

Referat – styringsdialog 2015

Med Boligorganisationen Munkegård

Torsdag den 26. november 2015 kl. 10-12 – mødelokale 369

Deltagere

For Boligorganisationen Munkegård (herefter "boligorganisationen"):

- Lisbet Schaltz (direktør, Almenbo – administrator for boligorganisationen)
- Claus Sieben Hansen (cheftekniker, Almenbo)
- Per Kloster Andersen (formand for boligorganisationen)

For Gentofte Kommune (herefter "kommunen"):

- Hans Toft, Borgmester fsva. pkt. 2.a
- Marianne Lincke Christensen, leder, Social & Handicap fsva. pkt. 2-3
- Mette-Mie Nielsen, juridisk chef, Jura fsva. pkt. 2.a
- Iben Hjort Buskop, juridisk konsulent, Jura fsva. pkt. 3.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. Punkter fra Boligorganisationen
 - a. De 8 boliger på Munketorvet
 - b. Frafald af helhedsplan – igangsættelse af nødvendige renoveringsarbejder
 - c. Forslag til revidering af anvisningsaftalen.
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab
6. eventuelt

Ad pkt. 1 – velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Marie Borgnakke Randow. Herefter var der kort præsentation af mødedeltagerne. De øvrige dagsordenspunkter blev efter enighed blandt mødedeltagerne taget i den rækkefølge, der i forhold til dialogen gav mest mening. Referatet er imidlertid efterfølgende struktureret kronologisk i henhold til dagsordenen.

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.

Boligorganisationen ville videreformidle kommunens ønske om yderligere anvisning til bestyrelsen til drøftelse på næstkommende møde. Boligorganisationens formand Per Kloster Andersen kunne dog oplyse, at bestyrelsens holdning i forbindelse med drøftelser af dagsordenen for nærværende styringsdialogmøde var, at man ikke ønskede at ændre anvisningsprocenten.

Boligorganisationen nævnte, at de fandt, at der procentvis er for mange flygtninge i afdelingen, og at der som følge heraf er mange forskellige behov. Boligorganisationen har det indtryk, at de pågældende flygtninge ikke har kendskab til normerne for at bo i et sådan fællesskab, som en almen boligafdeling er. Der har været eksempler på, at møbler bliver smidt ud over altanen. Boligorganisationen savner i den anledning noget generel vejledning.

Kommunen oplyste, at langt de fleste flygtninge bor midlertidigt i kommunens egne boliger. Kommunen har foranlediget oversættelse af husorden og andre relevante dokumenter. Kommunen tilføjede, at nyankomne flygtninge får tildelt en frivillig kontaktperson, som hjælper den nyankomne flygtning med at komme på plads i den nye tilværelse/omgivelser. Den frivillige kontaktperson kommer 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.

Hvis boligorganisationen i øvrigt støder på problemer, er boligorganisationen altid velkommen til at kontakte Social og Handicap Myndighed pr. e-mail socialoghandicap@gentofte.dk med en given problemstilling/forespørgsel. Ved kontakt til Social og Handicap generelle mail vil den pågældende forespørgsel blive videresendt til rette medarbejder (hvem der måtte være rette medarbejder, afhænger af forespørgslens karakter).

Kommunen bemærkede til slut for 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.

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 sådanne 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 beskyttet ordning) og fungerer fint.

Boligorganisationen undrede sig over forespørgslen, idet boligorganisationen mente, at lignende konstellation havde været oppe at vende før, men hvor kommunen havde sagt nej. Kommunen oplyste, at kommunen ikke havde forespurgt på lignende ift. opgangsbofællesskab for unge mennesker, og medgav i den anledning at det selvfølgelig var u hensigtsmæssigt, hvis boligorganisationen oplevede forskellige fremgangsmåder/holdninger internt i kommunen.

Boligorganisationen ville tage kommunens forespørgsel med til videre intern drøftelse.

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.a – De 8 boliger på Munketorvet

Boligorganisationen oplyste, at Skema C i sagen er forsinket – og ikke kan godkendes endnu, da der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse. Skema C godkendelsen afventer således ibrugtagningstilladelsen.

Boligorganisationens rådgiver fra Kuben har oplyst, at etagearealet og dermed også byggesagens samlede omkostninger er forøget i forhold til det i Skema A og B oplyste. Boligorganisationen oplyste, at sagen er kompleks. Byggeriet er opført i samarbejde med Lidl – og Lidl har heller ingen ibrugtagningstilladelse, og processen er generelt gået skævt for Lidl. Mange detaljer er gået galt, hvilket også har været fordyrende for boligorganisationen.

Det har også kompliceret sagsgangen, at der kun er en byggesag i Kommunen på hhv. opførelsen af Lidl og boligerne. Boligorganisationen oplyste, at påbuddet fra BYG i Gentofte Kommune til Lidl satte skub i sagen.

Kommunen efterspurgte en redegørelse fra boligorganisationen ift. sagens gang, som kan forelægges for kommunalbestyrelsen til brug for efterfølgende godkendelse af skema C. Boligorganisationen tilkendegav at ville udarbejde den efterspurgte redegørelse, der skal indeholde en redegørelse over ændringer i forhold til Skema A og B, beskrive årsagen til ændringer samt konsekvenserne heraf.

Samtidig skal Boligorganisationen arbejde for at sikre ibrugtagningstilladelse snarest muligt.

Ad pkt. 3.b – Frafald af helhedsplanen – igangsættelse af nødvendige renoveringsarbejder

Boligorganisationen frafalder helhedsplanen og går i gang med de nødvendige renoveringsarbejder. Boligorganisationen har bl.a. sat en arkitekt på sagen, som på tidspunktet for dialogmødets afholdelse har afholdt dialogmøde med kommunen (Plan & Byg). Af renoveringsarbejde er der bl.a. tale om udvendig isolering af gavlene. Boligorganisationen er opmærksom på, at bebyggelsen er bevaringsværdig i klasse 4, hvilket renoveringsarbejdet vil respektere. Næste skridt i processen er at indsende byggeansøgning. Der er tale om en renoveringssag på ca. 20 mio. kr, som er vedtaget blandt beboerne på ordinært afdelingsmøde den 25. september 2015.

Efter mødet: Boligorganisationen har den 30. november 2015 ansøgt om byggetilladelse til renoveringsarbejdet. Boligorganisationen har efterfølgende ved e-mail af 19. januar 2016 fremsendt ansøgning om godkendelse af igangsætning og finansiering af renoveringsarbejdet.

Ad pkt. 3.c – Forslag til revidering af anvisningsaftalen

Boligorganisationen og kommunen drøftede kort den tidligere problematik omkring anvisning (fejl i antal tilbud til anvisning og tvivl om princip for tildeling). Kommunen fjøede til, at kommunen ved gennemgang dagen før nærværende styringsdialogmøde kunne konstatere, at kommunen har fået det korrekte antal boliger til anvisning frem til nu, hvorfor der burde være styr på processen nu.

Formanden for boligorganisationen, Per Kloster Andersen spurgte undrende ind til, hvorfor der nogle gange kan gå op til 3 måneder efter den pågældende lejlighed er tilbudt til kommunen til anvisning, før den pågældende lejer flytter ind. Det giver generelt et dårligt ry.

Kommunen bemærkede, at der i forbindelse med arbejdet med at boligplacere de borgere, der har behovet, ikke altid er borgere, der har det rådighedsbeløb, der er nødvendigt for at bo i den pågældende tilbudte lejlighed. Det er således en proces at udvælge lejerne. Kommunen er imidlertid opmærksom på, at den proces ikke må tage for lang tid.

For så vidt angår boligorganisationens forslag til revidering af anvisningsaftalen, bemærkede boligorganisationen, at der i pkt. 1's formulering ønskes ændret til: *"tilbud gives til lejere i Nordre Munkegård, der ved indflytning er fyldt 60 år eller kan dokumentere svær tilgængelighed i eksisterende bolig og ikke har hjemmeboende børn under 23 år"*, idet boligorganisationen har et ønske om, at det kun er ældre, der flytter ind. Kommunen bemærkede i den anledning, at kommunen ikke har nogen bemærkninger til, hvordan boligorganisationen vil håndtere den interne venteliste, men at den kommunale anvisning sker i henhold til det i aftalen anførte.

Ad pkt. 4 – Gennemgang af styringsrapport

Boligorganisationen og kommunen gennemgik styringsrapporten samt oplysningsskema for Nordre Munkegård, der generelt giver indtryk af en velfungerende organisation.

Fsva. boligernes størrelse har boligorganisationen angivet, at der mangler flere større lejligheder til at fastholde børnefamilierne, ligesom at toilet og bad ikke er tidssvarende. Endvidere trænger beboerlokalet og fællesvaskerierne til fornyelse. Helhedsplanen med støtte fra LBF har boligorganisationen givet afkald på, idet lokalplan og bebyggelsesprocent ikke kunne fraviges. Som konsekvens heraf vil boligorganisationen igangsætter nødvendige renoveringsarbejder. Kommunen tilkendegav, at processen omkring boligorganisationens helhedsplan ikke havde været optimal, men at det ikke ændrer ved, at helhedsplanen ikke henholder sig til gældende lokalplan for området.

Ad pkt. 5 – Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab

Kommunen konstaterede, at der ikke var kritiske nøgletal. For så vidt angår henlæggelser til vedligehold, er årets henlæggelser (konto 120) meget tæt på de opsparede henlæggelser (konto 401). Forbrug af henlagte midler på ca. halvdelen af de opsparede midler. Kommunen konstaterede, at lejen fortsat ligger på en årlig m2-pris på under 800 kr. i gennemsnit, hvorfor der burde være mulighed for at øge henlæggelserne. Boligorganisationen bemærkede hertil, at boligorganisationen er opmærksom på, hvem der står og skal bruge henlæggelser på en sag, hvorfor det ikke er nødvendigt at øge henlæggelserne.

I brev af 22. oktober 2015 har kommunen taget regnskabet til efterretning uden bemærkning. Kommunen vil i den anledning imidlertid godt tilføje en enkelt bemærkning, idet revisionen indeholder et forbehold for, at overdragelsen af en del af ejendommen til Lidl ikke er gennemført på tidspunktet for regnskabet's aflæggelse.

Ad pkt. 6 - eventuelt

Hverken kommunen eller boligorganisationen havde noget under eventuelt.