



Referat af styringsdialogmøde 30. september 2021

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

Ulrich Schmidt-Hansen, Kommunaldirektør (USH)
 Britt Vorgod Pedersen, By- og Miljøforvaltningen (BVP)
 Katrine Birk, Social- og Sundhedsforvaltningen (KB)
 Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)

1. Velkomst – v/ Ulrich Schmidt-Hansen

USH bød velkommen og deltagerne præsenterede sig selv.

2. Muligheder for nybyggeri - v/boligorganisationen

JLS og RS præsenterede boligorganisationens tanker om nybyggeri, og blandt andet følger boligorganisationen med i udviklingen for Mørkhøj Bygade og "Ringbo"-området i Bagsværd.

USH fortalte, at kommunen generelt ønsker at skabe nye muligheder for opførelse af almene boliger, og at sådanne overvejelser derfor også er relevante for Ringbo, som er et areal kommunen selv ejer. Supplerende orienterede BVP om den konkrete status for planlægning af området ved Mørkhøj Bygade, hvor det endnu er for tidligt at sige noget om boligtype. Foreløbigt afventes en afklaring af potentielle miljøkonflikter i området.

Landsbyggefondens praksis om screening for fortætning ved gennemførelse af støttede renoveringsprojekter blev drøftet, og JLS oplyste, at fortætning potentielt kunne være relevant for afdelingerne Egeparkerne I og II.

3. Fleksibel udlejning i Mørkhøj - v/boligorganisationen

Boligorganisationen ser et stigende behov for en fleksibel udlejningsaftale i Mørkhøj, som ikke er afhængig af indgåelse af en eventuel fælles udlejningsaftale for alle boligorganisationer.

USH og DRB orienterede om den igangværende proces for fleksibel udlejning. Kommunen er opmærksom på, at der kan være behov for andre og/eller supplerende tiltag i udvalgte områder, samt at der endnu ikke er taget endelig stilling til en fælles aftale som et rammesættende værktøj for udlejning. Kommunen ser frem til nærmere dialog med boligorganisationerne.

4. Børnevenlig By – v/ Ulrich Schmidt-Hansen

Gladsaxe Kommunes har indgået et partnerskab med Unicef, om at blive anerkendt som Børnevenlig By. Partnerskabet har til formål at gøre Gladsaxe til en by, hvor børn og unge bliver hørt, og hvor de har en tydelig stemme. Kommunen har gode erfaringer

fra tidligere samarbejde med Unicef, hvor Enghavegård Skole blev anerkendt som UNICEF Rettighedsskole.

USH fortalte, at børn og unge ikke kun går op i legepladser og fritidsaktiviteter m.v., og der kan være relevante børneperspektiver på mange andre emner, såsom udformning af skoleveje og trygge stier m.v. Børn og unge vil gerne have indflydelse og involveres i øjenhøjde, men de kan også godt acceptere at deres input ikke følges – så længe de får feedback på deres deltagelse. Kommunen kan derudover se, at børn og unge, på tværs af aldersgrupper, er optaget af klima og miljø.

RS oplyste, at boligorganisationen var positive over for et samarbejde relateret til Børnevenlig By. Et aktuelt behov ift. klima og miljø var umiddelbart sortering af affald, hvor børn og unge kunne være en positiv stemme i afdelingernes udfordringer.

JLS oplyste, at hjemmesiden www.børnedemokrati.dk fra Rødovre Kommune pt. var en inspirationskilde for boligorganisationen. Konkret kunne opgaven dog være vanskelig, og alle afdelinger var ikke nødvendigvis rustet til at inddrage børnenes og de unges synspunkter i større projekter.

Der var enighed om at Børnevenlig By indgår som en del af eksisterende partnerskab om FN's verdensmål i årets aftale.

5. Sundhed og Trivsel – v/ Ulrich Schmidt-Hansen,

USH præsenterer kommunens arbejde med FN's verdensmål om Sundhed og Trivsel. Kommunen ønsker at skabe de bedste forudsætninger for, at borgerne i Gladsaxe kan leve et godt og aktivt liv. Kommunen anser, at det afgørende for borgernes sundhed og trivsel er et godt mentalt helbred.

En undersøgelse fra Statens Institut for Folkesundhed viser, at beboere i almene boliger har et dårligere fysisk og mentalt helbred, sammenlignet med den øvrige befolkning. Kommunen kan dog også se, at beboerne i sektoren er motiverede for at ændre deres sundhedsvaner.

Kommunen stiller sig i den forbindelse gerne til rådighed for boligorganisationen og de enkelte afdelinger. Det kan f.eks. være via kommunens brobyggere, som kan skabe kontakt mellem beboerne og kommunale tilbud med et socialt virke.

JLS tilkendegav, at de almene afdelinger som udgangspunkt var centreret om et socialt fællesskab, og som eksempel, at boligorganisationen bl.a. havde nedsat et fælles fritidsudvalg på tværs af afdelingerne. RS supplerede med ejendomsfunktionærernes rolle, og at deres gang i afdelingerne ofte gav indsigt i, om hvorvidt det daglige fællesskab fungerede mere eller mindre godt for beboerne.

Det blev konkluderet, at boligorganisationens ejendomsfunktionærer i kombination med medarbejdere fra Råd og Indsats samt de kommunale brobyggere kunne danne udgangspunkt for et samarbejde om sundhed og trivsel, ligeledes under partnerskabet om FN's verdensmål.

FS spurgte ind til rammerne for servicehund, og KB orienterede kort om reglerne. Det blev aftalt at uddybe emnet nærmere i en efterfølgende dialog.

6. By- og Miljø – samspillet med den almene sektor – v/ Britt Vorgod Pedersen

BVP fulgte op på sidste års aftale om affaldstaksterne. JLS oplyste, at boligorganisationen gerne vil bruge en dialog til at skabe et fælles overblik af affaldstaksternes sammensætning, og de særlige forudsætninger, som de almene afdelinger er underlagt. Der var enighed om at videreføre aftalepunktet i årets dialogaftale.

BVP fortalte, at der efter kommunens opfattelse er et godt samarbejde med boligafdelinger om affaldssortering, men at der er mange kontaktpersoner som skal indtænkes i kommunernes vejledning. JLS svarede, at boligorganisationen gerne se på, om der kan skabes en større grad af ensretning i kommunikationen. Kommunen kan kontakte HJH efter behov.

BVP orienterede om den nye spildevandsplan, hvor udrulning af separatkloakering opstartes i Mørkhøj. I forbindelse med arbejderne vil kommunen se på, om det er muligt at skabe grønne veje, nye forbindelse i området samt en forbedring af forholdene for gående og cyklende.

BVP kvitterede for en god dialog om de igangværende renoveringsprojekter i afdeling Pileparken III og VII, men at der umiddelbart kunne være en bedre synergi i at sam-tænke projekterne i Mørkhøj fremadrettet, da bebyggelserne i området har mange fæl-lestræk. HJH og JLS var enige, men gjorde også opmærksom på, at de valgte renove-ringsløsninger i sidste ender hviler på beboerdemokratiets beslutninger i de enkelte af-delinger.

USH og BVP fortalte om kommunens engagement i at få nedbragt gener fra vejstøj. Blandt andet er Gladsaxe Kommune gået sammen med Furesø Kommune og Realdania om at indsamle viden om de nyeste muligheder for at begrænse støj fra motorveje.

7. Afdelinger med udfordringer, behov for særlige indsatser m.v. - v/boligorganisationen

JLS orienterede om status for boligorganisationens afdelinger der har angivet at have udfordringer, behov for særlige indsatser m.v., herunder:

- **Afdeling Skoleparken I**
Afdelingen er ved at gennemføre et omfattende renoverings- og fortætnings-projekt, hvilket ikke er uden vanskeligheder, bl.a. ift. entreprenørens udbedring af mangler m.v., som boligorganisationen tidligere har orienteret kommunen om.
Projektet forventes afsluttet medio 2022.
- **Afdeling Skoleparken II**
Afdelingen er ved at gennemføre et støttet renoveringsprojekt af bygningernes facader.
- **Afdeling Pileparken VII**
Afdelingen har udarbejdet en helhedsplan, indeholdende bl.a. udskiftning af tag, lette facadepartier, indvendige moderniseringsarbejder m.v.

Landsbyggefonden har tilkendegivet at projektet kan opnå støtte, ligesom Gladsaxe Kommune har principgodkendt projektet. Skema A ansøgning er fremsendt til kommunen.

- **Afdelingerne Egeparken I og Egeparken II**

Begge afdelinger har opnået skema A tilsagn i december 2020 til gennemførelse af støttede renoveringsprojekter, omfattende bl.a. sammenlægning med henblik på etablering af tilgængelighedsboliger.

- **Afdelingerne Buddinge Mølle og Kiplingsgården**

Afdelingernes boliger blev oprindeligt opført af Gladsaxe Kommune, og senere erhvervet Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, på dette tidspunkt allerede med et vist vedligeholdelseefterslæb.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at fonden er indstillet på at behandle en ansøgning om støtte til fremtidssikring af afdelingerne, ved fokus på øget tilgængelighed for ældre og handicappede, samt skabelse af et mere varieret boligudbud i afdelingen.

8. Ny effektiviseringsaftale – v/Ditte Reinstrup Bihlet

DRB orienterede kort om den nye effektiviseringsaftale gældende for 2021-2016, og at der er fokus på de afdelinger, som ikke fik effektiviseret i tilstrækkelig grad under den tidligere aftale.

Kommunen har noteret, at boligorganisationen indtil videre har effektiviseret svarende til en samlet besparelse på 17,2 mio. kr., og således har opnået en betydelig mersparelse i forhold til boligorganisationen målsætning på 12,5 mio. kr. Ydermere er der i perioden 2010 til 2019 sket en fordobling af afdelingernes henlæggelsesniveau. Begge forhold er udtryk for en positiv udvikling i afdelingerne.

Boligorganisationens ”gule” afdelinger som lå under det kommunale gennemsnit blev drøftet, og RS og JLS oplyste, at boligorganisationen var opmærksom herpå, samt udviklingen for de to ”røde” afdelinger.

DRB afsluttede med generelle betragtninger i forhold til afdelingernes henlæggelsespraksis. Kommunen er opmærksom på, at det ikke i alle tilfælde er muligt for afdelingerne at henlægge fuldt ud til nødvendigt vedligehold og fornyelse. Men grundprincipet om, at det er de lejere som foretager sliddet på ejendommen, som skal henlægge passende beløb til planlagt og periodisk vedligehold, skal iagttages i videst muligt omfang.

9. Evaluering af sidste års aftale og indgåelse af ny aftale – v/Ditte Reinstrup Bihlet

Der var enighed om at videreføre målsætningerne i næste års aftale, dog kan aftalepunktet om nybyggeri udgår.

Derudover tilføjes aftalen, at Børnevenlig By samt Sundhed og Trivsel bliver en del af det igangværende partnerskab om Gladsaxestrategien og FN's Verdensmål.

10. Evt.

JLS orienterede om en kommende sag som vil blive fremsendt til tilsynet, omhandlende en beboerdemokratisk konflikt i afdeling Borreparken.

DRB spurgte til rygter om vanskelige adgangsforhold til tilgængelighedsboligerne i afdeling Skoleparken I. JLS oplyste, at boligorganisationen umiddelbart ikke havde kendskab til dette, men ville undersøge det nærmere.

Efterfølgende har JLS oplyst, at henvendelserne kan vedrøre afdeling Skoleparken II. Denne afdeling indeholder ikke tilgængelighedsboliger, men den igangværende byggesag har p.t. besværliggjort adgangsforholdene. Boligorganisationen ville efterse, om forholdene kunne forbedres.