

Referat – Styringsdialogmøde Med Gentofte Ejendomsselskab

Fredag den 8. november kl. 12.00

Deltagere:

For Gentofte Ejendomsselskab (herefter "Boligselskabet")

- Ole Lund Petersen, formand for organisationsbestyrelsen
- Jesper Dalhoff, medlem af organisationsbestyrelsen
- Marianne Vittrup, kundechef KAB
- Finn Larsen, seniorkonsulent KAB
- Trine Sander, kundeteamchef KAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, juridisk konsulent, JURA (referent)
- Lotte Kofoed, Social og Handicap, boligteamet fsva. pkt. 1-3
- Pernille Ødegaard Skovsted, leder SSP, kriminalitetsforebyggelse fsav. pkt. 1-5
- Ida Tindbæk, boligsocial medarbejder fsva. pkt. 1-5
- Rafik Benchekh, boligsocial medarbejder, fsva. pkt. 1-5
- Bo Sund, erhvervs- og beskæftigelseschef, fsva. pkt. 7

Dagsorden:

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets udfordringer
3. Kommunens indsats overfor proforma adresser
4. Kommunens indsats overfor salg af euforiserende stoffer
5. Kommunens nye boligsociale medarbejdere
6. Samarbejdet fremadrettet
7. Beskæftigelsesindsatsen i områder
8. Gennemgang af styringsrapport
9. Gennemgang af rengskab
10. Effektiviseringer
11. Orientering om udvidelse af Nymosehave
12. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet efterlyste afklaring omkring det pigeprojekt, der har kørt i området. Kommunen oplyste, at der har været tale om et tidsbegrænset projekt med en bevilling, som nu er udløbet, og projektet blev derfor afsluttet med afholdelsen af en halloweenfest. Der er dog fortsat behov for forebyggende foranstaltninger overfor børn og unge i området, og der er en igangværende dialog med Boligselskabet om en opfølgning på pigeprojektet, idet Kommunen dog mener, at det hidtidige projekt var lidt for smalt, hvorfor man fremover vil forsøge at lave fælles aktiviteter for både piger og drenge. Pt. forsøges

rekruttering af frivillige til projektet, ligesom Kommunen vil ansøge Kulturministeriet om midler til etablering af et fritidsguideprojekt. Kommunen ønsker i den forbindelse, at der etableres et partnerskab mellem Kommunen og Boligselskabet, som mener, at det skal være afdelingen Mosegårdsparken, der skal være part heri. Kommunen understregede dog, at det står Boligselskabet frit for, selv at køre videre med det hidtidige projekt eller at opstarte andre projekter. Det behøver ikke være med kommunal inddragelse.

Boligselskabet efterlyste fællesmøder med alle de almene boligorganisationer. Emnet er behandlet under punkt 6 nedenfor.

Boligselskabet orienterede om status i den igangværende helhedsplan. Hvor Boligselskabet fortsat afventer en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har tidligere oplyst, at denne måske kunne forventes i efteråret 2019, men det er også oplyst, at man måske vil afvente boligforliget, som først forventes i foråret 2020. Boligselskabet forklarede, at det er svært at forklare beboerne, at det ikke er hensigtsmæssigt at gennemføre enkeltstående renoveringsopgaver, idet det er økonomisk mest fordelagtigt at medtage alle opgaver som led i helhedsplanene, også de opgaver, som ikke er støttede.

Arbejdet med etableringen af den nye afdeling på Palle Simonsens Vej blev drøftet. Projektet er pt. lidt forsinket på grund af forsinkelse i kommunens renovering af institutionerne i området, som skal afsluttes inden Boligselskabet kan igangsætte byggeriet. Boligselskabet forklarede, at man er usikker på, om der er tilstrækkeligt lysindfald i nogle af boligerne i det eksisterende projekt, hvorfor KAB arbejder på en ændring af placeringen af de enkelte boliger. Ændringerne kan medføre, at der kommer en yderligere bolig, så der i alt bliver 50 boliger. Boligorganisationen redegjorde for, at man gør sig mange tanker omkring behovet for et socialt beredskab i området, da alle de små boliger anvises af Kommunen, og at afdelingens beliggenhed midt i et institutionsområde stiller krav til de beboere, som skal flytte ind. Parterne drøftede muligheden for, at en del af de lejligheder, som Kommunen skal anvise til, ved første gangs udlejning udlejes til beboere i Mosegårdsparken, og at Kommunen i stedet får anvisningsretten til de boliger i Mosegårdsparken, som derved bliver ledige.

Boligselskabet rejste spørgsmålet, om der er hjemløse i Gentofte Kommune, og om Kommunen anvender de almene boliger til anvisning til hjemløse, idet Boligselskabet gerne vil samarbejde om at finde boliger til hjemløse. Kommunen oplyste, at der er hjemløse i Gentofte Kommune, og selv om de fysisk måtte søge mod andre kommuner, eksempelvis København, så vil de fortsat være hjemhørende i og have Gentofte Kommune som handlekommune, hvis deres sidst kendte adresse er i Gentofte Kommune. Kommune oplyste endvidere, at de hjemløse allerede på lige fod med andre borgere med boligsociale problemer indstilles til de ledige boliger i Kommunen, herunder også ledige almene boliger, som Kommunen har anvisningsret til. Det blev desuden drøftet, at der kan være mange årsager til hjemløshed, og at problemet ikke altid kan løses ved anvisning af en bolig, idet nogen hjemløse har andre problemer, som reelt gør dem ude af stand til at fastholde en bolig.

Endelig redegjorde Boligselskabet for, at nogle beboere har svært ved at forstå, at den kommunale anvisning skal være til hver 4. ledige bolig, uanset hvilken bolig der er tale om. Nogle beboere har længe stået på venteliste til en større bolig, og kan ikke forstå, hvis boligen i stedet anvises til Kommunen. Beboernes frustration forventes at blive værre med indførelsen af de nye regler om, at hver anden ledige bolig til ventelisten, skal tilbydes til den eksterne venteliste. Kommune forklarede, at det i mangel af særskilt aftale om andet er et lovkrav, at det skal være hver 4. ledige bolig i den tilfældige rækkefølge, som boligerne bliver ledige. Kommunen vil dog gerne drøfte mulighederne for at indgå en anvisningsaftale, hvor det ikke automatisk er hver 4. ledige bolig, der anvises til Kommunen, men hvor man forsøger i højere grad at anvise de mindre og billigere boliger til Kommunen, således at de større boliger i højere grad kan anvises til ventelisten. Kommunen oplyste endvidere, at Boligselskabet i en konkret situation er velkommen til at kontakte Kommunen og spørge til muligheden for at bytte, således at en bolig, der ellers skulle være anvist

til kommunen i stedet anvises til den interne venteliste, og Kommunen som erstatning herfor får anvist den bolig i afdelingen, som bliver ledig ved den interne flytning.

Punkt 3. Kommunens indsats overfor proforma adresser

Boligselskabet forespurgte til muligheden for at få tilsendt en liste over alle personer, som er tilmeldt CPR-registeret på en adresse i Mosegårdsparken. Boligselskabet vil herefter tjekke, om listen stemmer overens med de lejere, som har lejekontrakter på boligerne. Det blev aftalt, at Kommunen undersøger mulighederne for at udlevere en sådan liste.

Boligselskabet forespurgte endvidere til muligheden for at etablere et system, hvor der ikke i CPR-registeret kunne ske tilmelding på en adresse i Mosegårdsparken, uden at dette forinden var godkendt af boligselskabet som ejer af ejendommen. Boligselskabet ville på den måde kunne sikre, at kun de personer, som der udstedes lejekontrakter til, kan tilmeldes på en adresse i Mosegårdsparken. Det blev aftalt, at Kommunen undersøger mulighederne for etablering af et sådant system.

Efter mødet: Kommunen oplyser, at udlevering af oplysninger fra CPR-registeret kræver hjemmel i CPR-loven. Det er CPR-lovens kapitel 12 der regulerer Kommunens udlevering af oplysninger til private, hvilket omfatter Boligselskabet. Ifølge lovens § 45, er ejeren af en bolig berettiget til at få oplyst navn på de personer, som er tilmeldt boligen. Det følger imidlertid af lovens § 51, at Kommunen kan opkræve betaling for besvarelse af sådanne forespørgsler. Kommunens gebyr herfor er fastsat til 52 kr. pr. forespørgsel. Da en forespørgsel i medfør af § 45 skal ske på den enkelte bolig, vil der for Mosegårdsparkens vedkommende være tale om 311 forespørgsler, hvis alle boliger skal kontrolleres.

Kommunen oplyser endvidere, at etablering af et system, hvor der ikke kan ske tilmelding på en adresse uden ejerens forudgående godkendelse kun etableres, hvis der er konstateret konkrete problemer eller er konkret mistanke på adressen. Kommunen etablerer således ikke systemet på hele boligområder, men alene på enkelte konkrete adresser.

For yderligere oplysninger omkring oplysninger fra CPR-registeret og registreringer i dette, henvises til Kommuneservice, Borgerteam 1 v/teamleder Johnny Pedersen.

Punkt 4. Kommunens indsats overfor salg af euforiserende stoffer

Kommunen indledte med at understrege, at indsatsen overfor salg af euforiserende stoffer er en politiopgave, og at Kommunens gademedarbejdere ikke konfronterer sælgerne eller i øvrigt fokuserer på bekæmpelsen. Fokus er i stedet på forebyggelse af, at de unge bliver inddraget i de kriminelle miljøer.

Kommunen oplyste dog, at der er et godt og tæt samarbejde med Nordsjællands Politi, som gør en stor indsats, hvor de blandt andet opsøger og taler med de unge i området. Politiet kører endvidere en strategi om at stresser narkohandlerne. Blandt andet patruljerer politiet jævnligt i området. Patruljeringen sker både i civilt for at observere og fange de kriminelle og i uniform for at skabe tryghed. Politiets arbejde har dog endnu ikke resulteret i nogen større sager, idet fundet af euforiserende stoffer alene er på et niveau, hvor der vurderes at være tale om eget forbrug og ikke salg.

Punkt 5. Kommunens nye boligsociale medarbejdere

Kommunen forklarede, at der er ansat to nye boligsociale medarbejdere i Kommunen. De skal arbejde bredt og med indsatser som gælder for hele Kommunen. Medarbejderne og deres indsatser målrettes således ikke til enkelte områder.

Parterne var enige om, at punktet i øvrigt var drøftet under punkt 2-4 ovenfor.

Punkt 6. Samarbejdet fremadrettet

Punktet blev udsat til drøftelse efter punkt 7.

Både Kommune og Boligselskabet udtrykte generel tilfredshed med samarbejdet.

Kommunen tilkendegav særligt, at det fungerede fint, at Boligselskabet allerede forud for styringsdialogmødet fremsendte emner, som Boligselskabet ønskede at drøfte på mødet, da det gav mulighed for forud for mødet at indhente input og supplerende mødedeltagere fra de forskellige forvaltninger.

Kommunen redegjorde for, at man påtænker at etablere årlige fælles dialogmøder med de øvrige almene boligorganisationer og evt. tillige repræsentanter fra andre boligområder i kommunen. Det blev drøftet, at det var afgørende for udbyttet af sådanne møder, at alle parter deltog aktivt og positivt, og at emnerne for møderne var af generel og tværgående karakter, således at fokus blev rettet væk fra det enkelte boligselskabs enkeltsager.

Boligselskabet oplyste, at man allerede havde fremsendt input til emner, som kunne behandles på fælles dialogmøder, som Boligselskabet dog mente alene skulle være for de almene boligorganisationer. Af de fremsendte forslag fremhævede Boligselskabet en fælles drøftelse af, hvor det er muligt at opføre nye almene boliger, håndtering af proforma adresser, og at skabe opmærksomhed omkring vigtigheden af at drøfte de udfordringer, som de enkelte boligorganisationer har.

Kommunen bad Boligselskabet overveje, om de havde yderligere input til tilrettelæggelsen af fælles dialogmøder, og i så fald fremsende disse inden årets udgang.

Punkt 7. Beskæftigelsesindsatsen i området

Boligselskabet oplyste, at der er mange af beboerne i Mosegårdsparken mellem 18 og 64 år, som er udenfor arbejdsmarkedet, og efterlyser, at Kommunen har større fokus på disse beboere, eventuelt ved at jobcenteret rykker ud i afdelingen.

Det blev drøftet, at den del af de beboere, som er udenfor arbejdsmarkedet eksempelvis er førtidspensionister, som reelt er udenfor arbejdsstyrken og derfor ikke arbejdssøgende.

Kommunen forklarede at der er kontakt til alle de arbejdssøgende og at deres sagsbehandlere kender dem rigtig godt.

Kommune forklarede videre, at man arbejder med en filosofi, hvor alle jobsøgende er lige vigtige at hjælpe, men at der er nogle målgrupper, som kræver flere ressourcer at hjælpe. Det er særligt de jobsøgende, som har andre udfordringer, end at de mangler et job. Kommunen arbejder derfor med helhedsindsatser, da det

vurderes at være nødvendigt, idet de pågældende personer ellers ikke vurderes at være i stand til at udfylde og fastholde et job.

Kommunen arbejder både med aktivering og virksomhedspraktik.

For så vidt angår aktiveringen er der fokus på, at denne skal have et formål og et perspektiv, eksempelvis at man tester, om en person er i stand til at møde på et fastsat tidspunkt, inden de eksempelvis sendes videre i virksomhedspraktik.

For så vidt angår virksomhedspraktik gør Kommunen en stor indsats for at forberede arbejdsgiverne på, at de mennesker der kommer fra jobcenteret, ofte har store problemer, og derfor ikke uden omfattende hjælp og støtte kan fungere på arbejdspladsen. For at fremme motivationen for den enkelte borger, og give denne et incitament til hele tiden at forsøge at gøre tingene bedre, forsøger Kommunen i vidt omfang at formå arbejdsgiverne til at betale løn til de borgere, som de modtager i praktik. Der er ikke nødvendigvis tale om fuld løn, for alle de timer de er der, men en løn der svarer til værdien af den arbejdsindsats, som arbejdsgiveren modtager. Kommunen ønsker ikke at samarbejde med virksomheder, som ikke er indstillet på i hvert fald på sigt at skulle betale for værdien af den arbejdsindsats, som de modtager. Hvis en borger i længere tid oplever, at være i praktik uden at modtage løn fra arbejdsgiveren, selvom borgeren i perioden udvikler sig og bidrager med en større og større arbejdsindsats, risikerer det at blive endnu et nederlag for borgeren.

Punkt 8. Gennemgang af styringsrapport

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligorganisationen og oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen noterede, at materialet generelt giver indtryk af en velfungerende boligorganisation og afdeling.

Kommunen bemærkede, at administrationsbidraget ligger over benchmark og over de øvrige boligorganisationer i kommunen. Kommunen bemærkede dog i samme forbindelse, at man har noteret sig bemærkningerne i styringsrapporten om, at beløbet også dækker poster som juridisk bistand, gældsrådgivning mv., men at beløbet på trods heraf er faldet betydeligt siden sidste år. Boligselskabet forklarede, at administrationsbidraget både dækker honorar til KAB, som har været fast siden 2010 og som også omfatter ydelser som juridisk bistand mv., men også beløbet også dækker de udgifter, som Boligselskabet selv afholder til kursusdeltagelse mv., hvilke beløb kan variere en del.

Punkt 9. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingens regnskaber for 2018 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen bemærkede, at regnskaberne ser pæne ud, og uden større afvigelser mellem faktisk forbrug og budget.

Kommunen oplyste herefter, at regnskaberne efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning.

Regnskabsmaterialet gav ikke i øvrigt anledning til bemærkninger fra hverken Kommunen eller Boligselskabet.

Punkt 10. Effektiviseringer

Kommunen bemærkede, at Boligselskabet er vurderet til at være 100 % effektivt.

Boligselskabet oplyste, at man også mener at have nået branchens målsætningen om besparelser på 8,2 %.

Punkt 11. Orientering om udvidelse af Nymosehave

Kommunen redegjorde for, at det er besluttet at udvide Nymosehave med i alt 28 nye boliger. Udvidelsen sker ved opførelse af to nye bygninger.

Bygningernes placering fremgår af den lokalplan 413, som har været i høring (inklusive borgermøde) og som er endeligt vedtaget i sommeren 2019. Kopi af lokalplan og oversigtskort med markering af de to byggefelt blev udleveret.

Der blev desuden udleveret illustration af de to nye bygninger og en overordnet procesplan (tidsplan).

Kommunen orienterede om, at der i byggeperioden, som forventes at starte i foråret 2020, forventes at ske afspærring af Stolpehøj umiddelbart nord for byggefelt B, hvilket vil medføre, at tilkørsel til Nymosehave, herunder leverancer til byggeriet skal ske via Herredsvej, således at trafikken på den nordlige del af Stolpehøj, hvor der bl.a. ligger to daginstitutioner ikke belastes yderligere.

Kommunen oplyste endvidere, at der i forbindelse med byggeriet stilles krav om, at entreprenøren planlægger og gennemfører dette med færrest mulige gener, herunder støjgener for naboejendommene. Det kan således blive tale om, at ekstra støjende aktiviteter kun må udføres indenfor nærmere angivne tidsperioder, eksempelvis udenfor sædvanlig sovetid, for børnene i de nærliggende institutioner. Desuden stilles krav om, at arbejdstider og støjbelastninger skal overholde Kommunens forskrifter for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter. Kommunen vil føre kontrol hermed.

Boligselskabet tilkendegav, at de ønsker løbende at blive orienteret og byggeprojektet, og at man, når byggeriet starter op ønsker på forhånd at blive adviseret om særlige arbejder, herunder eksempelvis arbejder der larmer ekstra meget. Orientering bør som minimum omfattet tidspunkt for opstart og forventet varighed.

Kommunen oplyste afslutningsvis, at Boligselskabet kan kontaktet Kommunens projektleder Thomas Pilgaard Schmidt på e-mail MAB-TS@gentofte.dk eller telefon 22330316, hvis der er konkrete spørgsmål til projektet.

Punkt 12. Eventuelt

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde noget at tilføje under punktet.