



## Referat af styringsdialogmøde 4. november 2020

### 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)  
Britt Vorgod Pedersen, By- og Miljøforvaltningen (BVP)  
Anne Stougaard, By- og Miljøforvaltningen (AS)  
Katrine Birk, Social- og Sundhedsforvaltningen (KB)  
Mette Dybkjær, Enhed for Social Balance (MD)  
Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)

#### 1. Velkomst – v/ Bo Rasmussen

BR bød velkommen til årets dialogmøde, og der var en kort præsentationsrunde.

Der var enighed om dagsordenen.

#### 2. Gladsaxestrategien og grøn omstilling – v/ Bo Rasmussen

BR præsenterede status for Gladsaxestrategien og overgangen til en ny strategi for kommunen, som forventes vedtaget i 2022.

Sideløbende med Gladsaxestrategien arbejder kommunen for en strategi om grøn omstilling. Strategien vil fastlægge nye ambitiøse mål for CO2-reduktionen i Gladsaxe og sætte retningen for, hvordan kommunen kan bidrage til den nationale grønne omstilling. BR oplyste, at den grønne strategi vil adressere temaer som energi, trafik, mobilitet og cirkulær økonomi.

- **Energi** berører blandt andet varmeforsyning, og arbejdet med udvidelse af fjernvarmenettet.
- **Trafik og mobilitet.** Gladsaxe Kommune er i sin tid blevet planlagt som en "Bilernes By" da kommunen er omkranset af fire motorveje. Kommunen skal se på trafik og parkering på andre måder end i dag.
- **Cirkulær økonomi** er et skridt væk fra en "brug og smid bort" tankegang. Et eksempel er nedrivningen af Gladsaxe Skole, hvor kommunen arbejder med at genbruge elementer i fremtidigt byggeri. Det er en fremgangsmåde kommunen også anvender ved daginstitutioner, og potentialet for CO2-reduktion er stort.

JLS og RS fortalte om boligorganisationens eget arbejde med verdensmålene, herunder om inddragelse af afdelingerne. Processen er desværre forsinket grundet Covid-19.

Mange afdelinger afsøger dog allerede mulighederne for el-ladestandere, men det er vanskeligt at finde en god løsning, navnlig for etageboligerne.

AS oplyste, at kommunen vil gerne bidrage med råd og vejledning, hvis det kan være af interesse.

Der var enighed om at udvikle det nuværende samarbejde om FN's verdensmål, med et fokus på boligorganisationens muligheder for etablering af el-ladestander.

### **3. Social Balance – v/ Mette Dybkjær**

MD orienterede om kommunens arbejde med social balance.

Social Balance blev første gang skrevet ind i kommunens strategiske grundlag i 2014, men har været påbegyndt længe før. Arbejdet sker i tre overordnede faser;

1. Håndtering af akutte udfordringer i et område
2. Udvikling af en langsigtede strategi for forandring
3. Det lange seje træk

Arbejdet med social balance i Mørkhøj befinder sig for nuværende i fase 1, men skridtet mod næste fase er tæt på, og vi skal til at se på en helhedsorienteret udvikling af området.

I Høje Gladsaxe fortsættes det gode samarbejde. Denne gang uden om Landsbygefonden, men det har vist sig ikke at have særlig betydning for det meget positive partnerskab mellem boligorganisationerne og kommunen.

JLS og RS udtrykte tilfredshed med det fælles arbejde om social balance, og så frem til en yderligere forankring af indsatsen i Mørkhøj.

### **4. Gladsaxe Kommunes by- og boligpolitik – v/ Britt Vorgod Pedersen**

BVP orienterede om kommunens by- og boligpolitik fra 2014, som er grundlaget for kommunens by-strategiske arbejde.

Økonomiudvalget holdt 20. oktober i år en temadrøftelse om etablering af almene boliger. Baggrunden var et ønske fra politikerne om at tilføje flere almene boliger til kommunens boligmasse.

I den forbindelse blev sat fokus på muligheder for at planlægge med almene boliger. Dette kræver dog områder af en vis størrelse, da planloven alene giver mulighed for stille krav om, at 25 % af bebyggelsen i et område skal være alment.

JLS oplyste, at der i boligorganisationen er tilfredshed med kommunens by- og boligpolitik, som lægger et godt fundament for opførelse af nye almene boliger. Udfordringen er fortsat egnede byggegrunde, da Gladsaxe er tæt på at være en fuldt udbygget kommune.

### **5. Affald – herunder takstpolitik og affaldssortering – v/boligorganisationen**

I forlængelse af målsætningen om effektivisering af den almene sektor, har BL opfordret boligorganisationerne til at undersøge de kommunale affaldstakster for navnlig etageboligerne.

BVP og BR oplyste om sammensætningen af affaldstaksterne, som bygger på et "hvile-i-sig-selv" princip, og der derfor er faste rammer for takstfastsættelsen, som gør det vanskeligt at regulere.

Kommunen ville gerne i nærmere dialog herom, og en opfølgning efter dialogmødet blev aftalt.

## **6. Udlejningsforhold – v/boligorganisationen**

JLS oplyste om de forskellige anvisningsaftaler med kommunen målrettet ældre boligsøgende.

Boligorganisationen og kommunen har haft et velfungerende anvisningssamarbejde gennem årene, men de nuværende aftaler omfatter en betydelig del af boligorganisationens boliger, hvilket skaber pres på ventelisterne. Da aftalernes alder indikerer, at en revurdering er tiltrængt, ønsker boligorganisationen dialog med kommunen. Navnlig for så vidt angår anvisningsaftalen fra 1989, som boligorganisationen ikke ser grundlag for at fortsætte.

KB oplyste, at kommunens holdning til aftalerne ikke var afklaret, men var enig i, at der var behov for at se på aftalerne med nye øjne.

JLS orienterede derudover om udlejning i Egeparken I og II, hvor der grundet en kommende renowering ville blive indgået midlertidige lejekontrakter for at imødekomme et genhusningsbehov.

JLS og RS oplyste, at boligorganisationen gerne ville undersøge mulighederne for en fleksibel udlejningsaftale for Mørkhøj sammen med kommunen.

MD var umiddelbart enig i, at fleksibel udlejning kan være et relevant værktøj i området. Henset til de fleksible aftaler i Værebros Park og Høje Gladsaxe, vil fleksibel udlejning for et nyt, større område dog formentlig indebære, at der må laves en fælles fleksibel aftale for de almindelige boliger i kommunen. Kommunen vil afvente boligorganisationernes tilbagemelding om dette, som aftalt på evalueringsmødet i november 2019.

## **7. Afdelinger med udfordringer/behov for særlige indsatser – v/boligorganisationen**

JLS orienterede kort ud fra boligorganisationens styringsrapport, herunder, at afdelingernes samlede henlæggelsesniveau i perioden 2010-2019 er steget fra 40 mio. kr. til 85. mio. kr., samt at boligorganisationens effektiviseringsmål nået.

BR kvitterede med ros til boligorganisationens arbejde.

Følgende blev fremhævet for afdelingerne:

- *Skoleparken 1*

Den omfattende renowering af Skoleparken 1 har været under tidspres, og kommunikationen fra entreprenørens side har i visse tilfælde været forsinket, hvilket har givet boligorganisationen begrænset råderum til at afhjælpe beboernes gener ved indflytning.

Der er et betydeligt problem med fejl og mangler ved aflevering af boligerne. Entreprenøren er opmærksom herpå og udbedring pågår.

- *Skoleparken 2*

Afdelingen forbereder skema B for en større facaderenovering.

- *Kiplingeparken og Buddinge Mølle*

Boligorganisationen har opstartet støttesager for begge afdelinger i år.

- *Pileparken VII*  
Afdelingen forventes at opstarte et fremtidssikringsprojekt, med henblik på skema A inden udgangen af 2021. Til brug herfor vil boligorganisationen gerne have udarbejdet en afdelingsrapport i løbet af foråret 2021.
- *Egeparken I og Egeparken II*  
Begge afdelinger har fremsendt skema A ansøgning om et større projekt, som bl.a. indebærer nyt køkken og bad. For at sikre øget lysindfald i lejligheden, vil projektet betyde, at de inddækkede altaner skal gøres åbne.

Grundet Landsbyggefondens fremrykkelse af sagen, har den beboerdemokratiske proces været under tidsmæssigt pres. Afdelingsmødet har forhåndsgodkendt projektet, men enkelte dele afventer endelig beboergodkendelse i 2021.

#### **8. Evaluering af sidste års aftale og indgåelse af ny aftale – v/Ditte Reinstrup Bihlet**

Parterne var enige om, at sidste års aftalepunkter er opfyldt.

Punkterne videreføres i en ny aftale, undtaget samarbejdet om social balance i Mørkhøj. Samarbejdet er yderst velfungerende, og der er ikke behov for at videreføre emnet som en formaliseret del af dialogaftalen.

Følgende ønskes tilføjet dialogaftale 2020/2021:

- Samarbejde om el-ladestandere
- Dialog om undersøgelse af affaldstakster

#### **9. Evt.**

Boligorganisationen takkede BR for et godt samarbejde gennem årene, og overrakte en tidlig afskedsgave i anledning af, at BR går på pension i marts 2021.