



## Referat af styringsdialogmøde 10. september 2018

### Gladsaxe Kommune og FSB i Gladsaxe

#### Mødedeltagere:

#### For boligorganisationen

Michael Gravengaard, formand (MG)  
John Brown Brabant Althoff-Andersen, næstformand (JM)  
Lis Krusbæk, bestyrelsesmedlem (LK)  
John Pedersen, bestyrelsesmedlem (JP)  
Torben Kjær Kristensen (TKK), repræsentant for afdeling Torvegård  
Kasper Nørballe, FA09 (KN)

#### For kommunen

Bo Rasmussen, Kommunaldirektør (BR)  
Britt Vorgod Pedersen, By- og Miljøforvaltningen (BVP)  
Ebbe Holm, Social- og Sundhedsforvaltningen (EH)  
Louise Jensen, Social Balance (LJ)  
Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)  
Bolette Wehlast, Byrådssekretariatet (BW)

### 1. De overordnede rammer for samarbejdet

#### a. Gladsaxestrategien og FN's verdensmål

BR præsenterede Gladsaxestrategien 2018-2022 og FN's Verdensmål. Gladsaxestrategien har været i høring blandt borgerne, hvor boligorganisationerne også har haft mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag.

Gladsaxestrategien indarbejder FN's Verdensmål i kommunens kerneydelser, så som sundhed, klima og vækst m.v. Strategien forventes vedtaget i løbet af efteråret 2018.

Boligorganisationen kunne fortælle, at også BL arbejder med verdensmålene og boligorganisationen er indforstået med, at være en del af denne verdensmålstænkning i forhold til den almene boligsektor i kommunen.

#### b. Opførelse af nye almene boliger i Gladsaxe Kommune

KN fortalte om udfordringer med at finde egnede grunde til at bygge nye boliger på.

BR kunne kun bekræfte, at der er mangel på relevante byggegrunde i kommunen. Kommunen arbejder dog fortsat ud fra en by- og boligpolitik om, at den almene boligmasse på ca. 1/3-del af den samlede boligmasse i kommunen søges opretholdt. Der er derfor stadig afsat midler til nybyggeri.

Forespurgt af boligorganisationen, bekræftede BR, at der ikke er planer om at bygge på Høje Gladsaxes grønne arealer.

Muligheden for at opføre alment nybyggeri i Tobaksbyen blev drøftet. BVP fortalte, at Planklagenævnet netop havde afgjort en klagesag om lokalplanen for området, og det forventes derfor, at bygherre umiddelbart vil gå i gang med den nærmere projektering. Kommunen har ikke viden om status for opførelse af almene boliger på grunden.

Bagsværd Bypark blev også kort drøftet, og BVP tilkendegav, at man er ved at overveje muligheden for nye almene boliger i området. Hvorvidt dette ender med at blive en realitet, afhænger bl.a. af de politiske drøftelser, som forventes gennemført i efteråret.

### **c. Status for samarbejdet – og eventuelle nye samarbejdsmuligheder?**

Der blev fra begge parter side udtrykt tilfredshed med samarbejdet.

Om nye samarbejdsmuligheder, blev boligorganisationens oplevelse af forholdene i afdelingerne beliggende i Mørkhøj drøftet. TTK gav udtryk for, at der var problemer med hashsalg, og generelt var der utrygskabende adfærd omkring den kommunale fritidsklub i afdeling Torvegård.

Der var enighed om fremadrettet at indgå i en tæt dialog om dette, samt at skrive et styrket samarbejde om Mørkhøj ind i årets dialogaftale.

## **2. Økonomisk velfungerende afdelinger**

### **a. Den økonomiske udvikling i boligorganisationen og afdelingerne – med fokus på effektiviseringspotentialet**

KN redegjorde for boligorganisationens effektiviseringspotentiale, og de 4-årige handleplaner som var udarbejdet for hver afdeling.

For boligorganisationen handlede det primært om besparelser på områderne; energi, fraflytninger og vand. I den forbindelse kunne KN fortælle, at afdeling Torvegård er ved at gennemføre en energihandleplan, men at dette modsat giver nogle store anlægsudgifter.

Boligorganisationen har i henhold til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen et samlet effektiviseringspotentiale på ca. 7 mio. kr., målt mod regionens bedste praksis for almene boligafdelinger.

Boligorganisationen vurderer dog, at et mere realistisk effektiviseringsmål samlet set udgør ca. 2,6 mio. kr. for alle fire afdelinger.

DRB spurgte ind til, hvordan ovenstående ville kunne komme til at mærkes hos lejerne, herunder om besparelserne ville medføre en lavere husleje. KN og JM oplyste, at afdelingerne formentlig ikke ville kunne mærke det på huslejen, bl.a. fordi, at der ville gå en vis periode før eventuelle investeringer er tjent hjem.

### **b. Afdeling Torvegård – erhvervslejemål**

KN redegjorte kort for afdeling Torvegårds to erhvervslejemål og den potentielle risiko der ligger ved disse, idet de står for en stor del af afdelingens økonomi. Boligorganisationen ønsker derfor dialog med kommunen om, hvad der skal ske fremadrettet med disse lejemål.

DRB oplyste, at i forbindelse med Dagtilbudsstrategi 2, er der et ønske om så vidt muligt at gå fra "leje til eje", når der arbejdes med kommunens bygningsmasse. Derfor vil der blive arbejdet henimod dette, hvor det er relevant og muligt.

I den forbindelse kigger Børne- og Kulturforvaltningen pt. på 5 andre daginstitutioner i kommunen. Når dette forløb er afsluttet, vil forvaltningen vende tilbage med en mere klar tilbagemelding på kommunens overvejelser om et køb af Klub Torvegård, formentlig vil dette kunne ske medio 2019.

Hvis afdelingen allerede nu ønsker en nærmere dialog om erhvervslejemålet, kan Inge Vaaben, Strategileder i Ejendomscentret, kontaktes på e-mail: [ingeva@gladsaxe.dk](mailto:ingeva@gladsaxe.dk).

DRB oplyste også, at kommunen for nuværende var ved at ombygge en ældre staldbygning i Klub Torvegård, grundet problemer med rotter. For spørgsmål til ombygningen kan Finn Bach, Bygningskonsulent i Børne- og Kulturforvaltningen, kontaktes på e-mail: [finbac@gladsaxe.dk](mailto:finbac@gladsaxe.dk).

KN oplyste, at boligorganisationen har ansøgt kommunens byggesagsafdeling om tilladelse til at opføre fællesfaciliteter som ejendoms kontor, mandskabsrum m.v., på afdeling Torvegårds fællesområde.

Fællesfaciliteterne har i de sidste tre år været placeret i midlertidige pavilloner, hvilket ikke er holdbart.

Sideløbende med ansøgningen, er boligorganisationen også, i samarbejde med COOP, ved at undersøge, om faciliteterne kan opføres på afdelingens andet erhvervslejemål, som COOP lejer. Opførelsen af fællesfaciliteterne på erhvervslejemålet vil dog umiddelbart kræve en ændring af det pågældende plangrundlag.

BVP oplyste, at kommunens vurdering umiddelbart var, at sidstnævnte løsning var den bedst egnede for området. Kommunen indgår derfor gerne i dialog om mulighederne for at opføre faciliteterne på erhvervslejemålet, såfremt boligorganisationen fremsender et nærmere forslag herom.

### **3. Fysisk velfungerende afdelinger**

#### **a. Kortlægning og fremtidssikring af de almene boligafdelinger**

BVP orienterede om kommunens tilbud om at udarbejde rapporter for de enkelte afdelinger, hvor kommunen gerne udarbejder afdelingsrapporter efter forespørgsel fra boligorganisationen.

På baggrund af tilbagemeldinger fra de øvrige boligorganisationer, er det kommunens opfattelse, at rapporterne navnlig er egnede i en afdelings indledende overvejelser om fremtidssikring, og at rapporterne eventuelt kunne anvendes som inspiration til en helhedsorienteret indsats.

#### **i. Afdeling Torvegård – kommende renoveringsprojekter**

DRB spurgte om status for afdeling Torvegårds udskiftning af rørinstallationer og varmesystem. KN oplyste, at projektet snarest kommer i udbud.

DRB spurgte også ind til kommende renoveringsprojekter i afdelingen. KN fortalte, at boligorganisationen ikke har noget i støbeskeen. TKK oplyste i den sammenhæng, at afdelingens tage skal renoveres, men at dette ikke er hastende.

Et projekt om kollektiv råderet i afdeling Høje Gladsaxe, blev endvidere drøftet under dette punkt:

KN orienterede om, at i forbindelse med indfrielse af bygningshjemfald i Høje Gladsaxe, accepterede kommunen at rykke et kommunegaranteret lån, således at afdeling Høje Gladsaxe kunne gennemføre et allerede ansøgt projekt om modernisering af køkkener via den kollektive råderet.

Dette projekt er nu afsluttet, men boligorganisationen må konstatere, at der fortsat er stor efterspørgsel efter køkkenmoderniseringer i afdelingen.

Hvis der igangsættes et nyt projekt om kollektiv råderet, skal kommunen igen rykke det garanterede lån. DRB oplyste hertil, at kommunens praksis som udgangspunkt er restriktiv, og anførte, at lejerne jo altid ville kunne modernisere via den individuelle råderet.

KN og JM oplyste hertil, at dette ikke synes som en realistisk mulighed for beboerne i afdelingen.

KN oplyste, at projektet måtte anses som et led i fremtidssikring af afdelingen, herunder at køkkenmoderniseringerne ville bidrage til mere attraktive lejemaal i afdelingen. Dette måtte formodes at påvirke den sociale balance i området i positiv retning.

DRB oplyste, at kommunen ville foretage en nærmere vurdering på baggrund af en ansøgning, hvor der ville blive lagt vægt på, om det ansøgte projekt kan betragtes som værende af særlig karakter og væsentlig for afdelingen at gennemføre.

#### **b. Parkeringsproblemer i afdelingerne – mulige løsningsmodeller**

BVP oplyste, at kommunen gerne vil se på alternative løsningsmodeller, men opfordrede samtidig boligorganisationen til at tænke i kreative løsninger.

BVP foreslog, at boligorganisationen tager kontakt til kommunen og der kan holdes et møde om emnet.

### **4. Socialt velfungerende afdelinger**

#### **a. Boligsocial balance i Mørkhøj – oplæg v. Louise Jensen**

LJ præsenterede kommunens analyse af beboerbalancen i Mørkhøj og Gyngemosen.

Analysen konkluderer, at der er almene boligområder i Mørkhøj, som på nogle måder er lige så udsatte som Værebros Park og Høje Gladsaxe. Analysen viser også, at det relativt nye boligområde Gyngemose Park har fået mange nye beboere, som er indvandrere og efterkommere, og at beboerne i Gyngemose Park generelt flytter hurtigere end andre steder i kommunen.

På baggrund af analysen har kommunen nedsat en lokal styregruppe for social balance i området. Kommunen arbejder også på at ændre skoledistrikterne i området, og har endvidere

igangsat et særligt vejledningstilbud til unge ledige. For udsatte børn og familier sættes der tidligt ind med et øget samarbejde mellem sundhedsplejen og børnehuse.

KN ønskede at vide, om repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne kunne samarbejde med styregruppen og BR tilkendegav, at dette bestemt kunne være en mulighed.

Det blev aftalt, at LJ vender tilbage til boligorganisationen, for at aftale nærmere om et eventuelt møde.

Boligorganisationen ytrede desuden ønske om et tættere samarbejde mellem afdeling Torveparken, som er ejet af Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, og afdeling Torvegård.

DRB oplyste, at Arbejdernes Boligselskab også havde peget på, at et samarbejde mellem de to afdelinger kunne være en god idé, og opfordrede derfor til, at boligorganisationerne tog kontakt til hinanden.

#### ***b. Tryghed i Høje Gladsaxe – fokus på tryghedsoplevelsen i Høje Gladsaxe, herunder nye tiltag og optimering af fællesarealerne***

BR redegjorde kort for, at seneste data fra Høje Gladsaxe viser, at trygheden i området er steget betragteligt, og kommunen og Arbejdernes Boligselskab har samarbejdet om en fælles fortælling om områdets positive udvikling.

Der var enighed mellem boligorganisationen og kommunen om, at tryghedsoplevelsen fortsat skal kommunikeres ud til borgerne, men at dette skal ske i respekt for, at visse beboeres oplevelse af området kan være præget af konkrete hændelser.

#### **5. Aftaler**

Det blev konstateret, at aftalemålene i sidste års aftale er opfyldt. Emnerne for årets kommende aftale er følgende:

- Indgåelse af nyt samarbejde om FN's verdensmål.
- Fortsættelse af samarbejdet om fremtidssikring
- Fortsættelse af samarbejdet om boligsocial balance i Høje Gladsaxe og fokus på et styrket samarbejde i Mørkhøj
- Fortsættelse af samarbejde om nybyggeri
- Fortsættelse af samarbejde om Klub Torvegård