

Referat – Styringsdialogmøde 2016 med Gentofte Ejendomsselskab

Tirsdag den 1. november 2016 kl. 13 – Udvalgsværelse 3

Deltagere:

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligselskabet")

- Marianne Vittrup, kundeforf i KAB, administrator for Boligselskabet
- Morten Jensen, formand for Boligselskabet
- Svend Borggren, næstformand for Boligselskabet
- Hanne M. Olsen, medlem af Boligselskabets bestyrelse

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Hans Toft, Borgmester, fsva. pkt. 2a
- Mette Mie Nielsen, Juridisk chef, JURA, fsva. pkt. 2a
- Marianne Lincke Christensen, Leder, Social & Handicap Myndighed, fsva. pkt. 1-3
- Michelle Jarak Jensen, Juridisk konsulent, JURA (referent)

Dagsorden:

1. Velkomst og præsentation
2. Punkter fra kommunen
 - a. Boligplacering af flygtninge – yderligere anvisning
 - b. Drøfte eventuelle muligheder for opgangsbofællesskab for unge
 - c. Drøfte proces for kommunens godkendelser
3. Gennemgang af styringsrapporten
4. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab
5. Eventuelt

Ad pkt. 1 – Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Michelle Jarak Jensen. Herefter var der en kort præsentation af mødedeltagerne.

Ad pkt. 2a – Boligplacering af flygtninge – yderligere anvisning

Kommunen har fortsat et stort behov for at øge den boligmasse, som Kommunen har anvisningsret til som følge af Kommunens forpligtelse til at boligplacere de flygtninge, som Udlændingestyrelsen visiterer til Kommunen, og i øvrigt til at løse påtrængende boligsociale problemer for bl.a. unge og enlige forsørgere.

På sidste års styringsdialogmøde blev det aftalt, at Boligselskabet i Boligselskabets organisationsbestyrelse ville drøfte en eventuel yderligere anvisningsret. Forinden Boligselskabet kunne dette, opfordrede Boligselskabet til, at Boligselskabet og Kommunen drøftede de konkrete muligheder for at øge anvisningsretten på et møde. Kommunen og Boligselskabets administrator afholdte møde herom den 6. januar 2016 og den 23. september 2016, hvor Boligselskabets administrator bemærkede, at en eventuel øget anvisningsret skulle ske som led i en samlet aftale mellem Kommunen og alle de almene boligorganisationer i Gentofte Kommune.

Boligselskabet meddelte på styringsdialogmødet, at Boligselskabet var positive over for at øge Kommunens anvisningsret til Boligselskabets ledige boliger med henblik på at løse de påtrængende boligsociale problemer i Gentofte Kommune. Den øgede anvisningsret burde i givet fald ske som led i en samlet aftale mellem Kommunen og alle de almene boligorganisationer i Gentofte Kommune.

Boligselskabet bemærkede hertil, at en sådan aftale bør have et samlet fokus på at sikre en velafbalanceret beboersammensætning. Kommunen kunne supplerende oplyse, at Kommunen altid har haft og fortsat har stort fokus på at sikre en velafbalanceret beboersammensætning, både når Kommunen visiterer til de almene boliger og Kommunens egne boliger.

Herudover bemærkede Boligselskabet, at når Kommunen får anvist større boliger i Boligselskabet, så har Kommunen mulighed for at lave bofællesskaber/deleboliger. Kommunen er positiv over for at benytte sig af denne mulighed.

Boligselskabet oplyste endvidere, at Boligselskabet havde et renoveringsbehov, og at der var en helhedsplan under udarbejdelse i samarbejde med Landsbyggefonden. Huslejen vil derfor stige, når renoveringsarbejdet er afsluttet. Renoveringsarbejdet forventes påbegyndt om nogle år.

Kommunen vil efter afholdelse af styringsdialogmøderne med samtlige boligorganisationer tage stilling til det videre forløb med henblik på at indgå aftale med de almene boligorganisationer om disses medvirken til løsning af Kommunens forpligtelse til at boligplacere flygtninge.

Ad pkt. 2b – Drøfte eventuelle muligheder for opgangsbofællesskab for unge

Kommunen oplever fortsat 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).

Kommunen har fra sidste års styringsdialogmøde noteret, at Boligselskabet ikke finder oprettelsen af et opgangsbofællesskab for oplagt på nuværende tidspunkt, og at Boligselskabet ville kunne tage punktet op i forbindelse med udførelsen af helhedsplanen.

På denne baggrund ønsker Kommunen således en status på helhedsplanen, herunder om opgangsbofællesskaber for unge er blevet overvejet i den forbindelse. Hertil bemærkede Boligselskabet, at Landsbyggefonden besigtigede Boligselskabets afdeling i foråret 2016. På baggrund af Landsbyggefondens besigtigelse og efterfølgende bemærkninger arbejdes der videre på helhedsplanen. Boligselskabet oplyste, at renoveringen forventes påbegyndt i 2020-2021, men at der er tale om en økonomisk svær helhedsplan, der muligvis kan udskyde det forventede renoveringstidspunkt.

Adspurgt af Kommunen, kunne Boligselskabet oplyse, at opgangsbofællesskaber på nuværende tidspunkt ikke er medtaget i helhedsplanen. Boligselskabet oplyste, at opgangsbofællesskaber alene vil kunne være aktuelt i to af Boligselskabets opgange, hvor der i hver opgang er seks 1-værelses lejligheder fordelt på tre etager.

Boligselskabet foreslog, at oprettelse af et opgangsbofællesskab kunne være en del af Kommunens anvisningsret, således at de 1-værelses lejligheder forbeholdes Kommunen med henblik på oprettelse af et opgangsbofællesskab i henhold til aftale mellem Boligselskabet og Kommunen.

Kommunen meddelte, at Kommunen ville overveje Boligselskabets forslag.

Ad pkt. 2c – Drøfte proces for kommunens godkendelser

Kommunen skal efter § 116, stk. 1, i driftsbekendtgørelsen for almene boliger mv. (BEK 2013-12-16 nr. 1540) godkende visse dispositioner, som de almene boligorganisationer ønsker at foretage fx optage lån eller forhøje lejen.

Kommunen har fokus på at effektivisere sin proces for disse godkendelser, således at de almene boligorganisationer hurtigst muligt kan arbejde videre med de påtænkte planer for afdelingen eller boligorganisationen. Kommunen ønsker således i samarbejde med de almene boligorganisationer at udarbejde en tjekliste i forbindelse med boligorganisationernes indsendelse af anmodninger om Kommunens godkendelse. Kommunen vil således gerne bede om Boligselskabets input til, hvilke punkter sådan en tjekliste skal indeholde.

Boligselskabet bemærkede hertil, at såfremt en anmodning skal godkendes politisk, så ville Boligselskabet gerne have frister for, hvornår en anmodning skal indleveres til Kommunen med henblik på at blive behandlet på førstkommende møde.

Når Kommunen har afholdt styringsdialogmøder med samtlige boligorganisationer, så udarbejder Kommunen et udkast til tjekliste.

Ad pkt. 3 – Gennemgang af styringsrapporten

Boligselskabet og Kommunen vendte kort referatet for styringsdialogmødet 2015 i forhold til punkter, der eventuelt havde behov for yderligere opfølgning. Der var ikke yderligere punkter til opfølgning.

Kommunen noterede, at aftale om fleksibel udlejning er forlænget og underskrevet af begge parter i september 2016.

Kommunen og Boligselskabet gennemgik herefter 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. Boligorganisationen havde uddybet dette under kommentarfeltet med "behov for samarbejde af helhedsplan" og "dialog om sociale indsatser i området".

Helhedsplanen var blevet drøftet under punkt 2b.

Boligselskabet kunne herudover oplyse, at Boligselskabet havde været i dialog med Bo Sund, og at området nu var velfungerende. Der var bl.a. en trivselsklub i Boligselskabet og en lektiecafé drevet af Ungdommens Røde Kors. Der er således på nuværende tidspunkt ikke behov for yderligere sociale indsatser i området.

Kommunen kunne supplerende oplyse, at Kommunen havde styrket indsatsen i området og havde ført en målrettet boligsocial indsats. Kommunen anmodede Boligselskabet om at tage kontakt til Kommunen, såfremt Boligselskabet oplevede beboere, der mistrives. Boligselskabet kan kontakte Social og Handicap Myndighed v/Marianne Lincke Christensen enten pr. e-mail socialoghandicap@gentofte.dk eller telefonisk på tlf.nr. 39986166.

Kommunen har igen i år noteret, at der er et relativt højt administrationsbidrag (angivet i kr. pr. lejemål), hvortil administrator bemærkede, at Boligselskabet er ved at ændre regnskabsperiode, hvorfor administrationsbidraget forekommer højere end tidligere, da 14 måneder er medtaget i stedet for 12 måneder. Herudover er der tale om en lille boligorganisation, og at bidraget faktisk var faldende. Boligselskabets bestyrelse noterede ligeledes, at de var særlige opmærksom på at holde udgifterne nede.

Herudover har kommunen noteret, at huslejen umiddelbart ses at være steget fra 801 kr. pr. m² i gennemsnit til 1.012 kr. pr. m² i gennemsnit, hvilket er en relativ stor lejestigning. Hertil bemærkede Boligselskabet, at der alene var sket en stigning med 2,75 % i 2015, og at der ikke var planlagt en stigning i 2016. Boligselskabet bemærkede, at huslejen forekommer høj på grund af ændringen i regnskabsperioden.

Adspurgt af Kommunen i forhold til årets henlæggelser, der igen ses at være relativt høje på et generelt niveau, men lave i forhold til Boligselskabets renoveringsbehov, oplyste Boligselskabet, at Boligselskabet har vurderet, at henlæggelserne er sat op og vurderes både som forsvarlige og tilstrækkelige. Boligselskabet bemærkede, at Boligselskabet regnede med støtte fra Landsbyggefonden til renovering.

Afslutningsvis ville Boligselskabet gerne have oplyst, om Kommunens deltagelse i et nyt fælles forsyningsselskab ville have indvirkning på bæredygtighedstiltaget LAR, jf. referatet for 2014. Kommunen kunne oplyse, at Kommunens deltagelse i et nyt fælles forsyningsselskab vedrører den selskabsretlige organisering og etablering af et nyt fælles forsyningsselskab.

Ad pkt. 4 – Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab

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

Regnskabet gav ikke i øvrigt Kommunen anledning til bemærkninger.

Ad pkt. 5 – Eventuelt

Boligselskabet kunne oplyse, at det nu er lykket Boligselskabet at få udlejet Boligselskabets to erhvervslejemåle, og at der bl.a. er flyttet en daginstitution ind, der giver liv til området. For så vidt angår det andet erhvervslejemål, så oplyste Boligselskabet, at dette var et vanskeligt lejemål at udleje. Boligselskabet arbejder således med muligheden om at omdanne erhvervslejemålet til beboelse.

Herudover kunne Boligselskabet oplyse, at Boligselskabet havde fået foretaget en 360 graders analyse, der havde vist, at Boligselskabet havde 100 % effektivitet i regionen. Herudover viste analysen, at Boligselskabet generelt var veldreven.

Boligselskabet havde ligeledes en forventning om at kunne nå KLs og BLs mål om effektivisering på 8 % i den almene boligsektor. Analysen viste bl.a., at Boligselskabet kunne spare på Boligselskabets affalds- og genbrugsordning og efterspurgte en kontaktperson i Kommunen, som Boligselskabet kunne drøfte initiativerne med. Kommunen noterede Boligselskabets forespørgsel og ville vende tilbage med oplysninger på en kontaktperson.

Efter mødet: Kommunen har efterfølgende undersøgt, hvem Boligselskabet kan kontakte for at drøfte initiativerne. Boligselskabet kan kontakte Affald og Genbrug v/Nikolaj Hänselt enten pr. e-mail renovation@gentofte.dk eller telefonisk på tlf.nr. 39988100.