



Referat fra styringsdialogmøde 27. marts 2019

Gladsaxe Kommune og Gladsaxe almennyttige Boligselskab

Deltagere: For boligorganisationen

Peter Berg Nellemann, formand (PN)

Søren Amholt, næstformand (SA)

Steen Hingebjerg Jensen, DAB (SJ)

Jane Skou Gettermann, DAB (JG)

For kommunen

Bo Rasmussen, Kommunaldirektør (BR)

Britt Vorgod Pedersen, By- og Miljøforvaltningen (BP)

Ebbe Holm, Social- og Sundhedsforvaltningen (EB)

Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DB)

Dorien van Veelen, Byrådssekretariatet (DV)

1. Gladsaxestrategien

BR orienterede om vedtagelsen af Gladsaxestrategien 2018-2022, som indarbejder flere af FN's verdensmål.

I arbejdet med strategien søger Gladsaxe Kommune at gøre verdensmålene konkret anvendelige, og ønsker i den forbindelse at indgå i et partnerskab med boligorganisationerne, med henblik på at realisere verdensmålene i den almene sektor. Kommunen hører gerne om projekter, som boligorganisationen tænker kan være relevant for sektoren på afdelingsniveau, f.eks. klimatilpasning og affaldsindsamling.

PN tilkendegav, at boligorganisationen også arbejder med at implementere FN's verdensmål, og boligorganisationen er positivt indstillede over for et samarbejde med kommunen.

2. Økonomisk velfungerende afdelinger

a. Boligorganisationens overvejelser og tiltag vedrørende effektivisering

JG orienterede om boligorganisationens arbejde med effektivisering, og at boligorganisationen er ved at have nået den fastsatte målsætning på 10,3 mio. kr. i besparelser.

Boligorganisationen har fokuseret på indkøbsaftaler og udbud af håndværker- og serviceopgaver. Afdelingerne har vist stor opbakning til de fælles aftaler.

For håndværkerydelserne forventes det, at afdelingernes brug af E-syn kan medføre besparelser på op til 30 %. Grundet afdelingernes vedligeholdelsesordninger er det dog ikke muligt at indføre E-syn i alle afdelinger. Pt. er der 9 ud af boligorganisationens 19 afdelinger, som benytter sig af ordningen.

Fokus fremadrettet er affaldshåndtering, især i etageejendomme med affaldsskakte.

DB oplyste, at kommunen også havde noteret sig, at der kunne konstateres en tydelig udvikling i afdelingers effektiviseringspotentiale siden sidste år, ved sammenligning med Landsbyggefondens benchmarktal.

3. Fysisk velfungerende afdelinger

a. Boligorganisationens henlæggelsespraksis ved større renoveringsprojekter

PN og SJ orienterede om boligorganisationens generelle praksis, hvor udskiftninger af større bygningsdele, som f.eks. tag og faste installationer, i overvejende grad blev betragtet som forbedringsarbejder, og således kun i mindre omfang var medtaget i afdelingernes langtids- og likviditetsbudgetter.

Dette blev drøftet nærmere, og fra kommunens side blev stillet spørgsmålstegn til hensigtsmæssigheden ved denne praksis, navnlig ved udskiftning af bygningsdele begrundet i levetidsbetragtninger.

Der var enighed om, at emnet medtages i dialogaftalen for 2019/2020, med henblik på en nærmere drøftelse parterne i mellem.

b. Fremtidens boliger – kommunens og boligorganisationens overvejelser om boligsammensætning i forhold til nuværende og kommende beboere

BP orienterede om kommunens overvejelser om fremtidens behov for boliger. For nuværende består boligmasse i kommunen af forholdsvis mange små boliger, og kommunens By- og Boligpolitik har derfor som en målsætning, at der skal tilføres flere større boliger.

Udviklingen kan dog medføre, at dette ændrer sig, og kommunen hører gerne boligorganisationens tanker om fremtidens boligbehov.

SA oplyste, at boligorganisationen havde bemærket en tendens, hvor de boligsøgende gerne lod sig nøje med færre kvadratmeter mod en tilsvarende billigere husleje, og også gerne gode udearealer.

Boligorganisationen og kommune var enige om, at bofællesskaber var interessant for udviklingen af fremtidens boformer, og at der var stor efterspørgsel efter denne boform fra navnlig seniorer.

EH bemærkede, at bofællesskaber for andre målgrupper også kunne overvejes, og at enlige – især enlige med funktionsnedsættelse – kunne have gavn af den boform, som et bofællesskab medførte.

Pn tilkendegav, at boligorganisationen hvis muligt gerne bidrog med at løse eventuelle udfordringer i den forbindelse.

c. Parkering – stigende udfordringer og efterspørgsel på ladestandere til elbiler

PN oplyste, at navnlig de ældre afdelinger, hvor der ved opførelsen ikke var taget højde for den livsform som er i dag – hvor mange husstand har en til to biler – ikke har nok parkeringspladser til deres beboere.

I afdelingerne ved Søborg Torv var der yderligere en udfordring med bl.a. hærværk på parkeringspladsen ved torvet.

Mangel på parkeringspladser medfører også, at afdelingerne generelt er tilbageholdende med at etablere ladestandere til el-biler, da andre biler ikke kan benytte sig af pladsen.

BP oplyste, at hvis der er konkret efterspørgsel fra det hos afdelingerne, vil kommunen gerne se på muligheden for at etablere ladestandere på offentlig vej.

Boligorganisationen kan kontakte By- og Miljøforvaltningen, projektleder Anne Stougaard, på tlf. 39 75 58 61 eller e-mail: annest@gladsaxe.dk.

4. Socialt velfungerende afdelinger

a. Anvendelse af fleksible udlejningsaftaler

EH orienterede om status for den fleksible udlejningsaftale i afdeling Værebros Park.

Generelt er billedet, at der har været flere tilflytninger i 2018 i forhold til tidligere år, og alle har opfyldt de fleksible udlejningskriterier.

I perioden 2012-2016 er der konstateret en stigning i antallet af voksne i arbejde samt et fald i antallet af voksne på offentlig forsørgelse. Husstandsindkomsten er steget.

En interessant faktor er, hvor beboerne flytter hen, når de flytter fra afdelingen. Kommunen har ikke en analyse af fraflytningsmønstrene, men de nuværende erfaringer viser, at dem flytter fra afdelingen, ofte flytter i hus.

Ændringerne i beboersammensætningen er af mindre karakter, men efter kommunes opfattelse viser udviklingen, at de fleksible udlejningskriterier er et relevant værktøj i arbejdet med at styrke den boligsociale balance i området.

Set fra kommunens side er der derfor god grund til at videreføre ordningen.

JG oplyste, at boligorganisationen er enige med kommunen i, at der fortsat er behov for fleksibel udlejning, og at der i øvrigt ikke har været problemer med at udleje boliger efter de fleksible kriterier.

5. Aftaler

Det var enighed om, at målsætningerne for sidste års aftale er opfyldt, men at emnerne fortsat er relevante at videreføre i en ny aftale.

Derudover ønskes følgende nye emner tilføjet aftalen for 2019/2020:

- Gladsaxestrategien og verdensmålene – samarbejde om en realisering i den almene sektor
- Dialog om boligorganisationens henlæggelsespraksis – som et led i det eksisterende samarbejde om fremtidssikring.
- Samarbejde om infrastrukturplan/helhedsplan i afdeling Værebros Park – som et led i det eksisterende samarbejde.

6. Evt.

Boligorganisationen oplyste, at den gerne ønsker afdelingsrapporter udarbejdet for afdeling Haspegården og afdeling Lundevænge.