



Referat for styringsdialogmøde 31. maj 2018

Gladsaxe Kommune og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Mødedeltagere:

For boligorganisationen

Erik Andersen, formand (EA)
Birgith Hansen, næstformand (BH)
Birgit K. Nielsen, bestyrelsesmedlem (BN)
Per Nielsen, bestyrelsesmedlem (PN)
Kasper Nørballe, FA09 (KN)

For kommunen

Bo Rasmussen, Kommunaldirektør (BR)
Britt Vorgod Pedersen, By- og Miljøforvaltningen (BP)
Ebbe Holm, Social- og Sundhedsforvaltningen (EH)
Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DB)
Dorien van Veelen, Byrådssekretariatet (DV)

1. De overordnede rammer for samarbejdet

a. Gladsaxestrategien og FN's verdensmål

BR orienterede om kommunens arbejde med Gladsaxestrategien og FN's verdensmål.

Gladsaxestrategien er sendt i høring blandt borgerne, ligesom boligorganisationerne også har mulighed for at komme med indsigelse og ændringsforslag til strategien.

Gladsaxestrategien indarbejder flere af FN's verdensmål, og i arbejdet med strategien søger kommunen at gøre de abstrakte verdensmål konkrete anvendelige. Høringsperioden udløber ultimo august, og strategien forventes vedtaget i efteråret 2018.

Særligt i forhold til boligorganisationerne oplyste BR, at Gladsaxestrategien indbyder til partnerskaber og et samarbejde omkring byrum og klima.

I kommunens arbejde med verdensmålene vil boligorganisationernes fokus på bæredygtighed ved opførelse af nybyggeri samt ved støttede projekter, blive vægtet højt af kommunen.

b. Opførelse af nye almene boliger i Gladsaxe Kommune

KN orienterede om, at boligorganisationen gerne ønsker at etablere nye afdelinger, og oplyste om mulighederne for at lave blandet byggeri, hvor en del er alment og en anden del opføres i privat regi. På den måde ændres den almene sektors andel i den samlede boligmasse ikke.

BN oplyste, at boligorganisationen også var åbne over for seniorbofællesskaber.

BR orienterede om, at kommunen fortsat har afsat en pulje til opførelse af alment nybyggeri, men at det er en udfordring af finde egnede byggegrunde.

2. Økonomisk velfungerende afdelinger

a. Den økonomiske udvikling i boligorganisationen og afdelingerne – med fokus på effektiviseringspotentialer

KN orienterede om boligorganisationens og administrationens arbejde med effektiviseringer.

Boligorganisationen har bl.a. fokus på at sikre, at de enkelte afdelinger er i overensstemmelse med benchmarktallene for sammenlignende afdelinger i regionen.

P.t. er boligorganisationen tæt ved at have opfyldt halvdelen af det opsatte effektiviseringsmål på 8,2%,

Boligorganisationen afholdte i oktober 2016 og januar 2018 en GAA-dag, hvor effektiviseringen blev drøftet. Dette har bl.a. resulteret i en omstrukturering af driften og indhentning af tilbud på malerarbejde og guldfahøvling ved fraflytning. Næste skridt er at se på priser for indkøb/rengøring/trappevask.

DB spurgte til, om det forventes at beboerne vil kunne mærke besparelserne i form af lavere husleje, og KN orienterede om, at de fleste afdelinger indtil videre har valgt at holde huslejen i bero, med henblik på at anvende de frigjorte midler til at øge henlæggelsesniveauet.

Henlæggelsesniveauet for afdeling Bondehavevej blev drøftet. PN orienterede om, at afdelingen havde fokus på henlæggelsesniveauet, og at afdelingen i år havde valgt at øge henlæggelsesniveauet betragteligt. En yderligere stigning kunne umiddelbart også forventes de kommende år, indtil de opsamlede henlæggelser har nået et passende niveau.

Afdelingen er ved at forberede et kommende tagrenoveringsprojekt, og er pt. ved at undersøge projektets nærmere omfang og finansieringsmuligheder. Kommunen opfordrede til, at projektet blev håndteret inden for rimelig tid, idet skadesomfanget potentielt set kan øges.

Kommunen fandt det herudover positivt, at afdelingen havde øget fokus på henlæggelsesniveauet. For en god ordens skyld gjorde kommunen dog opmærksom på, at lejesammensætningen for almene boliger bygger på det grundprincip, at det er de lejere som foretager sliddet på ejendommen, som skal sørge for at henlægge passende beløb til planlagt og periodisk vedligehold. En lav husleje er således ikke hensigtsmæssig, hvis den dækker over et vedligeholdelsesefterløb.

3. Fysisk velfungerende afdelinger

a. Gladsaxe Kommunes principper for støtte til renovering – henlæggelsernes betydning

DB forklarede om principperne for støtte til renovering af almene boliger, som de blev besluttet af Byrådet i juni 2016.

Renoveringsstøtte er målrettet ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder, der øger boligernes kvalitet. Støtte kan omvendt ikke opnås til finansiering af vedligeholdelsefterslæb eller som følge af, at henlæggelsesniveauet har været utilstrækkeligt.

Der er tale om en individuel og konkret vurdering fra gang til gang, hvor projektets helhed, boligorganisationens og afdelingens deltagelse i finansieringen samt nødvendigheden af at fremtidssikre afdelingen, vil blive medtaget.

b. Kortlægning og fremtidssikring

BP orienterede om kommunens arbejde med kortlægning af den almene boligmasse, og kommunen udarbejder fortsat gerne afdelingsrapporter efter anmodning for boligorganisationerne.

Tanken er, at rapporterne kan anvendes som et indspark til såvel boligorganisationens som afdelingernes videre overvejelser om fremtidssikring. Kommunen modtager også gerne forslag til input til rapporterne.

Rapporten kan ikke anses som en tilstandsrapport for afdelingen, men mere en sammenfatning af de oplysninger for boligafdelingen og området, som er tilgængelige for kommunen; herunder rammerne i lokalplanen, skolekapacitet i området, afdelingens byggestil, kortlægningsdata m.v.

BP forespurgte, om boligorganisationen havde kunne anvende den seneste rapport for afdeling Kildevænget, og tilbagemeldingerne hertil var umiddelbart positive. Boligorganisationen ville dog først tage formelt stilling til rapporten på bestyrelsesmødet i juni måned.

BP opfordrede boligorganisationen til at henvende sig, hvis der var behov for yderligere afdelingsrapporter, og at dette eventuelt kunne overvejes i forbindelse med boligorganisationen og afdeling Bondehavevejs overvejelser om fremtidssikring af afdelingen.

DB orienterede i den forbindelse om, at en forventet sagsbehandlingstid for udarbejdelse af rapporten var 6-8 uger.

Herudover orienterede BP om, at kommunen af og til indkalder ejendomsfunktionærerne til møde i kommunen om forskellige temaer. Her blev der fra kommunens side nævnt et møde vedrørende dagrenovation og affaldshåndtering. I den anledning foreslog EA, at afdelingsbestyrelserne blev inddraget.

Forslaget vil indgå i kommunens overvejelser ved tilrettelæggelsen af de næste møder.

c. Parkeringsproblemer i afdelingerne – mulige løsningsmodeller

Afdelingens problemer med at sikre parkeringspladser til beboerne blev drøftet.

BP orienterede om at kommunen har en opmærksomhed på, at der i nogle afdelinger mangler parkeringspladser, og opfordrer gerne boligorganisationen til at overveje alternative løsninger, som f.eks. delebiler.

BN oplyste, at for så vidt angik afdeling Bakkely, var der ikke problemer med parkeringspladser. Til gengæld ønskede afdelingen gerne at etablere et fartbump på vejen. BP ville vende tilbage til boligorganisationen om dette.

4. Socialt velfungerende afdelinger

a. Boligsocial balance i Mørkhøj – oplæg v. Ebbe Holm

EH orienterede om kommunens analyse af den sociale balance i Mørkhøj, hvor GAA's afdeling Mørkhøjvænge er beliggende.

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

Status for den fleksible udlejningsaftale i afdeling Mørkhøjvænge blev drøftet, og parterne tilkendegav deres forskellige opfattelser af aftalens fortolkning.

Det blev aftalt, at kommunen ville undersøge, hvorvidt kommunen kunne indgå en aftale der svarede til boligorganisationens ønsker, og herefter vende tilbage til boligorganisationen

5. Aftaler

Sidste års aftale blev gennemgået, og der var enighed om, at alle punkter var nået.

Følgende punkter skal indgå i en ny aftale for 2018/2019:

- Fortsættelse af samarbejdet om fremtidssikring
- Fortsættelse af samarbejdet om boligsocial anvisning
- Indgåelse af et nyt samarbejde om FN's verdensmål