



Byrådssekretariatet
Gladsaxe Kommune
Rådhus Alle 7, 2860 Søborg

Referat fra styringsdialogmøde

Gladsaxe Kommune og Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe
29. september 2022, kl. 14 - Gladsaxe Rådhus, lokal 2608

Mødedeltagere:

Ryno Scheil, bestyrelsesformand (RS)
Carsten Petersen, næstformand (CP)
Jesper Loose Smith, direktør (JLS)
Henning Juul Hovmand, driftsafdelingschef (HJH)

Ulrich Schmidt-Hansen, kommunaldirektør (USH)
Christina Hoffer, By- og Miljøforvaltningen (CH)
Stine Klamer Høj, Social- og Sundhedsforvaltningen (SKH)
Jesper Graff Thøger, Byrådssekretariatet (JGT)

1. Effektivisering i den almene sektor

JLS oplyste om boligorganisationens arbejde med effektivisering og renovering med fokus på ledelse, arbejdsprocesser og indkøb. ABG har allerede opnået besparelser på 19,7 mio.kr., og mangler frem mod 2026 blot en besparelse på 3,7 mio. kr. for at nå måltallet for effektiviseringerne.

RS gjorde opmærksom på, at der gennem effektivisering er opnået besparelser for lejerne svarende til ca. 400 kr. pr. mdr., hvorfor flere boligafdelinger ikke oplever huslejestigninger.

JLS forklarede, at ikke alle boligafdelinger har ens forudsætninger for at opnå besparelser, eks. er driftsbesparelser vanskelige i afdeling Stengårdens Station på grund af afdelings størrelse med 26 boliger og en naturlig højere fraflytningsprocent med dertilhørende omkostninger, da afdelingen består af ungdomsboliger.

Samlet set er udviklingen i effektiviseringstallene for boligorganisationen meget positive, hvilket er et tegn på grundlæggende sund drift med lave administrationsomkostninger.

JLS varslede en potentiel budgettvist i afdeling Søborgparken grundet uoverensstemmelser om afdelingens drift. JGT oplyste, at boligafdelingens forhold tidligere var behandlet i en budgettvist af kommunen, hvor afdelingens deltagelse i ejerforeningens omkostningsfordeling blev slået fast.

2. Arbejde med obligatorisk screening

ABG er valgt som en af de første boligorganisationer i Danmark ift. gennemførelse af screeninger. De første udkast til rapporter er modtaget i organisationen og der pågår dialog med Landsbyggefonden om indholdet.

Rapporterne er ikke færdige og Gladsaxe Kommune har generelt ikke modtaget screeningsudkast til orientering. De første screeninger indgår i fondens samlede udvikling af datagrundlaget og datavisningen på fondens portal.

JGT fortalte, at den obligatoriske screening og efterfølgende justeringer af PPV-planer og henlæggelser vil have tilsynets særlige fokus de kommende år, da det er en vigtig del af effektiviseringstiltagene i den almene sektor for sikring af et konkurrencedygtigt lejeniveau.

Det er kommunens forventning, at en række almene boligafdelinger i kommunen på tværs af boligorganisationer vil opleve behov for lejestigninger efter screeningerne er gennemført for at sikre et passende henlæggelsesniveau. Kommunen er i den forbindelse positivt opmærksom på boligorganisationens henlæggelsespolitik i boligafdelingerne, der har sikret, at de årlige henlæggelser i en ca. 10-årig periode er øget med over 100%.

Kommunen og boligorganisationen genoptager dialogen om obligatorisk screening, når resultaterne for den eksterne bygningsgranskning foreligger.

3. Fælles om byen – et godt sted at bo

RS bekræftede det fortsatte ønske om at medvirke til *etablering af nye almene boliger* i Gladsaxe Kommune, som en naturlig del af en god byudvikling, hvor bl.a. boligorganisationens ventelister kan anvendes strategisk ift. nybyggeri i bl.a. byomdannelsesområder, der omdanner erhverv til boliger.

USH orienterede om muligheden for boligbyggeri ved Ringbo-området, som Gladsaxe Kommune har købt af Københavns Kommune. På området bevarer København et botilbud, og derudover omdannes arealerne til et nyt bykvarter med skole, dagtilbud, sportsfaciliteter og boliger – etableret ved privat og alment byggeri. Gladsaxe Byråd forventes primo 2023 at

godkende byggeprogram for området og de kommunale institutioner, og ultimo 2023 udarbejdes helhedsplanen, som lokalplan og senere udbud af grundarealer til boligbyggeri skal basere sig på.

JLS forklarede, at der pågår *renoveringsindsatser* i en række af boligafdelingerne, herunder Egeparken 1 og 2, Pileparken 7, Bondehavevej, Kiplingsgården og Buddinge Mølle. Der har i sagerne været både god, konstruktiv og tidlig dialog om samarbejdet og løsningerne, som fastholdes og fortsættes uændret i både de aktuelle og kommende projekter.

JLS oplyste, at boligorganisationens renoveringssager udfordres af de generelle prisstigninger.

HJH oplyste, at 14 boligafdelinger har taget stilling til *etableringen af el-ladestander* og 7 af afdelingerne har godkendt projekter. Der etableres mellem 2-8 ladestander i hver boligafdeling, hvilket betyder, at ca. 2000 lejermål i boligorganisationen får adgang til ladestander. I Høje Gladsaxe forventes det også, at der bliver etableret fælles ladestander. CH oplyste, at der aktuelt er udbud af placeringen af offentligt tilgængelige ladestander i gang i Gladsaxe, der er landets første kommune til at gennemføre et sådan projekt.

Drøftelser om affaldshåndtering mellem Gladsaxe Kommune og boligorganisationen pågår, og det blev bekræftet, at kommunens Affaldsteam står til rådighed for boligafdelingerne, når lokale projekter skal udarbejdes.

JLS og RS oplyste om relativt få *udsættelser pga. manglende huslejebetalinger* trods stigende leveomkostninger. Boligorganisationen oplever meget hurtig indsats fra kommunens side på orientering om manglende huslejebetaling, som medvirkende årsag.

4. Fleksibel udlejning i Gladsaxe

USH oplyste om den igangværende proces for en fælles udlejningsaftale for hele Gladsaxe Kommune, og JLS supplerede om boligorganisationens interne drøftelser med BL. I processen sikres inddragelse af boligorganisationernes bestyrelse ved løbende møder og rammebeslutninger for det fælles samarbejde.

Arbejdet med etablering af en fælles udlejningsaftale forventes at løbe frem til medio 2023.

JLS orienterede om, at boligorganisationerne i *Høje Gladsaxe* har kontaktet ministeriet om begrænsningerne i nuværende lovgivning for at påvirke beboerdemografien i området ved anvisning af almene boliger. Boligorganisationerne mødes med ministeren ultimo oktober.

I forhold til Høje Gladsaxe i øvrigt redegjorde JLS for den gode udvikling og effekten af det bystrategiske samarbejde med løft af centret og især Bibliotek+. Derudover orienterede JLS om en særlig mulighed for Høje Gladsaxe, idet Landsbyggefonden har udpeget området i en idé-

konkurrence, som kan skabe eksterne input til den fælles udvikling. Idé-konkurrencen indebærer ikke en forpligtelse for boligorganisationerne til at omsætte forslagene til projekter.

I forebyggelsesområdet *Pileparkerne* gælder i dag obligatorisk fleksibel udlejning på baggrund af regler fastsat af Gladsaxe Kommune efter dialog med boligorganisationen. JLS oplyste, at regelsættet fungerer, men at dokumentationskrav i boliganvisningen trækker manuelle ressourcer i organisationen. SKH bekræftede, at sagsbehandlingen ift. boliganvisning i forebyggelsesområderne er ressourcekrævende for at opfylde kriterierne.

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

Der er i 2021-2022 fulgt op på årets aftale, og det blev besluttet at aftalen for 2022-2023 skal omfatte følgende punkter:

- Opfølgning på effektivisering og obligatorisk screening
- Dialog om affaldshåndtering og -takster fortsættes
- Samarbejde om FN's verdensmål konverteres til konkret byudvikling og renoveringsprojekter
- Flexibel udlejningsaftale – udvikling af aftale for hele kommunen
- Høje Gladsaxe – fokus på bystrategisk samarbejde og mulighederne i idékonkurrence

6. Evt.

-