

Referat - Styringsdialogmøde 2015

med Gentofte Ejendomsselskab

Torsdag den 19. november 2015 kl. 10-12 - udvalgsværelse D

Deltagere

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "boligselskabet"):

- Marianne Vittrup, kundeforf, KAB, administrator for boligselskabet
- Morten Jensen, bestyrelsesformand
- Hanne M. Olsen, bestyrelsesmedlem

For Gentofte Kommune (herefter "kommunen"):

- Hans Toft, Borgmester fsva. pkt. 5.a
- Marianne Lincke Christensen, leder, Social & Handicap fsva. pkt. 5-7
- Mette-Mie Nielsen, juridisk chef, Jura fsva. pkt. 5.a
- Marie Borgnakke Randow, juridisk konsulent, Jura (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. "Siden sidst" – opfølgning på sidste års dialogmøde
3. Gennemgang af styringsrapporten
4. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab
5. 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
6. punkter fra boligselskabet
 - a. Vangede Nord – status og fremtid
 - b. Tryghed – hvordan ser kriminalitetsstatistikken eksempelvis ud for området
 - c. Boligplacering af flygtninge – hvilke tanker gør kommunen sig i den anledning (behandles under pkt. 5.a).
7. 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 – ”siden sidst”

Boligselskabet og kommunen vendte kort referatet for styringsdialogmødet 2014 i forhold til punkter, der eventuelt havde behov for opfølgning. (Marianne Lincke Christensen deltog i mødet fra pkt. 5, men kunne supplere til drøftelserne nedenfor, hvorfor det er tilføjet under nærværende punkt).

Integration

Boligselskabet bemærkede, at der i høj grad er behov for hjælp til tolkning, både når det gælder generelle dokumenter fra boligselskabet og dagligdagskommunikation. Kommunen oplyste, at kommunen har generel information oversat til flere sprog, så som affaldshåndtering samt andre generelle forhold som husdyrhold, støjende adfærd m.m. 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).

Boligselskabet gjorde kommunen opmærksom på, at de finder, at der er et hul i kontakten, idet de frivillige kontaktpersoner ikke kender boligselskabet eller administrator, ligesom administrator og boligselskabet heller ikke har konkret kendskab til den frivillige kontaktperson. Hertil oplyste kommunen, at de frivillige kontaktpersoner ”oplæres” til at orientere sig i nærområdet, men at der ikke konkret skabes kontakt til boligselskabet/administrator. Kommunen bemærkede i den anledning, at man også skal respektere privatlivets fred, og at den frivillige kontaktperson ikke skal afrapportere til hverken kommune, boligselskabet eller administrator.

Oplever boligselskabet både konkrete og/eller generelle problemstillinger i forhold til enkelte eller flere beboere, herunder eksempelvis sprogbarriere (behov for hjælp til tolkning), kulturelle forskelle eller andet, er boligselskabet altid velkommen til at kontakte Social og Handikap Myndighed pr. e-mail socialoghandicap@gentofte.dk med en given problemstilling/forespørgsel.

Helhedsplan

Vedrørende helhedsplanen er status, at boligselskabet pt. afventer Landsbyggefondens (LBF) nærmere, og at boligselskabet herefter vil inddrage kommunen. Boligselskabet forventer, at LBF kommer og besigtiger afdelingen i foråret 2016, og boligselskabet oplyste i den anledning, at kommunen vil blive inviteret.

Vangede Nord projektet

Se ad pkt. 6a.

Dialogforum 2015

Boligselskabet efterspurgte referat fra det store fællesmøde (dialogforum) afholdt på Rådhuset den 29. januar 2015, idet det ikke syntes at være uploadet på kommunens hjemmeside. Kommunen noterede sig det efterspurgte og ville undersøge nærmere, hvorfor referatet ikke fremgår af kommunens hjemmeside.

Ad pkt. 3 – gennemgang af styringsrapport

Kommunen og boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten samt oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen noterede, at boligselskabet havde markeret "ja" til spørgsmålet, om der er behov for at drøfte aftaler med kommunen om en særlig indsats i nogle afdelinger. Boligselskabet har uddybet under kommentarfeltet: "behov for helhedsplan" "behov for dialog om sociale indsatser i området". Begge punkter er drøftet under pkt. 2, hvortil henvises.

Kommunen spurgte ind til det relativt høje administrationsbidrag (angivet i kr. pr. lejemål), hvortil administrator bemærkede, som også angivet i styringsrapporten, at administrationsbidrag pr. lejemål er påvirket af boligselskabets størrelse. Boligselskabet arbejder derfor på en udbygning, og er efter afholdt udbud af kommunen blevet valgt til at opføre og drifte 50 almene familieboliger på Bank Mikkelsens Vej. Administrator tilføjede, at administrationsbidraget dækker over en række ydelser, som eksempelvis juridisk assistance. Der er i det nuværende budgetår gennemført besparelser i selskabets budget, ligesom administrators administrationsbidrag ikke er steget de senere år.

Kommunen noterede, at aftale om fleksibel udlejning er underskrevet af begge parter i september 2015 med ikrafttrædelse 1. oktober 2015.

Kommunen og boligselskabet vendte det af boligselskabet angivne vedrørende afdelingens vedligeholdelsestilstand/reoveringsbehov og som konsekvens heraf den udarbejdede helhedsplan (status for helhedsplanen er også behandlet under pkt. 2). Boligselskabet udtrykte frustration over den langstrakte proces, og som konsekvens heraf igangsættelse af nødreparationer. Både administrator og kommunen udtrykte forståelse for frustrationen, men bemærkede også, at sådan er processen indenfor støttet byggeri, og at sagen lige nu ligger hos LBF.

Adspurgt af kommunen i forhold til årets henlæggelser oplyste boligselskabet, at de relativt høje henlæggelser angivet i kr. pr. bolig skyldes polstring af afdelingen i forbindelse med den kommende reovering (helhedsplanen).

Kommunen spurgte ind til fordelingen af anvendte udlejningsregler, idet det står angivet i oplysningsskemaet for afdelingen Mosegårdsparken, at 23 boliger i perioden 1.7.2014 til 1.7.2015 er udlejet i henhold til ventelisten, mens 7 er udlejet i henhold til kommunal anvisning. Kommunen føjede til, at kommunen for både 2014 og 2015 kun har noteret 5 tilbudte ledige boliger fra boligselskabet. Kommunen vil undersøge dette nærmere, og rette direkte henvendelse til administrator.

Efter mødet: Kommunen har efterfølgende undersøgt antallet af tilbudte boliger i den angivne periode, og kan oplyse, at kommunen, som angivet af boligselskabet, er blevet tilbudt de 7 ledige boliger til anvisning.

Ad pkt. 4 – Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab

Gentofte Kommune indledte med at tilkendegive, at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning uden bemærkninger.

Kommunen noterede, at revisor har bemærket, at der løbende må foretages en vurdering af henlæggelserne til tab ved fraflytninger. Boligselskabet er opmærksom herpå.

Regnskabet gav ikke i øvrigt kommunen anledning til bemærkninger.

Ad pkt. 5.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 bemærkes, 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 drøfte det nærmere i organisationsbestyrelsen.

Administrator foreslog, at denne og kommunen, forinden organisationsbestyrelse tog drøftelserne om yderligere anvisningsret videre, mødtes til en lidt mere konkret snak. Kommunen ville meget gerne sætte et møde i stand og kontakter administrator herfor.

Efter mødet: Kommunen og administrator har aftalt at mødes den 6. januar 2016 kl. 11 på Gentofte Rådhus. På mødet vil kommunen og administrator drøfte mulighederne for øget anvisning nærmere.

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. Et eventuelt fællesmøde vil kunne ligge i slutningen af januar 2016.

Ad pkt. 5.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 opgangsbofællesskaber dels på Tranegårdsvej (Gentofte Børnvenner), dels i Ørnegården (Børn og Familie). 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 bemærkede, at det ikke på nuværende tidspunkt synes oplagt, men at det kunne tages op i forbindelse med udførelsen af helhedsplanen.

Ad pkt. 5.c – Status for nye almene boliger i kommunen

Kommunen orienterede om status for nye almene boliger i kommunen. På Bank Mikkelsens Vej er boligselskabet 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 boligøgende 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. 6.a – Vangede Nord – status og fremtid

Boligselskabet efterspurgte status for Vangede Nord projektet (kriminalpræventive indsats), idet boligselskabet ikke har hørt yderligere fra kommunen. Kommunen noterede sig boligselskabets ønske og bemærkede, at man ville tage direkte kontakt til afdelingschef Bo Sund. Boligselskabet ytrede ligeledes ønske om afholdelse af et møde, idet der er behov for konkrete tiltag.

Efter mødet: Forespurgt har Bo Sund oplyst, at han meget gerne stiller op til et møde. Afdelingsbestyrelsens generelle e-mail info@mosegaardsparken.com samt administrators kontaktnfo er videregivet til Bo Sund. Boligselskabet må også meget gerne tage direkte kontakt til Bo Sund på e-mail bos@gentofte.dk med henblik på at få et møde i stand.

I forlængelse af drøftelserne omkring Vangede Nord projektet orienterede kommunen om det nye styringsystem med opgaveudvalg bestående af politikere og borgere. Der er etableret et opgaveudvalg, der netop skal beskæftige sig med boligsociale problemstillinger. Kommunen noterede at ville følge op på, hvor langt opgaveudvalget er kommet i sit arbejde.

Boligselskabet bemærkede yderligere, at et par ældre beboere havde været udsat for tricktyverier, hvilket har skabt bekymring blandt de øvrige (ældre) beboere. Administrator tilføjede her, at administrator kan adressere denne bekymring og om nødvendigt kontakte politiet. Kommunen noterede sig administrators håndtering.

Ad pkt. 6.b – Tryghed – hvordan ser kriminalitetsstatistikken eksempelvis ud for området

Nærværende er drøftet på mødet under hhv. pkt. 2 og ovenstående 6a.

Ad pkt. 6.c – Boligplacering af flygtninge – hvilke tanker gør kommunen sig i den anledning

Nærværende er drøftet under pkt. 5.a.

Ad pkt. 7 - Eventuelt

Boligselskabet og kommunen havde ikke noget under eventuelt.