. 5 – Eventuelt

Boligorganisationen benyttede lejligheden til at tilkendegive interesse for involvering i kommende almenbolig-projekter.