



Referat fra styringsdialogmøde 20. maj 2019

Gladsaxe Kommune og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Deltagere: For boligorganisationen

Erik Andersen, formand (EA)
Birgith Hansen, næstformand (BH)
Kasper Nørballe, FA09 (KN)

For kommunen

Bo Rasmussen, Kommunaldirektør (BR)
Britt Vorgod Pedersen, By- og Miljøforvaltningen (BVP)
Simon Gahms Henriksen, Social- og Sundhedsforvaltningen (SGH)
Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)
Dorien van Veelen, Byrådssekretariatet (DVV)

1. Gladsaxestrategien

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

BR orienterede om Gladsaxestrategien, som også blev drøftet på det årlige fællesmøde 7. maj mellem byrådet og boligorganisationerne. Gladsaxestrategien indarbejder 7 af FN's 17 verdensmål ud fra en lokal kommunal kontekst.

EA oplyste, at boligorganisationen i mange år har arbejdet med energi- og klimatiltag såsom energioptimering, og kan derfor genkende flere af verdensmålene i deres arbejde.

KN oplyste, at BL har afholdt en temadag om FN's verdensmål for boligorganisationerne, hvor det blev mere håndgribeligt, hvad boligorganisationerne selv kan bidrage med.

Der var enighed mellem parterne om at fortsætte samarbejdet om realisering af verdensmålene i den almene sektor.

2. Økonomisk velfungerende afdelinger

- a. Boligorganisationens overvejelser og tiltag vedrørende effektivisering

DRB oplyste, at kommunen har noteret en tydelig positiv udvikling i afdelingernes effektiviseringspotentiale siden sidste år.

I forlængelse heraf fortalte EA, at to af boligorganisationens største afdelinger har indgået et driftssamarbejde. Bl.a. er afdelingernes rengøring sendt i udbud, og afdelingerne har endvidere overvejelser om et udbud kan betale sig for så vidt angår VVS-arbejder.

DRB spurgte om afdelingernes effektiviseringer har haft betydning for huslejeniveauet. KN oplyste, at der ikke har været huslejestigninger i år med undtagelse af afdeling Bondehavevej, som har forøget deres henlæggelser.

KN bemærkede, at det er godt at have fokus på effektiviseringerne, men at tallene kan dække over mange forskellige forhold, og at billedet derfor kan se anderledes ud til næste år. Også selv om det løbende arbejde med at optimere afdelingernes effektiviseringspotentialer fortsættes.

3. Fysisk velfungerende afdelinger

a. Boligorganisationens henlæggelsespraksis ved større renoveringsprojekter

I forlængelse af sidste års orientering om Gladsaxe Kommunes principper for støtte til renoveringsprojekter, ønsker kommunen i år at sætte fokus på boligorganisationernes henlæggelsespraksis.

KN oplyste, at afdelingerne, grundet tidligere lovmæssige begrænsninger for huslejestigninger, i visse tilfælde har haft vanskeligt ved at fastsætte et henlæggelsesniveau der afspejlede afdelingernes faktiske behov. Boligorganisationen har i dag dog stort fokus på at sikre et passende henlæggelsesniveau, samtidig med, at der tages hensyn til, at beboerne ikke oplever pludselige lejestigninger.

DRB spurgte til boligorganisationens principper for henlæggelser, herunder om der kan siges noget generelt om, hvorledes boligorganisationens afdelinger skelner mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. KN oplyste, at der foretages en konkret vurdering fra gang til gang, og at boligorganisationen ikke anvender faste pejlemærker.

DRB kvitterede for dette og oplyste, at kommunen ikke havde bemærkninger til boligorganisationens henlæggelsespraksis.

I forlængelse af sidste års drøftelser om udskiftning af tag i afdeling Bondehavevej oplyste EA, at afdelingen har foretaget en tilstandsvurdering, som har vist, at tagprojektet ikke er af så hastende karakter som først antaget. Projektet er derfor blevet udskudt et par år.

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

BVP spurgte ind til boligorganisationens overvejelser om fremtidens boligsammensætning, herunder om der er behov for, at boligerne fremadrettet skal være mindre.

EA oplyser, at boligorganisationen har et varieret udbud af boligtyper, som vurderes at kunne passe til forskellige målgrupper – også i fremtiden.

DRB orienterede om status for kommunens arbejde med udarbejdelse af afdelingsrapporter for 6 ud af boligorganisationens 7 afdelinger. Hver rapport tager ca. 6 til 8 uger at udarbejde, og kommunen forventer at kunne fremsende alle 6 rapporter i den nærmeste fremtid.

c. Parkering i afdeling Kildevænget

BH orienterede om, at afdeling Kildevænget inden for kort tid skulle tage stilling til et projekt om etablering af op til 78 ekstra parkeringspladser i afdelingen.

Afdelingens konkrete behov er dog endnu uafklaret, og det blev aftalt, at boligorganisationen kontakter kommunens byggesagsafdeling, når der foreligger et mere endeligt projekt.

4. Socialt velfungerende afdelinger

a. Anvendelse af fleksible udlejningsaftaler – fælles drøftelse

Muligheden for at indgå en aftale om fleksible udlejningskriterier på tværs af boligorganisationerne blev drøftet.

KN tilkendegav, at dette bl.a. ville give mulighed for en mere hensigtsmæssig anvendelse af de fleksible udlejningskriterier for de enkelte afdelinger uanset beliggenheden, og at Københavns Kommune anvender en lignende aftalemodel, hvor erfaringerne var gode.

BR oplyste, at kommunen er opmærksom på, at fleksible udlejning et sted også har indflydelse på udlejning et andet sted, og at kommunen gerne indgår i en drøftelse med boligorganisationer om, hvorledes denne problemstilling bedst håndteres, herunder om det er ved indgåelse af en fælles fleksibel udlejningsaftale.

Kommunen vil overveje, om der skulle tages initiativ til et møde med boligorganisationerne, efter afholdelse af dettes års dialogmøder er afsluttet.

b. Flexibel udlejning i afdeling Mørkhøjvænge

Forløbet omkring den fleksible udlejningsaftale i Mørkhøjvænge blev drøftet, herunder såvel det lange tidsforløb som fortolkning af Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsens 2. udtalelse af 23. april 2019 om anvendelsen af bl.a. fleksible kriterier ved udlejning af mindre boliger (m2) til familier bestående af mange personer.

I forlængelse heraf blev der nået til umiddelbar enighed om, at en sproglig om formulering af talen til "en fortrinsret" ved udlejning af rækkehusene i Mørkhøjvænge ville være i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens 2. udtalelse. Det blev aftalt, at boligorganisationen fremsender endeligt aftaleudkast til kommunen efter dialogmødet.

5. Aftaler

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

Det var enighed om, at flere af målsætningerne for sidste års aftale er relevante at videreføre i en ny aftale.

Dog anser boligorganisationen, at målet med samarbejdet om en udlejningsaftale for flygtninge er opfyldt ved aftalens indgåelse, og at det derfor ikke er relevant at videreføre denne målsætning i næste års aftale, hvilket kommunen var indforstået med.