



Referat af styringsdialogmøde 13. august 2021

Gladsaxe Kommune og Gladsaxe almennyttige Boligselskab

Deltagere: For boligorganisationen

Peter Berg Nellemann, formand (PBN)

Søren Amholt, næstformand (SA)

Lars Østergaard, DAB (LØ)

Jane Skou Gettermann, DAB (JSG)

For kommunen

Ulrich Schmidt-Hansen, Kommunaldirektør (USH)

Katrine Birk, Social- og Sundhedsforvaltningen (KB)

Mette Dybkjær, Social Balance (MD)

Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)

- 1. Velkomst – v/ Ulrich Schmidt-Hansen,**
USH bød velkommen til mødet, og deltagerne præsenterede sig selv.
- 2. Nybyggeri Høje Søborg II - v/boligorganisationen**
PBN orienterede om nybyggeriprojektet ved afdeling Høje Søborg II.

Boligorganisationen har måtte konstatere, at lokalplanens krav fordyrer projektet, hvilket giver udfordringer, særligt ift. de nye rammebeløb for større, almene familieboliger. Derudover medfører det eksisterende pres på byggemarkedet, at entreprenørerne typisk prioriterer større projekter, hvorfor det indtil videre ikke har været muligt at gå i dialog med en entreprenør om projektet.

Et andet forhold er den delvise reservation af afdelingens parkeringsareal til offentlig parkering, hvilket medfører et mindre råderum ved planlægning af byggesagen.

USH tilkendegav, at kommunen gerne vil drøfte de nævnte udfordringer med boligorganisationen, og det blev aftalt at uddybe dialogen på et særskilt møde.

- 3. Afdelinger med udfordringer, behov for særlige indsatser m.v. - v/boligorganisationen**
PBN fortalte om boligorganisationens bekymring for opsigelsesvarslerne ved kommunens leje af erhvervslokaler i afdelingerne Ved Fortet, Søndergård Park, Vibevænget og Saxgården. Opsigelsesvarslerne synes ikke at give afdelingerne rimelig tid til at undgå et lejetab, hvis og når kommunen opsiges lejemålene.

USH oplyste, at kommunen havde forståelse for afdelingernes bekymringer, og ville viderebringe disse til Børne- og Kulturforvaltningen, som administrerer aftalerne i praksis.

PBN og JS orienterede derudover om status for støttesagerne i afdelingerne Søgård, Ved Kirken og Værebro Park:

- I afdeling Søgård forventes afdelingsmødet at tage endelig stilling til projektet medio november 2021.

Boligorganisationen anser en løsning med nedrivning og efterfølgende genopførelse på sokkel som den bedste løsning for afdelingen på sigt, men uanset valg af projektløsning vil der være behov for genhusning af beboerne.

- I afdeling Ved Kirken opstartes den beboerdemokratiske proces inden for kort tid.

Der er bl.a. et stort ønske om at opgradere den eksisterende støjmur, så den passer bedre ind i det samlede fællesområde og afdelingens arkitektoniske udtryk.

Boligorganisationen er i dialog med kommunen om mulighederne for finansiering af en ny støjmur, og undersøger endvidere mulighederne for fondsstøtte.

- I afdeling Værebros Park har den beboerdemokratiske inddragelsesproces været udskudt på grund af valg til en ny afdelingsbestyrelse samt Covid-19 restriktionerne.

Boligorganisationen og kommunen er i tæt dialog om projektet.

Derudover blev gener fra støj drøftet, og USH orienterede i den forbindelse om kommunens engagement i at få nedbragt gener fra særlig vejstøj.

Bl.a. er Gladsaxe Kommune gået sammen med Furesø Kommune og Realdania om at indsamle viden om de nyeste muligheder for at begrænse støj fra motorveje. Derudover giver den nye infrastrukturaftale mulighed for kommunale begrænsninger af hastigheden på vejene. En lavere hastighed kan påvirke støjbilledet positivt, og vil derfor være et af de redskaber, som kommunen vil overveje videre frem.

4. Børnevenlig By – v/ Ulrich Schmidt-Hansen

Gladsaxe Kommune har indgået et partnerskab med Unicef, om at blive anerkendt af Unicef som en 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. Inddragelse af børnene er en betydningsfuld del af kommunens arbejde, og bl.a. har kommunen gode erfaringer fra Mørkhøj, hvor inddragelse af børnene har bidraget til gode tiltag i området.

Generelt kan kommunen se, at det børnene går op i, varierer efter modenhed og alder, men fælles er, at alle aldersgrupper er optaget af klima og miljø. Kommunen kan også se, at børn og unge gerne vil have indflydelse, men at de også godt kan acceptere at deres input ikke følges – så længe de får feedback på deres deltagelse.

MD uddybde med kommunens erfaringer for større projekter, hvor et særligt aspekt var, at unge som inddrages under et projekt, kan være voksne når projektet er færdigt – i længerevarende projekter kan det derfor være en fordel at have fokus på aktuelle tiltag for denne målgruppe.

PBN, LA og SØ fortalte om flere projekter/afdelinger, hvor en større inddragelse af børn og unge umiddelbart kunne være relevant, navnlig i forhold til at skabe gode og trygge opholdssteder og aktiviteter for de unge i afdelingerne.

USH oplyste, at kommunen meget gerne står til rådighed for sparring eller erfaringsudveksling om inddragelse af børn og unge i projekter.

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 alle borgere i Gladsaxe kan leve et godt og aktivt liv, og hvor flere oplever bedre sundhed og gode leveår. Kommunen har i den forbindelse ambitioner om et røgfrit Gladsaxe, god mental trivsel og mere bevægelse og motion.

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.

MD fortalte, at ud fra tilgængelig statistik er ca. 46 % af boligorganisationens beboere enlige uden børn, og at særligt beboere i denne gruppe kan opleve en følelse af ensomhed, som ikke er selvvalgt.

USH orienterede om, at kommunen meget gerne vil stille sig til rådighed for boligorganisationen og de enkelte afdelinger, f.eks. via kommunens brobyggere. Forskellige muligheder for tiltag og samarbejder blev i den forbindelse drøftet, og LØ oplyste bl.a., at boligorganisationens ejendomsfunktionærer kunne være relevante medspillere i et samarbejde med kommunen.

6. By- og Miljø – samspillet med den almene sektor – v/ Ditte Reinstrup Bihlet

DRB orienterede om følgende:

- Anmeldelsesordningen for byggearbejder blev afskaffet i 2017, men erfaringerne viser, at ikke alle bygherrer er opmærksomme på, at der i mange tilfælde skal søges om byggetilladelse i stedet.
- Affaldsordningen er ændret, så dét, der tidligere var frivilligt at sortere, nu bliver obligatorisk.

PBN fortalte, at der som følge af den nye affaldsordning er opsat fælles affaldsbeholdere i afdeling Søgård, hvilket i praksis har medført lavere opbakning til sortering fra beboernes side, da der for en del boliger er langt til beholderne.

- Byrådet har vedtaget en ny spildevandsplan, som lægger op til, at alle ejendomme i fremtiden skal separatkloakeres.

Boligorganisationens afdelinger ser ikke ud til at blive berørt af planen på nuværende tidspunkt, men for området Søborg, hvor der ligger flere almene afdelinger, opstartes den konkrete planlægning i 2025, med krav om separat kloakering senest 2032.

Der er fortsat mulighed for lokal håndtering af regnvand, med mulighed for tilbagebetaling af tilslutningsbidraget.

By- og Miljøforvaltningen står meget gerne til rådighed ved spørgsmål og kan kontaktes på vand@gladsaxe.dk.

7. Ny effektiviseringsaftale – v/Ditte Reinstrup Bihlet

DRB fortalte kort om rammerne for den nye effektiviseringsaftale, som løber i perioden 2021-2026.

JSG redegjorde for afdelingerne Kollektivhuset Høje Søborg, Vibevangenget og Egegårdsvænget, som har en lav effektivitetsprocent.

- Afdeling Kollektivhuset er et bofællesskab, og boformen, samt det forhold, at beboeren har valgt et højt serviceniveau, medfører en lavere effektiviseringsprocent.
- Afdeling Vibevangenget har gennemført et større tag- og vinduesrenoveringsprojekt, som påvirker opgørelsen negativt i år, men som må forventes at få en positiv effekt fremadrettet.
- Afdeling Egegårdsvænget er besværet af især høje driftsudgifter som følge af forhold ved opførelsestidspunktet, og afdelingen er pt. ved at undersøge, om det kan være rentabelt at udskifte bygningsdele med henblik på at nedsætte driftsomkostninger fremadrettet. Afdelingen er derudover plaget af rotter.

Henlæggelsesniveauet for afdeling Ny Bytoften blev drøftet, og PBN oplyste, at boligorganisationen var opmærksom på, at niveauet var under Landsbyggefondens benchmark-tal.

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

Der var enighed om, at målsætningerne i sidste års aftale generelt var opfyldt, men at det fortsat er relevant at videreføre hovedparten af emnerne i en aftale for det nye år.

Derudover tilføjes følgende aftalen:

- Samarbejder om Børnevenlig By og Sundhed og Trivsel bliver en del af det igangværende partnerskab om Gladsaxestrategien og FN's Verdensmål.
- Der indledes et nyt samarbejde med særlig fokus på udfordringer ved nybyggeri.

9. Evt.

Der var ingen kommentarer til punktet.