



Referat fra styringsdialogmøde 23. maj 2019

Gladsaxe Kommune og Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Deltagere: For boligorganisationen
Ryno Scheil, formand (RS)
Finn Sørensen, næstformand (FS)
Jesper Loose Smith, direktør (JLS)
Henning Juul Hovmand, driftschef (HJH)

For kommunen
Bo Rasmussen, Kommunaldirektør (BR)
Maj Green, By- og Miljøforvaltningen (MG)
Ebbe Holm, Social- og Sundhedsforvaltningen (EH)
Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)
Bolette Wehlast, Byrådssekretariatet (BW)

1. Gladsaxestrategien

a. Gladsaxestrategien og FN's verdensmål i forhold til boligorganisationen

BR oplyste om kommunens fortsatte arbejde med Gladsaxestrategien 2018-2022 og FN's Verdensmål. Gladsaxe arbejder nu på at realisere målene i en lokal kontekst.

JLS oplyste, at boligorganisationen ligeledes selv arbejder med verdensmålene og fortalte, at boligorganisationen har dedikeret en afdelingsbestyrelseskonference i efteråret til emnet. Her er formålet at samle konkret viden, som afdelingerne kan tage med tilbage til deres afdelinger. Boligorganisationen ser meget gerne, at kommunen vil holde et oplæg på konferencen

BR var positiv overfor ønsket og boligorganisationen kontakter BR snarest muligt for at aftale nærmere.

MJ orienterede kort om aktuelle udfordringer på renovationsområdet, som betyder, at boligorganisationen kan opleve pres på deres affaldsfraktioner. Boligorganisationen er velkommen til at kontakte kommunen hvis der er behov for øget information om, hvad det betyder for afdelingerne.

2. Nybyggeri

a. Muligheder og overvejelser om etablering af nye almene boligafdelinger

JLS oplyste, at boligorganisationen er interesseret i at etablere nye boliger, men at det er svært at finde egnede områder. Boligorganisationen holder dog aktivt øje med mulige byudviklere og andre potentielle samarbejdspartnere. JLS oplyste yderligere, at boligorganisationen holder sig opdateret på kommunens politiske udvikling og således står klar, hvis der i den forbindelse opstår muligheder for nye almene boligafdelinger.

BR bemærkede, at den politiske debat i kommunen er rettet mod vækst og kvalitet, og at signalet fortsat er, at 1/3 del af kommunens boligmasse skal være almene boliger.



3. Økonomisk velfungerende afdelinger

a. Boligorganisationens overvejelser og tiltag vedrørende effektivisering

DRB oplyste, at der kunne konstateres en klar positiv udvikling i afdelingernes effektiviseringspotentiale siden sidste år.

JLS bekræftede dette og fortalte, at boligorganisationen har en målsætning om, at de gerne vil være *gode gule*, jf. afdelingsrapporternes farveindex.

Fremadrettet ser boligorganisationen bl.a. et effektiviseringspotentiale ved indkøb og optimering af afdelingernes brug af håndværkere.

4. Fysisk velfungerende afdelinger

a. Boligorganisationens henlæggelsespraksis ved større renoveringsprojekter

DRB oplyste, at kommunen i år har fokus på boligorganisationernes henlæggelsespraksis ved større, ikke-støttede, renoveringsprojekter, som f.eks. udskiftning af tag og faste installationer, vinduer m.v.

RS fortæller, at boligorganisationen har øget deres henlæggelser løbende siden 2010, og at der foretages konkrete vurderinger om de enkelte afdelingers henlæggelsesbehov, herunder i hvilket omfang et renoveringsprojekt indebærer forbedringsarbejder, som der ikke kan henlægges til.

Driftsbekendtgørelsens nye krav til afdelingerne vurderer boligorganisationen ikke vil få væsentlig betydning for afdelingernes henlæggelsespraksis og lejeniveau, da afdelingerne allerede nu opererer med et 20-årigt langtids- og likviditetsbudget

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

DRB spurgte ind til boligorganisationens overvejelser vedrørende den fremadrettede boligsammensætning, herunder om der er behov for, at boligerne fremadrettet skal være mindre.

JLS oplyser, at de boligsøgendes fremtidige behov, baseret på den nuværende efterspørgsel, umiddelbart peger på mindre og billige boliger, og ikke de store boliger som vi ser i dag. Dilemmaet for boligorganisationerne er dog, at det kan være svært at bygge småt og billigt. Derfor arbejder de for, at de eksisterende mindre boligstørrelser i videst muligt omfang skal fastholdes, således at der kan bibeholdes et varieret boligudbud i kommunen.

c. Ind- og udkørsel samt parkering på Novembervej i Mørkhøj og Triumfvej i Bagsværd

På baggrund af tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelserne oplyste JLS om trafikale problemer på Novembervej og Triumfvej:

- Afdeling Pileparken VI ønsker samme forhold for udkørsel, som de øvrige ejendomme på Novembervej.
- For afdelingerne beliggende ud mod Triumfvej, oplever afdelingsbestyrelserne forringede trafikale forhold efter etablering af skolecykelsti og parkering af biler på vejen.



Kommunen vil undersøge de to problemstillinger nærmere.

d. Busruter i kommunen – mulighed for inddragelse/dialog ved ændringer

JLS gav udtryk for et ønske om, at boligorganisationen fremadrettet vil blive inddraget tidligere i processen ved omlægning af busruter. Omlægningen af busrute 250S har skabt en del utilfredshed, og en tidligere inddragelse af beboerne havde måske undgået dette. JLS giver forslag om et brugerråd eller lignende.

MJ beklagede, at boligorganisationen ikke føler sig inddraget, men fortæller, at kommunen har holdt offentlige trafikmøder, hvor busomlægningen blev drøftet. Kommunen vil reklamere bedre for møderne fremover.

e. Boligorganisationers fællesmøde 7. maj – opfølgning på svar/spørgsmål

Kort opfølgning på boligorganisationens indsendte spørgsmål til boligorganisationernes årlige fællesmøde.

5. Socialt velfungerende afdelinger

a. Anvendelse af fleksible udlejningsaftaler – mulighed for fælles kriterier

BR oplyste om drøftelser med andre boligorganisationer om fælles fleksible udlejningskriterier på tværs af boligorganisationerne, hvilket boligorganisationen gerne indgik i en nærmere dialog om.

BR tilkendegav, at kommunen ville tage stilling til, om der skulle afholdes et fællesmøde med boligorganisationerne om emnet, når dette års dialogmøder var afholdt.

b. Psykisk syge i boligerne – opfølgning i Beboerklagenævnet

RS orienterede om en sag, hvor en af boligorganisationens afdelinger har været ramt af utryghed på grund af en psykisk syg beboer. Sagen er indsendt til beboerklagenævnet, men har af forskellige årsager været udskudt ad flere omgange.

DRB fortalte, at kommunen ikke har instruktionsbeføjelser overfor beboerklagenævnet, som er et selvstændigt, uafhængigt tvistnævn.

EH oplyste derudover, at Social- og Sundhedsforvaltningen, Råd og Indsats, i øvrigt kan kontaktes i situationer som den RS beskriver.

6. Aftaler

a. Evaluering af sidste års aftale og indgåelse af ny aftale

Parterne var enige om, at sidste års aftalepunkter er opfyldt, men fortsat er relevante at videreføre i en ny aftale.



Derudover blev det under dette punkt aftalt, at kommunen udarbejder en afdelingsrapport for afdelingerne Egeparken, gerne med særligt fokus på boligsammensætningen i Egeparken I og II.