

# Referat af styringsdialogmøde 13. september 2024

## Gladsaxe Kommune og Gladsaxe almennyttige Boligselskab

**Mødested:** Gladsaxe Rådhus – lokale 3607, Bagsværdværelset.

**Deltagere:** For boligorganisationen

Tom Petersen (TP), formand  
Maria B. Plambech (MPB), næstformand  
Lars Østergaard (LØ), DAB  
Anna Esrom Raunkjær (AER), DAB

For kommunen

Ulrich Schmidt-Hansen (USH), Kommunaldirektør  
Jana Eger Schrøder (JES), By- og Miljøforvaltningen  
Søren Hvid Karsten (SHK), Social- og Sundhedsforvaltningen  
Mette Dybkjær (MD), Social Balance  
Dorien van Veelen (DV), Byrådssekretariatet  
Ditte Reinstrup Bihlet (DRB), Byrådssekretariatet

## 1. Velkomst

USH byder velkommen og deltagerne præsenterer sig selv.

## 2. Dokumentationspakken

*Opdateringen fra boligorganisationen om den generelle drift af boligorganisationen og afdelingerne.*

LØ fremhæver organisationens arbejde med vedligeholdelse og fremtidssikring af afdelingerne. Boligorganisationen har et meget aktivt beboerdemokrati og har det seneste stykke tid arbejdet intensivt med en øget gennemsigtighed i organisationen og et tættere samarbejde, både i beboerdemokratiet og i driften.

Både organisationen og administrator arbejder på en kulturændring og et øget samarbejde, til gavn for beboerne. Formandskabet deltager fortsat i den tidligere stiftede ”erfa-gruppe”, hvor der er mulighed for uformelle drøftelser afdelingerne imellem.

På kommende repræsentantskabsmøde vil bestyrelsen præsentere en ny definition af rollerne for afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse, og deres idéer for et tættere samarbejde mellem afdelingerne og mellem afdelingerne og organisationen.

LØ og TP udtrykker bekymring for konsekvenserne af Landsbyggefondens nye driftsstøtteordning forbundet med gennemførelsen af helhedsplanen for afdeling Værebros Park. Det kan ikke med sikkerhed afvises, at ordningen vil udgøre en væsentlig belastning af boligorganisationens dispositionsfond, herunder at helhedsplanen kan få afledte konsekvenser for boligorganisatio-

nens mulighed for at fremtidssikre øvrige afdelinger. Dette har fx betydning for afdeling Søndergård Park I.

Der ønskes på den baggrund en dialog om boligorganisationens muligheder og kommunens holdning til støtte m.m. Det aftales at indlede et samarbejde med henblik på at afsøge relevante løsningsmuligheder.

DRB bemærker, at det er fast praksis i Gladsaxe Kommune, at eventuel kommunal støtte går hånd i hånd med afdelingens/boligorganisationens medfinansiering via tilstrækkelige henlæggelser og ansvarlig drift. Det er boligorganisationens ansvar at sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse.

### **3. Rammeaftale om fleksibel udlejning og anvisning**

*Fælles drøftelse af status og proces samt kommunens muligheder for at understøtte integrationsindsatsen i boligafdelingerne.*

MD orienterer kort om, at aftalen nu er underskrevet af alle boligorganisationer og lige så stille kan blive udmøntet i virkeligheden. Der er afholdt et møde med udlejningschefer/administratorer omkring de tilgængelige boligsociale data og en drøftelse af fælles kriterier for udlejning. Der er også afholdt et første møde med driftschefer/ejendomsmestre, som på sigt skal blive et uformelt forum, hvor vi hurtigt kan tage hånd om udfordringer inden de vokser sig store. MD går gerne i dialog med boligorganisationen om deltagerkredsen for dette møde.

En anden gevinst ved den nye rammeaftale er, at der er skabt én indgang til kommunen, hvor ejendomsmestre/driftschefer og afdelingsbestyrelser kan få råd og vejledning.

### **4. Fælles om byen – et godt sted at bo**

*Fælles drøftelse af kommunens planer for etablering af fjernvarme i afdelingerne, status på legepladsen i afdeling Bindeleddet, afdeling Søborg Torv og genopbygning af facader, overvejelser om fortætning m.v.*

*Om fjernvarme:* TP oplyser, at der opleves udfordringer i samarbejdet med Vestforbrændingen. TP nævnte eksempler om, at Vestforbrændingen har prøvet at indgå aftaler med de enkelte beboere, fremfor afdelingen; at Vestforbrændingen varsler prisstigninger, hvis afdelingen ikke skriver under på en bestemt dato; og at Vestforbrændingen har nævnt, at de skal kunne lukke for varmen, når en regning ikke betales.

JES oplyser, at kommunen er bekendt med udfordringerne. Det aftales, at kommunen hjælper boligorganisationen i deres kontakt med Vestforbrændingen.

*Om legepladsen ved afdeling Bindeleddet:* JES orienterer om arbejdet med en ny legeplads ved afdeling Bindeleddet og kvitterer for det gode samarbejde. Desværre er arbejdet af forskellige årsager blevet forsinket. En politisk sag om finansiering af legepladsen forventes behandlet i løbet af efteråret, hvorefter afdelingen vil blive orienteret om de mere konkrete planer og deres betydning for tidsplanen. Indtil byggeriet kan gå i gang, vil kommunen bestræbe sig på, at arealet vedligeholdes.

*Om Søborg Torv:* sidste efterår blev planen vedtaget i beboerdemokratiet, og siden da er der foregået dialog med kommunen om hvordan projektet kunne udformes mere konkret. DRB opfordrer til en tidlig dialog ifm. kommunens behandling af støttesagen, hvor der skal ske en principbehandling i økonomiudvalget.

JES orienterer om et politisk ønske om at ramme et arkitektonisk udtryk, der passer til pladsens samlede udtryk, samtidig med at man har øje for bæredygtighed.

*Om eventuel fortætning:* JES spørger ind til organisationens ønske om fortætning. TP oplyser, at det p.t. er lagt på hylden, da det har vist sig umuligt at bygge nyt inden for rammebeløbene.

*Om Søgård:* TP orienterer om helhedsplanen i Søgården. MBP vil høre om der er mulighed for at søge penge af puljen for at mindske trafikstøj. DRB oplyser, at der har været en dialog med staten om, hvorvidt byfornyelsesloven giver mulighed for at anvende puljens midler til almene boliger, og lover at vende tilbage herom.

TP tilføjer, at afdelingen har svært ved at imødekomme de forskellige hensyn i helhedsplanen inden for de fastsatte økonomiske rammer. Det er fx svært at navigere i regler om nybyg vs. renovering, hvorefter det eksisterende fundament skal bevares, selvom det er fundamentet, der udgør et problem.

*Om Værebros Park:* TP spørger ind til grundkøb ifm. projektet i Værebros Park. Hvad er status? USH orienterer om, at licitation har vist, at økonomien ikke har holdt, hvorfor der har skullet ses på sagen igen med nye øjne. Der er enighed om, at alle har en interesse i at få en løsning hurtigst muligt. Der forventes en nærmere afklaring her i efteråret. AER oplyser, at DAB har en ny købsaftale klar til november, hvor der er planlagt møde igen. Alle parter har til hensigt, at sagen er afsluttet til næste års dialogmøde.

## **5. Fastsættelse af byggesagshonorar**

*Ønske om orientering fra boligorganisationen om tiltag, som er igangsat for at sikre kostægte honorarer i byggesager.*

TP orienterer om, at der er drøftelser mellem GaB og DAB om en ny administrationsaftale, og en ny metode for beregning af byggesagshonorar. GaB afventer DAB's stillingtagen og vil efterfølgende orientere kommunen.

## **6. Enkeltværelse i afdeling Søndergård Park I**

*Ønske om en status på den videre proces, efter afdelingen har trukket deres ansøgning om omdannelse af ledige enkeltværelser til beboerhotel tilbage.*

AER orienterer om, at der er tale om enkeltværelser, der p.t. er ubeboelige, samt at udgifterne til dem indgår som tomgangsleje. Afdelingens umiddelbare opfattelse er, at det vil blive for dyrt at renovere værelserne, og heller ikke et beboerhotel kan blive økonomisk rentabelt. Afdelingen ønsker nu, at rummene bliver nedlagt som bolig (også formelt) og vil blive anvendt som depotrum.

DRB oplyser, at kommunen generelt er tilbageholdende med at nedlægge boliger, og opfordrer til en dialog om sagen, hvor forskellige muligheder kan blive vejret op mod hinanden.

## **7. Evaluering af sidste års aftale og indgåelse af ny aftale**

Det aftales, at punkterne om effektivisering, fremtidssikring og "fælles om byen" videreføres. Værebros Park nævnes særskilt ifm. byudviklingen.

Derudover tilføres et fælles samarbejde om fremtidssikring af boligorganisationens økonomi.

## **8. Eventuelt**

TP orienterer om, at der har været interesse på repræsentantskabsmøde i området ved Ringbo og spørger i den anledning til kommunens overvejelser om almene boliger i området. USH orienterer om, at disse overvejelser vil blive drøftet i det ”§ 17.4 udvalg” (som er et midlertidig udvalg under Byrådet), der er nedsat for at drøfte udviklingen af området. GaB er meget velkommen til at tage kontakt til stadsarkitekten, der er med i udvalget, eller til udvalgsformanden Astrid Søborg.

MD oplyser, at vi altid gerne stiller op til at fortælle om byudviklingen, og at GaB er velkommen til at tage fat i hende.