

Referat - styringsdialogmøde 2015

med Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Tirsdag den 10. november 2015 kl. 13-15 - udvalgsværelse 2

Deltagere

Fra Villabyernes Boligselskab i Gentofte (herefter "boligselskabet"):

- Kim Mårtensson, formand for boligselskabets bestyrelse
- Teit Svanholm, forretningsfører, Boligkontoret Danmark, administrator for boligselskabet

Fra Gentofte Kommune (herefter "kommunen"):

- Hans Toft, Borgmester, Gentofte Kommune, til pkt. 2.a
- Marianne Lincke Christensen, leder, Social & Handicap, Gentofte Kommune, til pkt. 2-3
- Mette-Mie Nielsen, Juridisk chef, Jura, Gentofte Kommune, til pkt. 2.a
- Marie Borgnakke Randow, juridisk konsulent, Jura, Gentofte kommune (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Punkter fra kommunen
 - a. Yderligere anvisning (boligplacering af flygtninge)
 - b. Drøfte eventuelle muligheder for opgangsbofællesskab for unge
 - c. Status for nye almene boliger i kommunen
3. Punkter fra boligselskabet (afdeling 1, Skjoldager)
 - a. Friholdelse af stueboliger med have til kommunalt anvisning
 - b. Kontaktperson til svage beboere, der ikke evner at vedligeholde boligen
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af revisionsprotokollat – regnskab
6. Eventuelt

Ad pkt. 1 – velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Marie Borgnakke Randow. Herefter var der kort præsentation af mødedeltagerne.

Ad pkt. 2.a – yderligere anvisning (boligplacering af flygtninge)

Kommunen orienterede om behovet for at øge den boligmasse, som kommunen kan anvise til, som følge af kommunens forpligtelse til at boligplacere de flygtninge, som Udlændingestyrelsen visiterer til kommunen efter integrationslovens § 12 (de udmeldte kvoter fra Udlændingestyrelsen til kommunen er hhv. 104 flygtninge i 2015 og 117 i 2016). Kommunen ønsker dialog med samtlige parter, der kan medvirke hertil, herunder de almene boligorganisationer med afdelinger i kommunen.

Boligselskabet vil gerne være med til en dialog, om end de bemærkede, at de to afdelinger er meget attraktive afdelinger, hvor folk bor i mange år. Der er derfor få fraflytninger, hvorfor der generelt ikke bliver frigivet mange boliger (herunder til kommunal anvisning, som er hver 4. ledig bolig).

I afdeling II, Smakkegårdsvej er der 16 små boliger (1-værelses), der udlejes som ungdomsboliger ved almindelig opskrivning. De var oprindeligt ældreboliger, og er stadig anført som ældreboliger i LBFs data. Administrator undersøger, hvorfor de står anført som ældreboliger, når de i praksis over de sidste ca. 20 år er blevet udlejet som ungdomsboliger.

Kommunen udtrykte stor interesse for en aftale vedrørende anvisning til de 16 1-værelses boliger på Smakkegårdsvej. Kommunen er, som situationen er på nuværende tidspunkt, generelt interesseret i små og billige boliger. I den sammenhæng vil kommunen også gerne som led i en aftale om yderligere anvisningsret drøfte muligheden for at give afkald på anvisning til stuelejlighederne med tilknyttet have (se endvidere pkt. 3.a).

Boligselskabet opfordrede kommunen til at indkalde til et fælles møde, hvor dialogen om behov for øget anvisning tages med samtlige boligorganisationer med afdelinger i kommunen. Administrator tilføjede, at administrator har særligt personale, der pt. netop varetager udfordringen med det øgede pres på boligbehovet.

Kommunen afventer afholdelse af styringsdialogmøder med de resterende boligorganisationer med hjemsted i kommunen, hvorefter kommunen vurderer, om det vil være mest hensigtsmæssigt med et stort fællesmøde eller efterfølgende nye individuelle møder med boligorganisationerne. Et eventuelt fællesmøde kunne ligge i slutningen af januar 2016.

Ad pkt. 2.b – drøfte eventuelle muligheder for opgangsbofællesskab

Kommunen har ønsket nærværende punkt på dagsordenen, da kommunen oplever en stigende efterspørgsel fra forældre og pårørende på egnede boliger til unge, der har behov for begrænset hjælp i dagligdagen, men som ikke skal bo i et egentlig botilbud. For disse unge kan det være en hjælp at bo i samme opgang, og derved drage nytte af et fællesskab (og dertil knyttet hjælp), samtidig med at de har egen lejlighed. Kommunen har succes med sådanne opgangsbofællesskaber dels på Tranegårdsvej (Gentofte Børnevenner), dels i Ørnegården (Børn og Familie). Kommunen ønsker i første omgang at præsentere konstellationen for boligselskabet for at høre, om rammerne for en sådan konstellation kunne være til stede. Der vil typisk være tale om unge mennesker, der har arbejde (flex-job eller anden beskyttet ordning) og fungerer fint.

Boligselskabet anførte, at ingen af afdelingerne har de fysiske rammer til et sådan opgangsbofællesskab. Kommunen medgav, at ingen af boligselskabets afdelinger var oplagte til en sådan konstellation og bemærkede, at punktet vil være på dagsorden til samtlige styringsdialogmøder uanset, at afdeling(en/erne) ikke umiddelbart egner sig til konceptet. Kommunen ønsker således under alle omstændigheder at vise

boligselskabet, at de almene boliger bliver tænkt ind i den daglige håndtering af mange forskellige af kommunens udfordringer i forbindelse med at finde egnede boliger til kommunens borgere.

Ad pkt. 2.c – status for nye almene boliger i kommunen

Kommunen orienterede om status for nye almene boliger i kommunen. På Bank Mikkelsens Vej er Gentoft Ejendomsselskab og KAB efter afholdt udbud valgt til at opføre og drifte de almene familieboliger. Grundet kommunens etapeplan for om- og nybygning af institutioner og botilbud på Bank Mikkelsens Vej vil boligerne sandsynligvis først blive påbegyndt opført primo 2019. Der opføres ca. 50 almene familieboliger af varieret størrelse (gennemsnit på ca. 80 kvm). 50 % af familieboligerne udlejes af den almene boligorganisation efter venteliste, idet der gives fortrinsret til boligsøgende der enten er a) bosiddende i kommunen og i forbindelse med separation, skilsmisse eller lignende har brug for en hurtig boliganvisning, eller b) personer bosiddende i kommune med fast tilknytning til arbejdsmarkedet. 50 % anvises af kommunen. Kommunens anvisningsret skal primært angå de mindre boenheder, som kommunen skal have fortrinsret til.

Kommunen oplyste endvidere, at det er planlagt at opføre ca. 250 almene ungdomsboliger ved Gentoft Sportspark. Domea og Danske Funktionærers Boligselskab er valgt til at opføre og drifte boligerne. Der er p.t. udarbejdet lokalplanforslag – og et plangrundlag vil kunne være på plads i februar 2016, således at boligerne i så fald vil kunne være færdigopførte ved udgangen af 2017.

Ad pkt. 3.a – friholdelse af stueboliger med have til kommunalt anvisning

Boligselskabet orienterede om ønsket om at kunne friholde stueboliger med have i forbindelse med den kommunale anvisning. Ønsket skyldes, at boligerne er meget attraktive, og at beboer står på venteliste for lige netop disse lejligheder i mange år. Hertil kommer, at det ikke er muligt for boligselskabet at gøre det til et krav, at haven holdes i en god og vedligeholdet stand. Det er derfor en kilde til frustration, når der flytter nogle ind, der ikke decideret har haft ønske om have, herunder at holde den. Konsekvensen er pt., at disse eftertragtede lejligheder bliver bytteobjekt.

Kommunen oplyste, at kommunen har sympati for ønsket, men som forholdene er nu, sker anvisning i henhold til almenboliglovens § 59, stk. 1, hvorefter kommunen har krav på hver 4. ledig bolig i den tilfældige rækkefølge, som boligerne i hver afdeling bliver ledige. Boligselskabet kan således ikke friholde enkelte boliger, også selvom det betyder, at der er en anden bolig, der bliver ledig, som så kan tilbydes kommunen.

Kommunen er ikke afvisende overfor at indgå aftale med boligselskabet med hjemmel i almenboliglovens § 59, stk. 2, hvorefter parterne frit kan aftale, hvilke af boligselskabets boliger, der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Kommunen pointerede, at en sådan eventuel frivillig aftale i givet fald i udgangspunktet skal ske som et led i en aftale om yderligere anvisningsret. Kommunen ser også gerne, at drøftelserne omkring en frivillig aftale tager afsæt i en samlet pakke, dvs. tillige indeholder de 16 1-værelsesboliger i afdeling II, Smakkegårdsvej.

Ad pkt. 3.b – kontaktperson til svage beboere, der ikke evner at vedligeholde boligen

Boligselskabet ønskede at høre kommunen om muligheden for at få en kontaktperson til svage beboere, der ikke evner at vedligeholde boligen.

Kommunen oplyste, at alle borgere kan få en kontaktperson. Kommunen har støttekontaktpersoner, der kan blive koblet på efter behov. Det kræver kun en henvendelse til kommunen. Henvendelsen kan komme både fra pårørende, naboer eller boligselskabet/administrator. Kommunen vil herefter påbegynde opsøgende arbejde og i den forbindelse eksempelvis tilbyde hjemmehjælp, kontakt til rengøring (mod egenbetaling) eller lignende. Serviceloven rummer en række muligheder for tilbud. Idet der er tale om tilbud, kan den pågældende borger både takke ja og nej. Der er således tale om frivillige ordninger.

Forespurgt af kommunen oplyste boligselskabet, at der var tale om et konkret tilfælde, men at boligselskabet egentlig blot ønskede at drøfte det i generelle vendinger.

Kommunen bemærkede, at det er Social & Handicap som myndighed, man skal kontakte, hvis man på et familiemedlem, en nabos eller en beboers vegne ønsker igangsat en proces om eventuel støtte i hjemmet.

Social & Handicap har følgende kontaktinfo:

Social & Handicap Myndighed, Leder Marianne Lincke Christiansen, tlf. 39 98 61 66 eller mail socialoghandicap@gentofte.dk

Boligselskabet spurgte til, om kommunen havde overvejet at have en særlig tillidsperson, som boligselskabet kunne kontakte direkte vedrørende svage beboer (en der kender administrator). Kommunen oplyste, at administrator i tilspidsede situationer altid foruden generel henvendelse til Social & Handicap er velkommen til at kontakte Marianne Lincke Christensen direkte.

Ad pkt. 4 – gennemgang af styringsrapport

Kommunen og boligselskabet gennemgik styringsrapporten samt oplysningsskemaerne for de to afdelinger, der helt generelt giver indtryk af, at de to afdelinger fungerer godt uden de store udsving.

Kommunen noterede sig, boligselskabet igen i år vurderede, at den i "høj grad" opnåede tilfredsstillende resultater, og at boligselskabet i "høj grad" igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligselskabets udfordringer ved løbende fokus på disse og nødvendig beslutningstagen. Kommunen noterede endvidere, at der efter boligselskabets opfattelse ikke var behov for at drøfte en særlig indsats i afdelingerne med kommunen ligesom, at boligselskabet havde vurderet, at der ikke er behov for at drøfte aftaler med kommunen om boligselskabets forhold. Til sidstnævnte tilføjede boligselskabet imidlertid, at der efterfølgende og i forbindelse med input til dagsorden var kommet emne op vedrørende mulighed for friholdelse af stueboliger med have i forbindelse med den kommunale anvisning (jf. pkt. 3.a).

Kommunen noterede, at boligselskabet ikke havde haft sager for beboerklagenævnet i tilsynsperioden. Kommunen spurgte ind til, hvordan boligselskabet i det daglige håndterer eventuelle klager fra beboerne. Boligselskabet bemærkede, at der er en god kontakt til beboerne og at man følger de faste procedurer for håndtering af de små sager, der altid opstår, og at tingene derfor ikke fik mulighed for at udvikle sig. Endvidere oplyste boligselskabet, at der hos administrator er personale ansat til at håndtere varmeopgørelserne, og at sagerne derfor behandles en smule anderledes end, når de håndteres af selskaber som eksempelvis Ista eller Brunata.

Kommunen noterede, at boligselskabet ikke på nuværende tidspunkt ser nogle udfordringer for boligselskabets ledelse og beboerdemokrati, idet bestyrelsen består af medlemmer med stor erfaring. Dog kan det blive en udfordring i et så lille selskab at rekruttere nye beboerdemokrater. Der er imidlertid ingen bekymringer herom på nuværende tidspunkt.

Kommunen noterede, at boligselskabet for begge afdelinger planlægger udskiftning af tag inden for de kommende år. Boligselskabet bekræftede dette, men bemærkede også, at udskiftning af tag ikke er planlagt til at igangsættes hverken i indeværende eller næste år. Boligselskabet er opmærksom på, at tag på ejendommene i begge afdelinger er af ældre dato, og der sker således løbende vedligeholdelse samt teknisk inspektion.

Kommunen noterede, at der for begge afdelinger er henlagt til vedligeholdelse over benchmark, ligesom de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse overså ligger over benchmark. For begge afdelinger har boligselskabet vurderet, at vedligeholdelsestilstanden er "tilfredsstillende".

For så vidt angår udlejning bemærkede kommunen, at fraflytningsprocenten og oplysning om antal fordelte boliger ikke harmonerede (for afdeling I, Skjoldagervej er der oplyst 3 boliger fordelt i tilsynsperioden, mens fraflytningsprocenten angiver, at 4 boliger er fraflyttet (for afdeling I, Skjoldagervej er angivet en fraflytningsprocent på 6,67 % - $6,67\% \text{ af } 60 = 4$). Boligselskabet (administrator) havde undret sig over det samme, og tilbød at undersøge tallene nærmere.

Kommunen spurgte ind til, hvorfor fraflytningsprocenten for afdeling II, Smakkegårdsvej, de almene ældreboliger (som reelt udlejes som ungdomsboliger) er så høj (43,75 %). Hertil bemærkede boligselskabet, at det er ganske sædvanligt, når der er tale om ungdomsboliger. Der er således stor udskiftning i de 16 1-værelses boliger. Det anførte benchmark på 20 % kan ikke anvendes til sammenligning, idet benchmarket gælder for ældreboliger. Boligselskabet (administrator) tilbød at finde rette benchmark for ungdomsboliger.

Ad pkt. 5 – gennemgang af regnskab

Kommunen indledte med at tilkendegive, at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning uden bemærkninger.

Kommunen bemærkede, at der var en tilfredsstillende opsparring til vedligeholdelse. Kommunen bemærkede, at boligorganisationen lå over benchmark i forhold til opsparede værdier i dispositionsfond og arbejdskapital samt henlæggelser i al almindelighed.

Kommunen bemærkede, at revisor har opfordret boligselskabet til at øge henlæggelser til tab ved fraflytning (afdeling II, Smakkegårdsvej). Boligselskabet var enige i, at der for disse forhold var henlagt for lidt i forhold til den faktiske risiko. Boligselskabet noterede sig det, og oplyste at ville rette op på forholdet.

Regnskabet gav ikke i øvrigt kommunen anledning til bemærkninger.

Ad pkt. 6 - eventuelt

Hverken kommunen eller boligselskabet havde noget til eventuelt.