



Referat fra Styringsdialogmøde den 5. december 2013 kl. 13.00 mellem Gentofte Kommune og Boligorganisationen Munkegård v/ Almenbo

Til stede:

Gentofte Kommune: Juridisk konsulent Bodil Hald Brabæk, JURA

Boligorganisationen Munkegård:

Bestyrelsesformand Per Kloster Andersen, Munkegård
Direktør Lisbeth Schaltz, Almenbo
Tekniker Claus Sieben Hansen, Almenbo

Dagorden:

- 1) Velkommen
- 2) Indkomne punkter fra Munkegård
 - a) Helhedsplan for Nordre Munkegård
 - b) Status Seniorboliger i forhold til den indgåede anvisningsaftale
 - c) Borgere anvist af Gentofte Kommune
- 3) Gennemgang af Styringsrapporten – dokumentationspakke 2013
- 4) Gennemgang af revisionsprotokollat - årsregnskab
- 5) Eventuelt

Skyd Genvej!

Læs på www.gentofte.dk/Genvej om din personlige Genvej til service og selvbetjening i det offentlige



Ad 1) Velkommen

Deltagerne præsenterede sig.

Ad 2a) Helhedsplan for Nordre Munkegård

Gentofte Kommune indledte med at takke for det modtagne materiale vedrørende helhedsplan for Nordre Munkegård, herunder:

- brev af 11. oktober 2013
- ansøgning om prækvalifikation til støtte efter Landsbyggefondens regulativ om opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring m.v.,
- teknisk gennemgang af boligorganisationen Munkegårds afdeling Nordre Munkegård
- økonomisk overslag
- handlingsplan for fremtidssikring af boligorganisationen Munkegårds afdeling Nordre Munkegård samt
- brev fra Landsbyggefonden af 22. oktober 2013

Gentofte Kommune bekræftede, at hun har noteret, at boligorganisationen ønsker et forudgående møde med Gentofte Kommune med henblik på at drøfte helhedsplanen, især med henblik på at drøfte boligorganisationens ønske om at inddrage en del af det areal, der kaldes Vangede Renden.

Gentofte Kommune lagde op til, at boligorganisationen her på mødet kunne komme med eventuelle uddybende bemærkninger til helhedsplanen samt ønsket om inddragelse af en del af Vangede Renden. Det modtagne materiale vil herefter blive forelagt for de relevante medarbejdere på Rådhuset, og boligorganisationen vil dernæst blive indkaldt til et møde i begyndelsen af det nye år.

Lisbeth Schaltz forklarede, at Nordre Munkegårds bebyggelsesprocent på 60 er fuldt udnyttet, og at gennemførelse af den fremlagte helhedsplan med udvidelse ved gavlene således forudsætter, at grundarealet udvides ved inddragelse af Vangede Renden eller en del heraf.

Lisbeth Schaltz bemærkede hertil, at boligorganisationen ikke er bekendt med, hvorvidt Vangede Renden ejes af Gladsaxe og Gentofte Kommune i fællesskab, men boligorganisationen har siden afdelingens opførelse vedligeholdt renden. Lisbeth Schaltz var ikke umiddelbart bekendt med, hvorvidt der er indgået en vedligeholdelsesaftale, hvilket hun vil undersøge nærmere.

For så vidt angår helhedsplanens nærmere indhold oplyste boligorganisationen, at ejendommen generelt har problemer med kolde gavle, og at organisationen i forbindelse med en renovering heraf samtidig agter at øge en del af lejlighedernes tilgængelighed ved blandt andet at udbygge nordgavlene for at skabe plads til en elevator og større lejligheder.

Ad 2b) Status Seniorboliger i forhold til den indgåede anvisningsaftale

I tråd med helhedsplanen ønsker boligorganisationen at drøfte med kommunen, hvorvidt etableringen af flere seniorboliger er i kommunens interesse.



Det er boligorganisationens opfattelse, at der er et stort behov for seniorboliger, og organisationen har selv oplevet stor efterspørgsel – både fra interne såvel som eksterne beboere. Det er således boligorganisationens opfattelse, at også kommunen i forbindelse med kommunens anvisningsbehov vil have fordel af helhedsplanenes gennemførelse.

Ad 2c) Borgere anvist af Gentofte Kommune

Boligorganisationen havde medtaget dette punkt på dagsordenen med en konkret sag i tankerne.

Organisationen har siden 2007 oplevet mange udfordringer med hensyn til en beboer, der oprindeligt er anvist af kommunen.

Beboeren blev anvist i 2007. I 2010 fik beboeren tilladelse til at fremleje sit lejemål i 3 måneder, mod at han selv ville vende tilbage til boligen ved periodens udløb. Da lejeren imidlertid ikke som aftalt vendte tilbage til lejemålet, indledte boligorganisationen en retssag med påstand om, at lejren skulle sættes ud af lejemålet. Boligorganisationen fik ikke medhold i sagen, idet fogedretten lagde vægt på lejers udsagn om, at han inden for kort tid ville flytte ind i lejemålet.

Boligorganisationen har dog kunne konstatere, at lejeren aldrig er flyttet tilbage til lejemålet, og der er i lejeperioden indgivet flere klager vedrørende overtrædelse af husordenen.

Boligorganisationen har fra folkeregistret fået oplyst, at der p.t. bor 3 lejere i lejemålet, og at lejer ikke er registreret på adressen. Ifølge oplysninger fra kommunen har lejer adresse i Sverige.

Boligorganisationen forsøger nu igen ved advokatbistand at sætte lejer ud, men da andre beboere i afdelingen imidlertid har oplyst, at de har set lejer på adressen, og da de nuværende beboere i opgangen er angste for at indgive klage over overtrædelse af husordenen, fordi de føler sig truet, har boligorganisationen ikke en stærk sag.

Boligorganisationen forespurgte på den baggrund, om kommunen har mulighed for at gribe ind i en sådan sag.

Gentofte Kommune oplyste, at det var kommunens umiddelbare fornemmelse, at kommunen ikke havde kompetence i sådanne tilfælde, men at sagen naturligvis ville blive forelagt for de relevante medarbejdere i kommunen.

3) Gennemgang af Styringsrapporten

Styringsrapporten giver generelt et billede af en velfungerende boligorganisation.

Boligorganisationen vurderer, at de i høj grad opnår tilfredsstillende resultater, og at der igangsættes passende initiativer til imødegåelse af organisationens udfordringer. Som den væsentligste udfordring har organisationen anført, at det fortsat vurderes, hvorledes udgifterne afstemmes i forhold til administrationsbidrag, husleje og afdelingens drift.



Som oplyst på forrige styringsdialogmøde den 26. august 2013 fungerer beboerdemokratiet og bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen holder møde en gang om måneden og er næsten altid fuldtallig. Herudover afholdes der kvartalsmøder. Der er ca. 40-50 beboere til afdelingsmøderne, hvilket relativt set er et pænt fremmøde. Per Kloster Andersen ser dog gerne, at også nogle af de yngre beboere samt beboere med anden etnisk oprindelse deltager.

Der er lange ventelister i boligorganisationen, og der er ikke problemer med udlejningen.

Boligorganisationen har fokus på, at afdelingen Nordre Munkegård skal fremtidssikres, hvilket har udmundet sig i ansøgningen om prækvalifikation for en helhedsplan. Afdelingens vedligeholdelsestilstand er angivet som mindre tilfredsstillende, hvilket bl.a. skyldes, at boligerne har en utidssvarende størrelse, og at toiletter og bad trænger til modernisering.

4) Gennemgang af revisionsprotokollat - årsregnskab

Gentofte Kommune bemærkede, at det følger af revisionsprotokollatet, at revisionen ikke har givet anledning til yderligere undersøgelser, og at årsregnskaberne er forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med obligatorisk supplerende oplysning om forståelse af revision. Der er ligeledes afgivet en revisionserklæring på spørgeskemaet uden forbehold eller supplerende oplysning og afgivet en revisorudtalelse om ledelsens årsberetning uden kritiske bemærkninger.

Det er i overensstemmelse med forrige revisionsprotokollat angivet, at afdeling Nordre Munkegård umiddelbart synes at have en meget stram likviditet. Forholdet skyldes primært afdelingens igangsatte forbedringsarbejder, som i vist omfang er finansieret af egne midler og ved træk på mellemregningen med boligorganisationen. Gælden udgør per 31. december 2012 1.265.973 kr., hvilket dog er omkring 180.000 kr. lavere den sidste år.

Almenbo kunne hertil oplyse, at der i juli 2013 er indgået en indtægt ved salg af Munketorvet på 5 mio. kr., hvilket vil forbedre henlæggelsernes likviditet og udligne mellemværendet med boligorganisationen.

Almenbo tilføjede endvidere, at de har fokus på problemstillingen, der blandt andet skyldes, at der i forbindelse med fraflytninger har været store udgifter til istandsættelse især i de tilfælde, hvor beboeren har boet i lejemålet i mange år.

Endelig bemærkede Almenbo, at de helt generelt har den politik, at der naturligvis skal være fokus på likviditeten, men at man i forbindelse med større moderniseringsprojekter må acceptere en stram likviditet.

Årsregnskabet for boligorganisation udviser et underskud på 40.218 kr., aktiver i alt på 4.028.024 kr. og en egenkapital på 3.959.165 kr. Årets resultat kan i alt væsentligt henføres til merudgifter, administration samt merudgifter renter.



Gentofte Kommune bemærkede afslutningsvist, at kommunen har modtaget regnskab for 2012. Regnskaberne vil blive gennemgået, hvorefter boligorganisationen vil modtage kommunens endelig tilbagemelding.

5) Eventuelt

Per Kloster Andersen oplyste, at han trods drøftelserne på forrige styringsdialogmøde endnu engang har kunnet konstatere, at institutionen Dalgården benytter boligorganisationens legeplads.

Gentofte Kommune endnu engang vil gøre institutionen opmærksom herpå.

Per Kloster Andersen oplyste, at han havde hørt tale om, at kommunen vil etablere almene boliger på Bank Mikkelsens Vej, og at boligorganisationen bad om oplysningerne herom, såfremt sådanne kan udleveres på nuværende tidspunkt. Gentofte Kommune vil undersøge nærmere og vende tilbage.