



## Referat af styringsdialogmøde 20. maj 2021

### Gladsaxe Kommune og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

**Deltagere:** For boligorganisationen

Erik Andersen, formand (EA)  
Birgit K. Nielsen, bestyrelsesmedlem (BKN)  
Kasper Nørballe, FA09 (KN)

For kommunen

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

#### 1. Velkomst – v/ Ulrich Schmidt-Hansen

USH bød velkommen, og deltagerne præsenterede sig selv.

#### 2. Proces for nybyggeri i Gladsaxe - v/boligorganisationen

Boligorganisationen vil gerne opføre almene boliger målrettet seniorer, og BKN og EA spurgte i den forbindelse til udviklingen af Ringbo.

USH oplyste, at kommunen har en særlig interesse i Ringbo på grund af den centrale beliggenhed i Bagsværd. Politisk er man generelt optaget af en blandet boligsammensætning, hvilket umiddelbart kan åbne op for alment byggeri i området, men Byrådet har endnu ikke taget endelig stilling hertil.

Pt. er kommunen i proces med en lokalplan for opførelse af et nyt botilbud i området, og er parallelt ved at opstarte en helhedsplan, hvori der er overvejelser om ny folkeskole. Dette vægter umiddelbart opførelse af familieboliger højere end opførelse af seniorboliger, men det er fortsat så tidligt i processen, at det er vanskeligt at sige noget om den ønskede boligtype.

EA spurgte til selve udbudsprocessen, herunder det potentielle valg af en almen bygherre. USH fortalte, at dette endnu ikke er fastlagt, men kommunen er meget positiv over for boligorganisationens interesse, og vil tage tilkendegivelsen med i det videre forløb.

#### 3. Børnevenlig By – v/ Ulrich Schmidt-Hansen

USH orienterede om kommunens partnerskab med Unicef, hvor kommunen tilstræber at blive anerkendt af Unicef som en børnevenlig by. Der er tale om en 2-årig proces som slutter i 2023, og initiativet er et led i kommunens arbejde med FN's verdensmål.

Partnerskabet har til formål at gøre Gladsaxe til en by, hvor børn og unge bliver hørt, og hvor de har en tydelig stemme. Det kan være i forhold til indretning af skoler, legepladser og opholdssteder, den gode skolevej m.v.

MD supplerede med, at kommunens egne erfaringer viser, at der er en umiddelbar tendens til at opføre de samme legepladser til den samme målgruppe, og at man, trods de gode intentioner, herved kunne komme til at overhøre børnenes og de unges stemmer om, hvad de har brug for i et område.

EA og BKN orienterede om boligorganisationens eget arbejde med børn og unge, herunder at børn og unge generelt er flittige brugere af afdelingernes opholdsarealer, og at de/deres forældre bliver tænkt ind i processen ved etablering af nye legepladser m.v.

#### **4. Sundhed og Trivsel – v/ Ulrich Schmidt-Hansen**

USH præsenterede kommunens arbejde med FN's verdensmål om Sundhed og Trivsel. Kommunen har i den forbindelse fokus på tre kerneområder:

- Et røgfrit Gladsaxe,
- God mental trivsel, og
- Mere bevægelse og motion.

Særskilt for mental trivsel bemærkede USH, at dårlig mental trivsel bl.a. giver udslag i ensomhed, depression og udadreagerende adfærd. Den fysiske isolation under Covid-19 pandemien har beklageligvis sat vilkårene for god mental trivsel under pres.

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. Til eksempel har omkring hver femte beboer i almene boliger dårligt fysisk og mentalt helbred, mens det gælder for hver tiende i den øvrige befolkning. Undersøgelsen viser dog også, at en større andel af beboere i de almene boliger er motiverede for at ændre deres sundhedsvaner, sammenlignet med den øvrige befolkning.

Der var enighed om at indgå i et nærmere samarbejde om Sundhed og Trivsel, og forskellige forslag til relevante tiltag blev drøftet, herunder boligorganisationens brug af kommunale brobyggere, ledsagede gåture, tilbud med fokus på kultur og historie, nyttehave m.v.

#### **5. Kommunal anvisning og beboersammensætning m.v. – v/boligorganisationen**

KN redegjorde kort for baggrunden for dagsordenspunktet. Emnet var oprindelig tænkt medtaget på sidste års dialogmøde, men var fortsat aktuelt for boligorganisationen.

Generelt var oplevelsen, at det gav anledning til udfordringer, hvis kommunalt anviste beboere med psykiske problemer blev placeret i samme opgang/afdeling. Derudover havde boligorganisationen i enkelte tilfælde set, at der var anviste beboere i afdelingerne, som tidligere havde haft så alvorlige husordenssager i boligorganisationen, at deres lejemål var endt med en ophævelse. Boligorganisationen fandt det ikke hensigtsmæssigt, at sådanne beboere blev anvist til et nyt lejemål i boligorganisationen.

KB var enig i, at de nævnte forhold ikke var uproblematisk, men at det også var en vigtig del af fortællingen, at mange anviste beboere er helt almindelige familier. For så vidt angår tidligere husordenssager, har kommunen kun begrænset mulighed for at friholde en boligorganisation fra anvisning, men forstår dog godt boligorganisationens frustration.

Mulighederne for øget kommunikation mellem boligorganisationen og kommunen blev drøftet. Der var generel enighed om, at øget dialog ville kunne afhjælpe udfordringerne og/eller klarlægge bevæggrundene for den kommunale anvisning i konkrete sager.

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

BVP orienterede kort om følgende:

- Kommunen er ved at udarbejde en ny arkitekturpolitik. Politikken fastsætter de samlede rammer for byudviklingen i Gladsaxe Kommune.
- Byrådet har vedtaget en ny spildevandsplan, som lægger op til, at alle ejendomme i fremtiden skal separatkloakeres.
- Byrådet har vedtaget en strategi for grøn omstilling. Strategien adresserer temaer som energi, trafik og mobilitet og cirkulær økonomi.
- Trafik- og Teknikudvalget har vedtaget en strategi for ladeinfrastruktur til el-biler.

EA spurgte til eventuelle forbehold i strategien vedrørende el-biler, og om der var garanti for, at strategien blev udmøntet.

BVP fortalte, at strategien udpegede visse områder, hvor der med sikkerhed skulle placeres ladepladser, mens andre områder beroede på en mere konkret vurdering. Boligorganisationen var meget velkommen til at henvende sig, hvis der var spørgsmål til strategien.

## **7. Ny effektiviseringsaftale – v/Ditte Reinstrup Bihlet**

DRB fortalte kort om rammerne for den nye effektiviseringsaftale, som løber i perioden 2021-26.

KN redegjorde for boligorganisationens arbejde med effektivisering, og oplyste, at boligorganisationen tager udgangspunkt i to målinger;

- Boligorganisationens egen baseline model – hvor afdelingernes effektivitetstal er støt stigende, og
- Landsbyggefondens model – hvor afdelingers effektivitet er nedadgående målt ift. sammenlignelige afdelinger.

KN oplyste, at en faktor i den forbindelse er, at erhvervslejemålene ikke inkluderes i Landsbyggefondens beregningsmodel. For afdelinger med erhvervslejemål betyder det, at afdelingens driftsudgifter for erhvervs- og boliglejemål alene sammenholdes med boliglejemålene, hvilket resulterer i en lavere effektivitet på papiret, men ikke i virkeligheden.

Boligorganisationen har generelt fokus på arbejdet med effektivisering, og overvejer pt. om en samlet indkøbsmodel på tværs af boligorganisationer kunne være en mulighed.

EA oplyste supplerende, at boligorganisationen har draget stor fordel af øget samdrift mellem afdelingerne, og har i den forbindelse opnået besparelser svarende til ét årsværk.

Boligorganisationens praksis for henlæggelser blev drøftet på baggrund af de nye regler om ekstern granskning af de almene afdelinger. KN oplyste i den forbindelse, at boligorganisationen generelt ikke har haft til praksis at indregne udskiftning af større bygningsdele – som tag, facade, vinduer og kloak – i afdelingernes langtids- og vedligeholdelsesplaner. Fremadrettet må beboerne dog forvente, at de skal henlægge i et større omfang end tidligere.

I afdelinger hvor langtids- og vedligeholdelsesplanerne måtte vise sig at være underfinansierede, ønsker boligorganisationen i videst muligt omfang at bidrage med tilskud. Dette vil navnlig være relevant, hvis lejeniveauet til eksempel ikke kan bære, at beboerne afkræver på lånefinansiering af et nyt tag, samtidig med, at beboerne også skal henlægge til den fremtidige udskiftning af taget.

**8. Evaluering af sidste års aftale og indgåelse af ny aftale – v/Ditte Reinstrup Bihlet**  
Aftalepunkterne for 2019-aftalen blev gennemgået. Udover målsætningen om FN's Verdensmål, var der enighed om, at aftalens formål var realiseret.

Følgende målsætninger var relevante for en ny aftale:

- Videreførelse af målsætningen om et samarbejde om FN's verdensmål, med særskilt fokus på Sundhed og Trivsel.
- Videreførelse af samarbejdet om fremtidssikring af de almene boliger, herunder nybyggeri, og
- Videreførelse af samarbejdet om social balance i Mørkhøj og fleksibel udlejning

## **9. Evt.**

Der var ikke noget under dette punkt.