



Referat af styringsdialogmøde 12. maj 2023

Gladsaxe Kommune og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Mødested: Gladsaxe Rådhus – lokale 2608, Gladsaxeværrelset.

Deltagere: **For boligorganisationen**
Erik Andersen, formand
Birgit K. Nielsen, bestyrelsesmedlem
Kasper Nørballe, FA09

For kommunen

Ulrich Schmidt-Hansen, Kommunaldirektør
Jana Eger Schrøder, By- og Miljøforvaltningen
Helle Pernille Sell Madsen, Social- og Sundhedsforvaltningen
Mette Dybkjær, Social Balance
Dorien van Veelen, Byrådssekretariatet
Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet

1. Velkomst – v/ Ulrich Schmidt-Hansen

USH byder velkommen og deltagerne præsenterer sig selv.

2. Aktuelle emner fra tilsynet med almene boliger - v/ *Ditte Reinstrup Bihlet og Dorien van Veelen*

a. kollektiv råderet – orientering om praksis.

På baggrund af en udtalelse af 2019 fra daværende Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen drøftes, at der i sager om renovering af fx køkken og bad via den kollektive råderet ikke altid kun er tale om modernisering, men at der også kan være tale om vedligeholdelse. Det betyder, at der ved projekter om kollektiv råderet skal tages højde for restværdien af de bygningsdele, fx et køkken, der skiftes ud. Styrelsens udtalelse synes at ligge i tråd med Landsbyggefondens sondring i støttesager.

Gladsaxe Kommune vil fremadrettet inddrage sondringen i kommunens sagsbehandling, og udsender et brev til alle boligorganisationer i kommunen.

KN oplyser om interne regler i GAA, hvorefter huslejstigningen ikke har måtte overstige 10% ift. den månedlige husleje. Pga. generelle prisstigninger begynder det at blive svært at overholde denne grænse. Det bliver også svært for boligorganisationerne at vurdere konkret, hvad restværdien af fx et køkken er. Det kan resultere i, at projekter om kollektiv råderet bliver så vanskelige, at disse ikke længere kan gennemføres.

b. Granskningsrapporter:

DRB orienterer om, at kommuner som tilsynsmyndighed først kan forvente at se de eksterne granskningsrapporter i 2024. KN oplyser, at GAA har modtaget udkast til rapporterne, men at disse er fejlbehæftet. I deres nuværende form giver rapporterne ikke det nødvendige overblik over afdelingernes vedligeholdelsesstatus. Det forventes, at rettes op på fejlene – særligt i det bagvedliggende IT-system – og at fremtidige rapporter har den nødvendige kvalitet.

c. Styringsrapporten:

KN oplyser, at afdeling Ved Stadion har fået en rød vurdering i styringsrapporten. GAA ser nærmere på det, da GAA ikke selv havde vurderet afdelingen som "rød". Det vurderes, at afdelingen er i forsvarlig drift.

d. Samarbejde; hurtigere sagsbehandling ved oplysning af sager

Gladsaxe Kommune er ved at se på, hvordan vi kan strømline vores sagsbehandling af godkendelsessager. Fx kunne projekter om renovering uden støtte behandles hurtigere, hvis sagen er oplyst tilstrækkeligt fra start. Vi vil derfor udsende et brev, hvor boligorganisationen nærmere kan læse om de oplysninger vi efterspørger.

3. Fremtidssikring af afdeling Mørkhøjvænge - v/boligorganisationen

Afdelingen består af 88 boliger, hvoraf der er 40 1-værelses og 28 2-værelses. De små boliger har en høj omsætning, hvilket slider på boligerne, der i forvejen har nogle byggetekniske mangler. Der er mange problemer med rotter, der pga. rørføringen nemt har adgang til boligerne. Afdelingen har en aftale med kommunen om fleksibel udlejning i spidshusene, hvilket har hjulpet lidt på beboersammensætningen. Fraflytningsprocenten er dog fortsat høj med 15%, da mange beboere gerne vil over i en større bolig. Afdelingen har også nogle rækkehuse, hvor fraflytningen er lav.

Afdelingen har kørt med underskud, hvorfor boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen har foreslået en lejestigning. Denne er dog stemt ned på afdelingsmødet, og boligorganisationen vil indbringe budgettvisten for kommunen.

4. Flexibel udlejning i Gladsaxe - v/ Mette Dybkjær

MD beretter om arbejdet frem mod en rammeaftale for fleksibel udlejning og kommunal anvisning. Rammeaftalen er tiltænkt som værktøj for at sikre en gennemsigtig og klar proces for fleksibel udlejning på tværs i kommunen. KN har været medlem af arbejdsgruppen, som administrator for 2 af Gladsaxes boligorganisationer.

Det næste skridt i processen bliver, at aftalen sendes i skriftlig høring hos boligorganisationerne.

Der er enighed om, at aftalen om fleksibel udlejning kan være et værktøj, men at den ikke kan stå alene. Samarbejdet om afdelinger og beboere vil i praksis også omfatte mere og andet, herunder via en løbende dialog mellem driftschefer/ejendomsmestre og kommunen og via den formelle styringsdialog.

5. Videregivelse af bekymring for beboere – v/boligorganisationen

Da en tidligere mailadresse til kommunen er blevet nedlagt, har der været tvivl om, hvordan afdelingerne nemt kan komme i kontakt med kommunen, når der er bekymring for en beboer.

HSM oplyser, at teamet under Råd og Indsats er tilgængelig både via mail og telefon, og at teamet også har en udkørende funktion. Teamet kan kontaktes på raadogindsats@gladsaxe.dk

Teamets mailadresse fremgår også af aftalen om fleksibel udlejning.

6. Evaluering af sidste års aftale og indgåelse af ny aftale - v/Ditte Reinstrup Bihlet

Punkterne 1-3 i sidste års aftale er fortsat aktuelle og fastholdes. Der tilføjes et nyt punkt om afdeling Mørkhøjvænge.

7. Evt.

EA orienterer om byggesager i afdelingerne Kildevænget og Bondehavevej.