

# Referat - Styringsdialogmøde 2015

## med Gentofte Almennyttige Boligselskab

*Fredag den 27. november 2015 kl. 10-12 – udvalgsværelse 2*

### Deltagere

For Gentofte Almennyttige Boligselskab (herefter "boligselskabet"):

- Andreas Lyduch fra DAB (administrator for boligselskabet)
- Mette Labori Olsen (formand for boligselskabet)

For Gentofte Kommune (herefter "kommunen"):

- Hans Toft, Borgmester fsva. pkt. 2.a
- Mette-Mie Nielsen, juridisk chef, Jura fsva. pkt. 2.a
- Marianne Lincke Christensen, leder, Social & Handicap fsva. pkt. 2
- 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 – årsregnskab
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).

*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 bemærkedes, 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 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.

Boligselskabet noterede sig kommunens ønske, og ville drøfte det i bestyrelsen. I den forbindelse bemærkede boligselskabet, at afdelingen Nymosehuse dør en smule med problemer med familier med anden etnisk baggrund. I den forbindelse har der været et mæglermøde i Netværkshuset. Typisk drejer det sig om manglende forståelse af ordensreglerne, herunder hvordan man lever som gode naboer i et almenboligfællesskab. Kommunen bemærkede, at kommunen har foranlediget generelle dokumenter oversat (eksempelvis standard ordensregler). Kommunen informerede endvidere om processen for modtagelse af flygtninge i kommunen, hvorefter hver ny flygtning/flygtningefamilie får tilknyttet en frivillig kontaktperson fra Netværkshuset (møde og aktivitetshus for flygtninge/indvandrere - en del af Dansk Flygtningehjælp). De frivillige kontaktpersoner "oplæres" til at orientere sig i nærområdet, men der skabes ikke konkret kontakt til boligselskabet/administrator, ligesom at der ikke rapporteres overfor kommunen.

Måtte der opstå problemer, hvor boligselskabet får behov for kommunens hjælp, er boligorganisationen altid velkommen til at kontakte Social og Handicap Myndighed pr. e-mail [socialoghandicap@gentofte.dk](mailto:socialoghandicap@gentofte.dk) med en given problemstilling/forespørgsel. Ved kontakt til Social og Handicaps generelle mail vil den pågældende forespørgsel blive videresendt til rette medarbejder (hvem der måtte være rette medarbejder, afhænger af forespørgslens karakter).

Formanden for boligselskabet oplyste, at formanden i afdelingsregi har holdt oplæg om "det gode naboskab". Kommunen bemærkede, at dette lød rigtig interessant og ville meget gerne gå videre med idéen om et tilsvarende oplæg for flere i Netværkshuset.

## **Ad pkt. 2.b – Drøfte eventuelle muligheder for 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 et sådan opgangsbofællesskab på Tranegårdsvej. 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 noterede sig kommunens forespørgsel, og var umiddelbart positive overfor idéen, der hvor det i forhold til de faktiske forhold kunne være en mulighed.

### **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**

Boligselskabet og kommunen gennemgik styringsrapporten samt oplysningsskemaer for afdelingerne, der generelt giver indtryk af en velfungerende organisation. Hverken kommunen eller boligselskabet havde særlige bemærkninger (udover hvad angivet i kommentarfeltene) ved gennemgangen af styringsrapporten.

Til oplysningsskemaet for Kildebakkehuse oplyste boligselskabet adspurgt af kommunen, at både årets og opsparede henlæggelser til vedligehold er relativt højt sat, hvilket skyldes, at der er tale om en ældre afdeling, hvor beboerne har boet i mange år. Det er derfor vigtigt, at der er et solidt økonomisk beredskab, der kan modstå de høje udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Til oplysningsskemaet for Nymosehuse oplyste boligselskabet adspurgt af kommunen, at årets henlæggelser er højt sat af samme årsag som for afdelingen Kildebakkehuse, således at afdelingen har et økonomisk beredskab til istandsættelse ved fraflytning, når lejligheder, der fraflyttes, har været beboet af den samme beboer i mange år. De opsparede henlæggelser er noget lavere end benchmark, hvilket primært skyldes brug af henlagte midler til udskiftning af tag. Boligselskabet er opmærksom herpå.

Til oplysningskemaet for Bækkebo Park spurgte kommunen ind til det anførte om manglende afdelingsbestyrelse. Boligselskabet bemærkede, at beboerne i afdelingen typisk er "gennemgangslejere", der ikke har anledning til at engagere sig i beboerdemokratiet. Beboersammensætningen er i øvrigt meget broget, og Bækkebo Park er den mest udsatte afdeling i boligselskabet.

#### **Ad pkt. 4 – Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab**

Kommunen indledte med at tilkendegive, som også anført i kommunens brev af 22. oktober 2015 til boligselskabet, at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning uden bemærkninger.

Regnskabet har i øvrigt ikke givet kommunen anledning til bemærkninger.

#### **Ad pkt. 5 – eventuelt**

Hverken kommunen eller boligselskabet havde noget til punktet.