

Referat

– Styringsdialogmøde med Gentofte Ejendomsselskab den 16. december 2014 kl. 13.00 – Udvalgsværelse E

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Bæredygtighedstiltag, herunder LAR
3. Emner efter ønske fra Gentofte Ejendomsselskab
 - a. Samarbejde om integration
 - b. Vangede Nord
 - c. Anvisning og fleksible regler
 - d. Vuggestuens fremtid
 - e. Købmandsbutikken
 - f. Helhedsplan
4. Gennemgang af styringsrapporten
5. Gennemgang af revisionsprotokollat – årsregnskab.
6. Eventuelt
 - a. Dialogforum (som efter præsentation og velkomst, blev rykket op som første punkt – i referatet er bemærkningerne dog angivet under pkt. 6)

Deltagere:

Ole Lund Petersen, formand for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen

Svend Borggreen, næstformand

Hanne M. Olsen, medlem af organisations- og afdelingsbestyrelse

Marianne Vittrup, forretningsfører, KAB, administrator for boligorganisationen

Katrine Dybdal, Natur & Miljø, til pkt. 2

Bodil Hald Brabæk, Jura

Karin Hoffmann-Hansen, Jura (referent).

Ad pkt. 1.

Boligorganisationsformanden bad indledningsvis om, at det indgik som et fast punkt på dagsordenen, at man gjorde status i forhold til de emner, der var blevet behandlet på sidste styringsdialogmøde.

Administrator påtog sig at koordinere konkrete spørgsmål fra boligorganisationen i forlængelse af dialogmødet sidste år og fremsende disse samlet til kommunen.

Gentofte Kommune noterede Boligorganisationens ønske.

Boligorganisationsformanden bad desuden om, at "dialogforum" blev rykket frem på dagsordenen som første punkt

Ad pkt. 2

Gentofte Kommune orienterede om bæredygtighedstiltag, herunder LAR. Gentofte Kommune nævnte bl.a. muligheden for at få tilbagebetalt tilslutningsbidrag på op til 24.000 pr. bolig (engangsbeløb) ved afkobling af regnvand fra kloakken. Kommunen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det som udgangspunkt

var uproblematisk at lade tagvand nedsive, mens der af miljøhensyn var lidt flere overvejelser mht nedsivning af regnvand fra parkeringsarealer.

Boligorganisationen bemærkede, at man ikke havde haft problemer med oversvømmelse, men at det alligevel ville være relevant at tænke afkobling af regnvand ind i kommende projekter, og at boligorganisationen ville drøfte denne mulighed nærmere. Boligorganisationen bemærkede dog, at boligorganisationens rådgivere umiddelbart vurderede, at nedsivningspotentialet var relativt dårligt, og at det derfor kunne være vanskeligt at drage nytte af den foreliggende mulighed. Boligorganisationen var interesseret i en koordineret indsats, og henstillede derfor til kommunen, at man indtænkte Gentoft Ejendomsselskab – fx i forhold til tekniske målinger -, hvis kommunen alligevel foretog sådanne på sine ejendomme i nabolaget, fx i forbindelse med projektet på Bank-Mikkelsens Vej, også ift et eventuelt potentiale i et samarbejde om klimasikring.

Efter mødet: Efter forespørgsel hos Gentoft Ejendomme kan det oplyses, at sådanne målinger allerede er foretaget i forbindelse projektet på Bank Mikkelsens Vej. Gentoft Ejendomsselskab kan kontakte projektleder Stine Tarhan på mail act@gentofte.dk eller tlf. 3998 8530.

Kommunen orienterede ligeledes om kommunens grønne guide Lisbeth Boye Jensen (tlf. 3998 3726), som bestyrelse og beboere kan kontakte for rådgivning om bæredygtighedstiltag i boligorganisationen eller i de enkelte husholdninger. Kommunen henviste til den grønne guides hjemmeside www.gg-gentofte.dk.

På forespørgsel henviste kommunen spørgsmål om fjernvarme til Gentoft Fjernvarme, Kenneth Vang, telefon 3998 8228 (keva@gentofte.dk).

Ad pkt. 3

a. Samarbejde om integration

Boligorganisationen tilkendegav, at integrationen i boligområdet var generelt velfungerende. Boligorganisationens efterspurgte en fast kontaktperson i kommunen, som ejendomsfunktionærerne kunne rette henvendelse til, hvis der opstod spørgsmål, som kommunen burde involveres i.

Efter mødet: Gentoft Ejendomsselskab er velkomne til at kontakte enten
 - Maiken Drejer Hansen (maje@gentofte.dk), tlf. 3998 6187 eller
 - Niels-Aage Hindkær (naah@gentofte.dk), tlf. 3998 6186

b. Vangede Nord

Gentoft Kommune orienterede om, at projekt, som bl.a. har rummet initiativer for de yngste drenge i området, samspisnings -arrangementer m.v., udløber sommeren 2015, og kommunen er p.t. gået i gang med de indledende overvejelser omkring eventuelle videre tiltag. Kommunen tilkendegav, at en dialog med boligorganisationen ville være interessant i denne sammenhæng.

Kommunen oplyste, at kommunen vil indkalde boligorganisationen til et møde inden udgangen af 1. kvartal 2015.

Boligorganisationen kvitterede herfor og tilkendegav, at der ville være interesse for et sådant møde. Boligorganisationen henstillede, at kommunen indkaldte til et møde efter den 19. februar 2015, hvor der afholdes organisationsbestyrelsesmøde, således at boligorganisationen havde mulighed for at drøfte sagen forud for et møde med kommunen.

c. Anvisning og fleksible regler.

Administrator bemærkede, at man fra administrators side havde overvejet kommunens forslag til præcisering af aftalen, og at administrator i meget nær fremtid ville sende forslag til behandling i organisationsbestyrelsen, hvorefter kommunen ville få en tilbagemelding.

Kommunen tog orienteringen til efterretning.

Boligorganisationen spurgte herefter til kommunens anvisningspolitik. Kommunen bemærkede, at kommunen ved anvisning af borgere til almene boliger tilstræber en hensigtsmæssig beboersammensætning. Kommunen redegjorde for det boligsociale anvisningskriterium. Kommunen bemærkede, at nogle beboerdemokratiske og ordensmæssige forhold generelt kalder på opfølgning i forhold til at rejse sager ved Beboerklagenævnet, mens andre, når betingelserne herfor var til stede, ville kunne køre i et spor, hvor kommunen kan involveres.

Kommunen oplyste, at kommunen har behov for helt konkrete oplysninger for at kunne tage stilling til, om kommunen i henhold til lovgivningen har et sagligt grundlag for initiativer og involvering.

Boligorganisationen ville i lyset heraf overveje, hvordan man fremadrettet mere systematisk kunne formidle information om relevante forhold til kommunen via ejendomsfunktionærerne (KAB) med henblik på, at kommunen kunne lade informationen indgå i forbindelse med den enkelte anvisning.

d. Vuggestuens fremtid

Gentofte Kommune tilkendegav, at kommunen fortsat ønsker at benytte lokalerne, og at der er planer om en mere permanent ordning i løbet af det næste halve år.

Boligorganisationen tog tilkendegivelsen til efterretning.

e. Købmandsbutikken

Boligorganisationen orienterede kommunen om boligorganisationens foreløbige overvejelser om en fremtidig anvendelse af erhvervslokalet. Bl.a. indgik det i overvejelserne at omdanne lokalet til boliger. Kommunen ville høre nærmere, når det blev aktuelt med kommunal involvering.

Kommunen tog orienteringen til efterretning.

f. Helhedsplan

Boligorganisationen orienterede kort om helhedsplanen, som nu var sendt til Landsbyggefonden, og som samtidig var sendt til kommunen til orientering.

Kommunen bemærkede i tilknytning til spørgsmålet om tilgængelighedsboliger, at kommunen som udgangspunkt havde sit behov for denne type boliger dækket. Der kunne eventuelt være interesse for nogle ganske få tilgængelighedsboliger til familier med et handicappet barn, men at dette ikke var noget, der var drøftet endnu.

Kommunen tilkendegav, at kommunen som udgangspunkt ikke er tilhænger af sammenlægning af boliger, da der er behov for almene boliger og boliger, der er til at betale.

Boligorganisationen bemærkede, at dette kunne være et dilemma i forhold til Landsbyggefonden, idet fremtidssikring, herunder i forhold til boligernes størrelse og fx køkkenernes størrelse, samt etablering af tilgængelighedsboliger indgik som parameter, når fonden skulle overveje bevilling af støtte.

Boligorganisationen gjorde opmærksom på, at nogle boligerne (et-værelses) ved gavlene i flere tilfælde ville blive så små efter indvendig isolering til modvirkning af bl.a. skimmelsvamp, at de ikke ville kunne udgøre en selvstændig bolig.

Der var enighed om, at en nærmere drøftelse og overvejelse måtte afvente processen i forhold til Landsbyggefonden. Boligorganisationen bemærkede i den forbindelse, at der formentlig ville gå omtrent et år før fonden indkaldte til besigtigelse.

Ad pkt. 4

Gentofte Kommune noterede sig, boligorganisationen vurderede, at den "i nogen grad" opnåede tilfredsstillende resultater og at boligorganisationen "i nogen grad" igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligorganisationens udfordringer.

Boligorganisationen angav i styringsrapporten, at der var behov for at drøfte de udfordringer, som en lejlighedsfordeling med mange små boliger giver.

Boligorganisationen henviste til drøftelsen i forbindelse med helhedsplanen, jf. pkt. 3.f.

I forbindelse med styringsrapportens bemærkning om behov for aftaler om en særlig indsats i Mosegårdsparken i forlængelse af Vangede Nord projektet henvistes til drøftelsen under pkt. 3.b. og aftalen om at kommunen indkalder til et møde i første kvartal af 2015 (efter den 19. februar 2015).

Kommunen henviste til det under pkt. 3 b anførte om, at kommunen vil indkalde til et møde i første kvartal af 2015.

Kommunen spurgte herefter med udgangspunkt i styringsrapportens bemærkninger til beboerdemokratiet og samarbejdet mellem boligorganisationens valgte organer.

Boligorganisationen bemærkede, at der havde været udskiftning på en del poster, og at der var en positiv forventning til et fremadrettet godt og konstruktivt samarbejde. Der var fokus på at opbygge relationerne i de nye konstellationer.

Det var boligorganisationens oplevelse, at det over en årrække var blevet vanskeligere at engagere beboerne i fælles aktiviteter. Derfor ville man fremadrettet overveje om der var basis for en mere ad hoc præget understøtning af mere spontane aktiviteter. Der var dog god opbakning til afdelingsmøderne, og der var bl.a. en velfungerende TV-gruppe. En naboskabsundersøgelse viste også generel tilfredshed. Selv om svarprocenten var relativt lav, var der tale om et positivt resultat, der underbyggede det ligeledes positive resultat i en tilsvarende undersøgelse - med en højere svarprocent - foretaget for 3 år siden.

Ad pkt. 4 – regnskabet

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

Boligorganisationen bekræftede, at beløb til hensættelse havde været relativt lavt, men at der var kommet mere fokus på behovet for henlæggelser, og at man derfor over en årrække ville øge beløbet.

Ad 5. Eventuelt

Kommunen tilkendegav, at kommunen var i gang med planlægning af dialogmøde i starten af det nye år og at det var intentionen, at afholde disse møder hvert andet år.

Boligorganisationen så frem til afholdelsen af dialogmøde og bemærkede, at man ville hilse det velkomment, hvis der blev afholdt dialogmøder med hyppigere mellemrum.

Boligorganisationen havde en række konkrete ønsker til indholdet af dialogforum. Administrator gav tilsagn om at samle forslagene og sende dem i ét fælles papir til kommunen.

Boligorganisationen stillede spørgsmål om, hvorvidt de boliger, som kommunen selv ejede ville være repræsenteret på dialogmødet på lige fod med de almene boliger.

Kommunen bemærkede, at dialogmødet var for de almene boligorganisationer, og at der ikke var planer om at invitere andre.