

# Referat – styringsdialogmøde 2015

## med Boligselskabet Kildegårdsparken

*Fredag den 13. november 2015 kl. 13-15 - udvalgsværelse 3*

### Deltagere

Fra Boligselskabet Kildegårdsparken (herefter "boligselskabet"):

- Andreas Lyduch, forvaltningskonsulent, DAB, 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
- 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. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af revisionsprotokollat – regnskab
5. 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. Det bemærkes, at den samlede boligmasse – udover anvisning af boliger til flygtninge – anvendes til løsning af den kommunale huslyforpligtelse efter servicelovens § 80, hvorefter kommunen er forpligtet til at skaffe husly til de borgere, der har et boligsocialt behov og som ikke selv er i stand til at løse det. Og endelig anvendes boligmassen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen.

Kommunen har i anvisningen stort fokus på en afbalanceret beboersammensætning.

Kommunen er, som situationen er på nuværende tidspunkt, generelt interesseret i små og billige boliger. Boligselskabets afdeling er interessant i denne sammenhæng, da de fleste af afdelingens boliger enten er 1 eller 2-værelset. Kommunen bemærkede, at der er en anvisningsaftale kommunen og boligselskabet imellem, hvorefter kommunen skal have hver anden ledig bolig tilbudt.

Boligselskabet noterede sig kommunens ønske om yderligere anvisning, og ville viderebringe ønsket til bestyrelsen for boligselskabet til nærmere drøftelse.

Kommunen bemærkede, at kommunen efter afholdelse af styringsdialogmøder med samtlige boligorganisationer med hjemsted i kommunen vil beslutte, om det er mest hensigtsmæssigt at afholde et stort fællesmøde eller afholde efterfølgende nye individuelle møder med boligorganisationerne. Et eventuelt fællesmøde vil kunne ligge i slutningen af januar 2016.

I forhold til den nugældende anvisningsaftale bad kommunen boligselskabet om at få udarbejdet en oversigt over konkrete ind- og udflytninger i henholdsvis 2014 og 2015. Endvidere efterspurgte kommunen også en redegørelse for, hvordan praksis er for tildeling af ledige boliger. Boligselskabet noterede sig det at kommunen efterspurgte og ville vende retur med hhv. oversigt og redegørelse.

## **Ad pkt. 2.b – opgangsbofællesskab for unge**

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 for støttet beskæftigelse) og fungerer fint.

Boligselskabet noterede sig det af kommunen fremførte, og vil viderebringe det til bestyrelsen for boligselskabet. I den forbindelse bad boligselskabet kommunen skrive en kort e-mail omhandlende ønsket om etablering af opgangsbofællesskaber for unge, som administrator kan videresende til bestyrelsen.

### **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 Gentofte 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 Gentofte 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 – gennemgang af styringsrapport**

Kommunen og boligselskabet gennemgik styringsrapport samt oplysningsskema for afdelingen Kildegårdsparken, og kunne i den anledning notere, at der heri er angivet et billede af en boligorganisation, der er velfungerende.

Kommunen bemærkede, at boligselskabet har vurderet, at boligselskabet i ”nogen grad” samlet set opnår tilfredsstillende resultater, ligesom boligorganisationen i ”nogen grad” igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligselskabets udfordringer. Kommunen spurgte ind til, hvad der gjorde, at boligselskabet ikke havde markeret i ”høj grad”, hvortil boligselskabet bemærkede, at der lige så godt kunne være angivet i ”høj grad” som svar på spørgsmålene.

Adspurgt af kommunen forklarede boligselskabet, at det anførte lave beløb afsat til arbejdskapital i kr. pr. lejemål skyldes, at boligselskabets underskud i 2014 er blevet dækket af arbejdskapitalen. Der er i øvrigt tale om et relativt lille beløb.

Kommunen spurgte ind til status for det i styringsrapporten anførte vedrørende konvertering til fjernvarme. Boligselskabet bemærkede, at Gentofte Fjernvarme endnu ikke har udbygget fjernvarmenettet til afdelingens område, men at boligselskabet gerne vil konvertere, når det bliver aktuelt.

Kommunen noterede, at både årets henlæggelse samt opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er væsentlig større end ”benchmark”. Som også anført i styringsrapporten bemærkede boligselskabet, at det

skyldes at de 21 "nye" boliger skal have sparet henlæggelser op. Over en 10-årig periode nedspares der dog på henlæggelserne.

Kommunen noterede yderligere, at boligselskabet har vurderet, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Kommunen bemærkede, at fraflytningsprocenten ikke stemte overens med det af boligselskabet anførte, at der ingen indflytninger har været i afdelingen i 2014. Boligselskabet bemærkede, at fraflytningsprocenten må være blevet genereret automatisk af oplysninger fra 2013.

Boligselskabet har i spørgeskemaet for afdelingen angivet, at boligområdet i "nogen grad" er socialt velfungerende. Yderligere har boligselskabet anført, at boligområdet generelt er velfungerende, men at der bor enkelte socialt udsatte individer, som undertiden opfører sig lidt problematisk over for de andre beboere mht. støj, affald, opførsel mm. Det er imidlertid ikke forhold, hvor boligselskabet vurderer at have behov for en kommunal indsats.

#### **Ad pkt. 4 – 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 revisor har anbefalet, at behov for henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. revurderes i forbindelse med førstkommande budgetlægning. Boligselskabet anførte, at boligselskabet er opmærksom på forholdene, der kommer i kølvandet på ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger af 25. marts 2013.

Regnskabet gav ikke i øvrigt kommunen anledning til bemærkninger.

#### **Ad pkt. 5 – eventuelt**

Hverken kommunen eller boligselskabet havde punkter til eventuelt.