

Referat - styringsdialogmøde 2015

med Foreningen for opførelse af billige boliger i Gentofte

Mandag den 16. november 2015 kl. 13 – mødelokale 369

Deltagere

Fra Foreningen for opførelse af billige boliger i Gentofte (herefter "boligforeningen")

- Andreas Lyduch, forvaltningskonsulent, DAB, administrator for boligforeningen
- Lotte Juhl, formand for boligforeningen

Fra Gentofte Kommune (herefter "kommunen")

- Hans Toft, Borgmester, til pkt. 2.a
- Marianne Lincke Christensen, leder, Social & Handicap, til pkt. 2
- Mette-Mie Nielsen, Juridisk chef, Jura, til pkt. 2.a
- Marie Borgnakke Randow, juridisk konsulent, Jura (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 fra hhv. kommunen og boligforeningen.

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).

Efter mødet: De af Udlændingestyrelsen udmeldte kvoter for 2016 er efterfølgende blevet ændret, således at kommunen for 2016 vil modtage 293 flygtninge.

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.

Kommunen tilføjede, at enhver yderligere anvisningsprocent eller yderligere antal af tilbudte boliger har interesse. Forespurgt af boligforeningen oplyste kommunen, at anvisningsret ud over de 25 % (hver 4. ledig bolig) hviler på en frivillig aftale boligforeningen og kommunen imellem. Kommunen bemærkede i den sammenhæng, at det for statsstøttet/kommunalt støttet byggeri vil være en naturlig del af konstellationen at tage del i de samfundsmæssige udfordringer på boligområdet. Kommunen oplyste, at der ved en øget anvisningsret til kommunen ikke er tale om, at boligerne udelukkende benyttes til boligplacering af flygtninge. Kommunen søger altid at opnå en afbalanceret beboersammensætning.

Boligforeningen noterede sig kommunens ønske om yderligere anvisning, og ville bringe ønsket til drøftelse i bestyrelsen for boligforeningen.

Efter mødet: Bestyrelsen i Foreningen til opførelse af Billige Boliger i Gentofte Kommune har på bestyrelsesmøde drøftet Gentofte Kommunes forespørgsel om øget anvisning til ledige boliger. Bestyrelsen ønsker ikke at ændre den nuværende aftale med Gentofte Kommune.

På forespørgsel fra boligforeningen oplyste kommunen, at kommunen har boligsociale medarbejdere, der efter henvendelse fra pårørende/naboer/boligforeningen/administrator eller andre bekymrede kan iværksætte opsøgende arbejde samt tilbyde hjælpende foranstaltninger. Alle kan modtage hjælp fra kommunen, ikke kun de af kommunen anviste borgere.

Til boligforeningens orientering har Social & Handicap har følgende kontakinfo:

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

Kommunen spurgte ind til antal af fraflytninger i 2014, idet kommunen har noteret sig, at boligforeningen ikke har tilbudt kommunen ledige boliger i hele 2014. Ifølge oplysninger i oplysningsskemaerne for de respektive afdelinger (I-III) har der været 11 ledige boliger, der er blevet udlejet i 2014. Boligforeningen tilkendegav, at det naturligvis skal være styr på formalia. Administrator vil i den anledning følge op på forholdet, og vende retur med et overblik over antal ledige boliger i løbet af 2014/2015, herunder hvordan fordelingen af boligerne er sket. Boligforeningen oplyste endvidere, at det er bestyrelsen, der fordeler de

ledige boliger i henhold til ventelisten. Kommunen oplyste hertil, at kommunen meget gerne så, at fordelingen af de ledige boliger henlå hos administrator, herunder for at opnå størst mulig gennemsigtighed. Boligforeningen noterede sig kommunens ønske, og vil drøfte det forespurgte med bestyrelsen.

Kommunen bemærkede afslutningsvist under nærværende punkt, 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.

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 beskyttet ordning) og fungerer fint.

Boligforeningen noterede sig kommunens forelæggelse og ville drøfte det forelagte i 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.

Efter mødet: Der er endnu ikke (i marts 2016) vedtaget et plangrundlag.

Ad pkt. 3 – gennemgang af styringsrapport

Kommunen og boligforeningen gennemgik styringsrapporten samt oplysningsskema for de respektive 3 afdelinger (der nu er sammenlagt til 1 afdeling). Overordnet set er der tale om en velfungerende boligforening. Kommunen noterede sig i den sammenhæng, at boligforeningen samlet set har vurderet, at boligforeningen i "høj grad" opnår tilfredsstillende resultater, og at boligforeningen i "høj grad" igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligforeningens udfordringer. Til sidstnævnte har boligforeningen i styringsrapporten noteret, at der på de respektive afdelingsmøder er blevet stemt for en sammenlægning af afdelingerne, bl.a. for at det økonomiske beredskab i boligforeningen styrkes samt at den samlede økonomiske likviditet forøges til brug ved fx renoveringssager. Idet afdelingerne allerede har samdrift, vil sammenlægningen ikke i praksis betyde mærkbare forandringer i forbindelse med den daglige drift.

Kommunen noterede sig, at boligforeningen har angivet ikke at have behov for at drøfte aftaler med kommunen om boligforeningens forhold, ligesom der heller ikke er angivet behov for at drøfte aftaler med kommunen om en særlig indsats i nogle afdelinger.

Adspurgt af kommunen forklarede boligforeningen, at dispositionsfond og arbejdskapital i kr. pr. lejemål er noget højere end benchmark, idet selskabets afdelinger (afdeling) er af ældre dato, hvorfor det er godt at have et rimeligt finansielt beredskab, når de skal i gang med at reovere.

Kommunen noterede kort, at boligforeningen for de tre afdelingers vedkommende (nu en samlet afdeling) har oplyst, at der i 2014 har været 11 ledige boliger, der skulle udlejes. Idet kommunen ikke har fået tilbudt ledige boliger i hele 2014, efterspurgte kommunen et overblik over tildelingen af ledige boliger (se hertil drøftelserne under pkt. 2a.).

Kommunen bemærkede for at overordnet set for alle afdelinger (nu en samlet) er henlagt fornuftigt til vedligeholdelse, både for året 2014 samt opsparede henlæggelser.

Ad pkt. 4 – gennemgang af regnskab

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

Regnskabet gav ikke i øvrigt kommunen anledning til bemærkninger.

Ad pkt. 5 - eventuelt

Hverken kommunen eller boligforeningen havde punkter til eventuelt.