



Referat fra styringsdialogmøde 16. september 2019

Gladsaxe Kommune og FSB i Gladsaxe

Deltagere: For boligorganisationen

Michael Gravengaard, formand (MG)
John Brown Brabant Althoff-Andersen, næstformand (JA)
Lis Krusbæk, bestyrelsesmedlem (LK)
John Pedersen, bestyrelsesmedlem (JP)
Torben Kjær Kristensen, bestyrelsesmedlem (TK)
Kasper Nørballe, FA09 (KN)
Jesper Jacobsen, driftschef FA09 (JJ)

For kommunen

Bo Rasmussen, Kommunaldirektør (BR)
Britt Vorgod Pedersen, By- og Miljøforvaltningen (BP)
Simon Hurni Jensen, Social- og Sundhedsforvaltningen (SJ)
Mette Dybkjær, Social Balance (MD)
Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DB)
Dorien van Veelen, Byrådssekretariatet (DV)

1. Gladsaxestrategien

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

BR fortalte om Gladsaxestrategien og kommunens arbejde med FN's verdensmål. Strategien kan blandt andet læses i kommunens budget, da målene bliver tænkt ind i de kommunale anlægsprojekter.

KN oplyste, at der arbejdes med verdensmålene i både boligorganisationen, FA09 såvel som i BL. Et fokuspunkt hos boligorganisationen er en konkretisering og oversættelse af verdensmålene til beboernes hverdag.

Boligorganisationen oplyste i den forbindelse, at mange beboere udviser interesse for el-biler, men at placering af ladestandere – og offentlighedens adgang hertil – umiddelbart ses som en udfordring. Det blev aftalt at indgå i nærmere dialog herom. Kontaktperson hos kommunen vil indledningsvist være Britt Vorgod Pedersen.

Endvidere efterspørges tidligere orientering om renovationsændringer, da dette er af betydning for afdelingernes planlægning af fællesarealerne. Dette tog kommunen til efterretning.

2. Økonomisk velfungerende afdelinger

a. Boligorganisationens overvejelser og tiltag vedrørende effektivisering

DB kvitterede for boligorganisationens gode indsats i arbejdet med effektivisering og udnyttelse af afdelingernes potentiale.

KN oplyste, at der arbejdes både på organisationsplan og helt nede i detaljerne i afdelingerne. For beboerne er resultaterne dog ikke altid tydelige, da effekten af arbejdet i visse tilfælde først vil kunne mærkes efter et stykke tid. Der er ingen nemme løsninger i arbejdet med effektivisering, og som det fremgår af boligorganisationens årsberetning, arbejder boligorganisationen seriøst og målrettet med effektivisering.

3. Fysisk velfungerende afdelinger

a. Boligorganisationens henlæggelsespraksis ved større renoveringsprojekter

DB introducerede emnet, og forklarede, at kommunen gerne ser, at der via henlæggelserne sker en gradvis tilpasning af huslejen. Både således, så beboerne ikke betaler for meget i henlæggelser, men navnlig også, for at undgå pludselige huslejestigninger ved renoveringsprojekter som finansieres ved ekstern belåning.

KN oplyste, at boligorganisationen generelt er opmærksom herpå, og at fastsættelsen af afdelingernes henlæggelsesbehov sker ud fra en konkret vurdering af afdelingernes vedligeholdelsestilstand. I den forbindelse inddrages hensynet til afdelingens fremtidssikring generelt, herunder at nuværende såvel som kommende beboere sikres et rimeligt huslejeniveau.

KN orienterede om status for renoveringsprojektet i afdeling Torvegården. Budgetrammen er udfordret af uforudsete byggetekniske forhold vedrørende fund af asbest i afdelingens krybekældre. Boligorganisationen tager forholdet yderst seriøst, og orienterer beboerne løbende herom.

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

BP oplyste, at det er kommunens opfattelse, at der umiddelbart er en øget efterspørgsel efter mindre og billige boliger

KN bekræftede dette, og at boligorganisationen gerne så, at variationen i det nuværende almene boligudbud fastholdes i den fremadrettede byudvikling.

MG orienterede i den forbindelse om, at efter boligorganisationen opfattelse kan det være en faktor i boligudbuddet, at det ikke altid er rentabelt at flytte fra en større bolig til en mindre. Navnlig for de beboere, som har boet i en større bolig i en længere år-række, står det indskud beboerne i sin tid betalte, ikke mål med de forventede udgifter til fraflytning m.v.

c. Afdeling Torvegård – dialog om afdelingens erhvervslejemål

KN redegjorte kort for afdeling Torvegårds to erhvervslejemål og status siden sidste år.

Boligorganisationen samarbejder fortsat med COOP om det ene erhvervslejemål, men grundet den planmæssige regulering for området, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at gennemføre det ønskede projekt i sin fulde udstrækning.

BP oplyste, at kommunen fortsat gerne indgår i dialog om muligheden for de ønskede faciliteter, og at kommunen ikke er afvisende for at genoverveje det eksisterende plangrundlag. Planprocessen er dog underlagt særlige krav, og erfaringen er, at processen samlet set tager ca. et år.

For så vidt angår kommunens overvejelser om et køb af Klub Torvegård, oplyste KN, at boligorganisationen afventer en tilbagemelding fra kommunens Børne- og Kulturforvaltning.

DB oplyste hertil, at det for nuværende ikke er muligt at give en tilbagemelding på kommunens overvejelser om et køb af afdelingens erhvervslejemål, eller fortsættelse af lejeforholdet. Kommunen vil tage kontakt til boligorganisationen snarest muligt.

4. Socialt velfungerende afdelinger

a. Anvendelse af fleksible udlejningsaftaler – fælles drøftelse

DB oplyste, at der ved dette års dialogmøder med andre boligorganisationer har været drøftelser om fælles fleksible udlejningskriterier.

KN oplyste, at erfaringerne fra Københavns Kommune var positive, og at boligorganisationen gerne indgik i nærmere dialog herom. Efter boligorganisationens opfattelse ville en fælles fleksibel udlejningsaftale umiddelbart være egnet til at sikre en hensigtsmæssig anvisning af de boligsøgende generelt.

Efter opfordring fra boligorganisationen blev aftalt, at det skulle undersøges hvorvidt det var muligt at inddrage dette emne under det planlagte evalueringsmøde i november.

b. Opfølgning på sidste års drøftelser om boligsocial balance i Mørkhøj - boligorganisationen orienterer om status

KN orienterede om, at kommunen har faciliteret et begyndende samarbejde mellem afdeling Torvegård og Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdelingen Torveparken. Afdelingerne er naboafdelinger, og oplever samme boligsociale udfordringer. Samarbejdet har været positivt, og givet udslag i nogle konkrete initiativer.

I forbindelse med samarbejdet har afdelingerne været i kontakt med kommunens SSP-medarbejdere. Et møde mellem klub, SSP og boligafdelingerne har dog ikke været aktuelt.

5. 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 ønskes følgende punkter tilføjet aftalen:

- Samarbejde om el-ladestandere

- Drøftelse af behovet for en fælles fleksibel udlejningsaftale
- Udarbejdelse af afdelingsrapporter for boligorganisationens afdelinger.