



3. februar 2012  
Sagsnr. 005832-2012

**Referat fra Styringsdialogmøde den 24. januar 2012 kl. 13.00 mellem Gentofte Kommune og Boligorganisationen Munkegård v/ Almenbo**

Til stede:

Gentofte Kommune: Juridisk konsulent Bodil Lolle, JURA  
Konsulent Lisbet Hammershaimb Rasmussen, Sociale Institutioner  
Arkitekt Mads Holst, Plan & Byg

Boligorganisationen Munkegård:

Bestyrelsesformand Per Kloster Andersen, Munkegård  
Direktør Lisbeth Schaltz, Almenbo  
Økonomikonsulent Laila Anine Jensen, Almenbo  
Tekniker Claus Sieben Hansen, Almenbo

Dagorden:

- 1) Velkommen
- 2) Indkomne punkter fra Munkegård
  - a) Seniorboliger på Munketorvet
  - b) Alternativ energi, fx solceller
  - c) Status på kommunens projekt om unge i bofællesskab
- 3) Gennemgang af Styringsrapporten
- 4) Status på de senere års tilsynsgodkendelser – køkken & bad renoveringer samt inddækning af altaner.
- 5) Ønske om deltagelse i grønt Råd?
- 6) Eventuelt

**Skyd Genvej!**

Læs på [www.gentofte.dk/Genvej](http://www.gentofte.dk/Genvej) om din personlige Genvej til service og selvbetjening i det offentlige



### Ad 1) Velkommen

Deltagerne præsenterede sig.

### Ad 2a) Seniorboliger på Munketorvet

Mads Holst fra Plan & Byg redegjorde for status for lokalplanarbejdet vedr. butikscentret på Munketorvet. Der er kommet mange høringssvar ind vedr. primært de trafikmæssige forhold i krydset Kildebakkegårds Alle / Vangedevej / Ellegårdsvej. Rambøll er blevet bedt om at lave en supplerende miljøvurdering, idet trafiktællingen ikke indeholder tal for Dalstrøget. Den supplerende miljøvurdering forventes at blive sendt i høring med en høringsperiode på 14 dage, inden der tages endelig stilling til lokalplanforslaget. Endelig vedtagelse af lokalplanforslaget vil forventeligt ske i april 2012.

Munkegård gjorde opmærksom på, at udskydelsen af vedtagelsen af lokalplanen har økonomiske konsekvenser for afdelingen i form af mistede lejeindtægter. Munkegård understregede dog, at det er boligorganisationens opfattelse, at den demokratiske proces er vigtig, og at den ekstra undersøgelse/høring er det rigtige at gøre.

Munkegård spurgte om kommunens svar på de mange høringssvar publiceres på kommunens hjemmeside. Der er endnu ikke taget stilling til dette, men kommunen tager opfordringen til sig.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der bygges boliger ovenpå det nye butikscenter. Munkegård fremhævede, at de påtænkte boliger vil blive forsynet med bl.a. elevator, og at de vil være attraktive for f.eks. ældre borgere. Munkegård har fået mange henvendelser fra borgere, der vil høre, hvornår boligerne bliver bygget, og hvordan man skriver sig op. Munkegård er derfor af den klare opfattelse, at der ikke vil blive udlejningsproblemer vedr. de nye boliger. Det aftales, at Munkegård fremsender en skriftlig ansøgning til kommunen, når Munkegård ønsker en endelig stillingtagen til, hvorvidt kommunen vil yde støtte efter almenboliglovgivningen til byggeri af nye boliger på Munketorvet.

### Ad 2b) Alternativ energi, fx solceller

Per Kloster forklarede, at han har haft den tanke, at man ved en fremtidig tagrenovering kan forsyne tagene med solceller.

Bebyggelsen afd. Munkegård er d.d. bevaringsværdig, hvilket indebærer, at kommunen skal spørges om tilladelse, før et sådant projekt kan realiseres. Kommunens administration vil ikke udelukke, at det kan lade sig gøre at etablere solceller. Det forhold, at bebyggelsen er bevaringsværdig, er ikke i sig selv til hinder for projektet, men kommunen vil skulle godkende, at løsningen ikke skæmmer husene. For yderligere information m.m. bedes Munkegård kontakte Lammert Flokstra fra Plan & Byg.



### Ad 2c) Bofællesskab for unge iht. serviceloven

Kommunen ønsker stadig at etablere et bofællesskab for unge, og kommunen har været glad for de meget positive tilbagemeldinger, som kommunen har modtaget fra Munkegård. Bofællesskabet ønskes imidlertid etableret så billigt som muligt for bl.a. at sikre, at de unge, også når de er blevet myndige, har råd til at betale deres husleje selv. De fysiske rammer på Dalstrøget indebærer, at man vil skulle sammenlægge 3 lejligheder med deraf følgende nedlæggelse af køkkener og gennembrydning af bærende vægge. Et bofællesskab i Munkegård er derfor p.t. den mest omkostningstunge af de forskellige muligheder, der arbejdes med.

Munkegård foreslog, at man kunne undersøge en løsning, hvor Munkegård afholder etableringsudgiften, der så pålignes bofællesskabet som en lejeforhøjelse udregnet som en afskrivning af etableringsudgiften over f.eks. 30 år. En sådan løsning vil dog have den udfordring, at kommunen normalt stiller krav om reetablering, når der gives tilladelse til midlertidig sammenlægning af lejligheder i de almene boligorganisationer. Dertil kommer, at da løsningen med et bofællesskab for unge ikke tidligere har været prøvet i Gentofte Kommune, vides det ikke på forhånd, om projektet vil blive en succes med en lang levetid.

Munkegård oplyste, at da boligorganisationen kun har ganske få store lejligheder, vil boligorganisationen ikke afgive en af disse til bofællesskabet. Man er positive overfor ideen, boligorganisationen vil ikke give et fast forhåndstilsagn om etablering af et bofællesskab. Det blev påpeget, at der går tid fra beslutning til realisering, da der i givet fald vil skulle frigøres 3 lejligheder ved siden af hinanden, hvilket indebærer en tid med tomgangsleje.

Boligorganisationen tilbød, at kommunen kan leje lokalerne fra den tidligere Seniorshop på Munketorvet til aktiviteter for unge, indtil byggeriet skal gå i gang.

### 3) Gennemgang af Styringsrapporten

Styringsrapporten giver generelt et billede af en velfungerende boligorganisation. Der er et enkelt kritisk udvisende på arbejdskapitalen, som skyldes et mindre underskud i 2010, der er blevet betalt over arbejdskapitalen.

Vedr. ejendommens vedligeholdelseshensættelser oplyste Munkegård, at der udamortiseres et lån i 2018, der vil bidrage til finansieringen af f.eks. udskiftning af bebyggelsens tage.

Munkegård oplyste, at beboerdemokratiet og bestyrelsesarbejdet fungerer. Bestyrelsen holder møde en gang om måneden og er næsten altid fuldtallig. Derudover deltager de to suppleanter som regel også. Der er ca. 40 beboere til afdelingsmøderne, hvilket relativt set er et pænt fremmøde.

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

Den kommunale anvisning blev kort drøftet. Munkegård opfordrede kommunen til før anvisning at overveje, hvilke typer beboere, der anvises til hvilke lejligheder, således at boligorganisationen ikke pludselig har hele opgange med beboere af en bestemt type.

Boligorganisationen spurgte til tilsynet med de psykisk syge. Kommunens repræsentant vil lade



spørgsmålet gå videre til det relevante opgaveområde. Boligorganisationen blev opfordret til at rette henvendelse til kommunens Boligteam, hvis der er konkrete problemer med sammensætningen af de beboere, som kommunen anviser til boligorganisationen.

#### 4) Status på de senere års tilsynsgodkendelser – køkken & bad renoveringer samt inddækning af altaner.

Munkegård oplyste, at lejlighederne generelt er for små til at kunne fastholde børnefamilier i boligorganisationen.

Vedr. køkken- og badrenoveringerne er der til dato færdiggjort 81 køkkener og 85 badeværelser. Renovering af badeværelserne er startet i år 2000, først som låneoptagelse og siden i alle flyttelejligheder. Boligorganisationen har nyligt vedtaget en ny fremgangsmåde, hvorefter det ikke længere kun er flyttelejligheder, der renoveres. I eksisterende lejemål kan beboeren nu, indenfor nærmere fastlagte rammer og mod et lejetillæg, selv stå for udskiftningen. Det giver en nemmere administration og mere valgfrihed for beboeren.

Inddækningen af altanerne er færdige. Altanerne er på ca. 8 m<sup>2</sup> og kan anvendes ¾ af året. Lejestigningen er holdt indenfor den oprindeligt godkendte lejestigning på 51 kr./m<sup>2</sup>. Også de beboere, der stemte imod projektet, udtrykker tilfredshed med altanerne.

#### 5) Ønske om deltagelse i grønt Råd?

Det blev kort drøftet, hvorledes koordinering af fælles udmeldinger mellem kommunen og alle kommunens boligorganisationer fremadrettet skal håndteres. Konkret aftaltes det at kommunen retter skriftlig henvendelse til hver enkelt boligorganisation vedr. deltagelse i Grønt Råd.

#### 6) Eventuelt

Boligorganisationen spurgte til, hvornår kommunens administrationsaftale med DAB vedr. de kommunalt ejede boliger skal genudbydes. Kommunens ejendomsafdeling oplyser, at administrationsaftalen udløber ved udgangen af 2013, men med option på forlængelse. Administrationsaftalen udbydes derfor tidligst i 2013 og senest i 2015.

Det påtænkte byggeri på kasernegrunden i Jægersborg blev kort berørt. Der agtes opført 72 plejeboliger på grunden, og der har været afholdt en arkitektkonkurrence vedr. tegning af "fremtidens plejeboliger". Der er fundet en vinder, og kommunen er nu i gang med konkreteringsfasen af projektet.