

Referat - Styringsdialogmøde 2015

Med Lejerbo Gentofte

Fredag den 27. november 2015 kl. 14.15 – udvalgsværelse 3

Deltagere

For Lejerbo Gentofte (herefter "boligselskabet"):

- Rebecca Forsman, forretningsfører, Lejerbo, administrator for boligselskabet

For Gentofte Kommune (herefter "kommunen"):

- Marianne Lincke Christensen, leder, Social & Handicap
- 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). 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.

Boligselskabet noterede sig kommunens ønske om yderligere anvisningsret, og ville videreformidle ønsket til boligselskabets bestyrelse. Boligselskabet bemærkede i den forbindelse, at afdelingen Tværbommen kun har 27 boliger, og at fraflytningsprocenten er meget lille. Således har kommunen ikke fået tilbud om boliger de seneste 3 år. Hertil kommer, at boligselskabet skal i gang med en større renovering af ejendommen (skema B blev godkendt af kommunalbestyrelsen på kommunalbestyrelsesmøde i juni 2015), hvor beboerne skal genhuses. Boligselskabet gjorde derfor kommunen opmærksom på, at boligplacering i ejendommen af i hvert fald flygtninge i renoveringsperioden synes uhensigtsmæssigt, idet netop den gruppe har behov for stabilitet. Kommunen noterede sig boligselskabets bemærkninger.

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 (Gentofte Børnevenner). 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 form for støttet beskæftigelse) og fungerer fint.

Boligselskabet noterede sig kommunens ønske, som vil blive videreformidlet til boligselskabets bestyrelse. Boligselskabet bemærkede, at henset til den lave fraflytningsproces synes et sådan opgangsbofællesskab ikke aktuelt på nuværende tidspunkt.

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). 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 noterede sig, at gennemgang af styringsrapport og oplysningsskema for afdelingen generelt giver indtryk af et velfungerende boligselskab. Kommunen bemærkede, at boligselskabet flere steder i både styringsrapport og oplysningsskema har nævnt det kommende renoveringsprojekt iht. den foreliggende helhedsplan, både i forhold til udfordringer, igangsættelse af initiativer og behov for særlige tiltag. Det kommende renoveringsprojekt har således megen fokus i boligselskabet.

Adspurgt af kommunen forklarede boligselskabet, at den relative høje indbetaling pr. lejemål til arbejdskapitalen skyldes generel polstring af boligselskabet i forbindelse med den kommende renovering. Det samme gælder et flerårigt overskud for afdelingen, der således skal anvendes på renoveringsarbejdet.

Både årets henlæggelser og i særdeleshed opsparede henlæggelser til vedligehold er noget større end benchmark, hvilket boligselskabet ligeledes forklarede med henvisning til det kommende renoveringsprojekt.

Kommunen noterede sig, at boligselskabet har vurderet afdelingens vedligeholdelsestilstand som ”mindre tilfredsstillende”. Denne vurdering har boligselskabet taget hånd om ved udarbejdelsen af helhedsplanen og de heri beskrevne renoveringsarbejder, der vil højde vedligeholdelsestilstanden.

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 bemærkninger under eventuelt.