



Referat styringsdialogmøde 2023

Gladsaxe Kommune og Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

26. maj 2023, kl. 12.30-14.30, Gladsaxe Rådhus, lokale 2608, Gladsaxeværrelset.

Deltagere: For boligorganisationen

Ryno Scheil, bestyrelsesformand (RS)

Jesper Loose Smith, direktør (JLS)

Henning Juul Hovmand, driftsafdelingschef (HJH)

For kommunen

Ulrich Schmidt-Hansen, kommunaldirektør (USH)

Jana Eger Schrøder, By- og Miljøforvaltningen (JES)

Mark Korshøj Jensen, Social- og Sundhedsforvaltningen (MKJ)

Mette Dybkjær, Social Balance (MD)

Dorien van Veelen, Byrådssekretariatet (DV)

Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)

1. Velkomst

USH byder velkommen og deltagerne præsenterer sig selv.

2. Dokumentationspakker – kort overordnet orientering fra boligorganisationen

JLS sætter ord på redegørelsen i dokumentationspakken. Bl.a. er ladestandere etableret, så mange boliger nu har adgang, og der er kommet flotte resultater på effektiviseringer. Der bliver arbejdet meget med beboerdemokratiet, og der er en tydelig stigning i antal af indkomne forslag på afdelingsmøder, som dækker over alt fra højde på hækken til etablering af ladestandere.

Ift. effektivisering var de første år klart de nemmeste, men der er fortsat en god udvikling. Der mangler ca. 3,9 mio. kr. for at nå måltallet for 2026.

ABG har gode erfaringer med at udføre småreparationer selv, så en del arbejdsopgaver bliver løst hurtigt og effektivt.

MD tilføjer, at det i den forbindelse betyder meget for tryghed i byen, at beboerne kender ejendomsfunktionærerne i det daglige.

Ift. udgifter til administration har ABG ligget meget lavt, men det kan nok ikke holdes helt nede i fremtiden. RS tilføjer, at det er vigtigt at passe på gode medarbejdere.

DRB kvitterer for boligselskabets arbejde med effektiviseringer, henlæggelsesniveauet og økonomien i boligorganisationen generelt.

JLS orienterer om status på de eksterne granskningsrapporter. Selv om det overordnede mål med rapporterne ikke er opnået endnu, kan ABG sagtens bruge elementer af rapporterne til at se, hvor der skal sættes ind.

RS orienterer om, at huslejen sættes op i afdelingerne, da der er et klart behov for at øge henlæggelserne, særligt med henblik på inflation og prisstigninger.

3. Aktuelle emner fra tilsynet med almene boliger; Byrådssekretariatet orienterer om kommunens tilsynsarbejde

DRB orienterer om ny praksis for kollektiv råderet, hvor der fremover sondres mellem moderniseringer og vedligeholdelse.

RS er bekymret for udviklingen, og vurderer, at det har store konsekvenser for afdelingernes mulighed for at kunne modernisere via kollektiv råderet. Afdelingerne har for nuværende ikke henlæggelser til at betale beboerne for en restværdi af et eksisterende køkken, eller til at finansiere nye køkkener.

Det drøftes, hvordan lovgivningen kan udmøntes i praksis. Det aftales, at ABG og Byrådssekretariatet mødes for at drøfte mulige løsninger.

JES spørger til ABG's arbejde med forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp, og HJH oplyser, at der er aftalt en ny struktur for, hvordan man arbejder med skimmelsvampsager, så ejendomsbestrederne er godt klædt på. Det er vigtigt, at beboeren bliver vejledt ordentligt om adfærd og de lokale forhold. Som udgangspunkt sættes der en måler op for at måle på ventilation m.m., og hvis det her viser sig, at beboeren gør alt det rigtige, så sættes der ind ift. det byggetekniske. Det aftales, at HJH sender arbejdsgangen til kommunen til orientering (almeneboliger@gladsaxe.dk).

4. Fælles om byen – et godt sted at bo; Dialog om boligorganisationens arbejde med fremtidssikring, ønske om nybyggeri i byomdannelsesområder, arbejdet med FN's verdensmål m.m.

ABG er nysgerrigt på kommunens planer omkring Ringbo. USH orienterer om de overordnede planer for Ringbo.

ABG spørger også ind til de kommunale bygninger på Gammellosevej (job- og afklaringsviften), når kommunen fraflytter her. Her kan regler om støjværdier dog begrænse mulighederne for at bygge boliger. ABG er velkommen til at kontakte kommunen for at høre om eventuelle muligheder og begrænsninger.

Der arbejdes med separatkloakering, og det drøftes hvordan afdelingerne kan arbejde med løsninger, som kan komme beboerne til gavn. Der kan fx arbejdes med afledning af regnvand på egen grund ved at få flere grønne områder m.m.

I forhold til udviklingen i Mørkhøj glæder både ABG og Gladsaxe Kommune sig til at hilse en ny boligsocialmedarbejder velkommen, som ansættes i et samarbejde mellem ABG og kommunen.

I Høje Gladsaxe fortsættes der også med det gode samarbejde.

5. Fleksibel udlejning i Gladsaxe; Dialog om fælles aftale for Gladsaxe Kommune

MD orienterer om processen mod en fælles aftale, og der kvitteres fra begge sider for det gode samarbejde. Status er, at der i arbejdsgruppen tages et sidste kig på aftalen, som herefter sendes i skriftlig høring hos alle boligorganisationer. Fællesaftalen skulle gerne erstatte individuelle aftaler i konkrete afdelinger.

Punkt 7, eventuelt, og punkt 6, aftalen, byttes rundt, så punktet om aftalen bliver drøftet til sidst på mødet.

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

Det aftales, at punkt 1 til 3 af den tidligere aftale fastholdes, da punkterne fortsat er relevante. Derudover tilføjes der nye punkter om samarbejde om kollektiv råderet, samarbejde om boligindretning ved renoveringer og samarbejde om det boligsociale arbejde i Mørkhøj.

7. Evt.

RS orienterer om en sag i afdeling Stationsparken 1, hvor der er søgt om byggetilladelse til at etablere trapper fra altaner i stueplan ned til græsplænen. DRB følger op på sagen.

JLS orienterer om samarbejdet i Fællesdriften i Høje Gladsaxe. MD orienterer om, at der som en del af den fælles aftale om fleksible udlejning holdes et årligt fællesmøde med de 5 boligorganisationer i Høje Gladsaxe, hvor eventuelle udfordringer kan tages op.

DVV orienterer om sager i kommunens Social- og Sundhedsforvaltning om boligindretning efter serviceloven, hvor der kan opstå udfordringer, når en afdeling totalrenoveres. Det aftales, at DVV indkalder HJH til et møde om boligindretning/renoveringer i samarbejde med visitationen/Social- og Sundhedsforvaltningen.