



Byrådssekretariatet
Gladsaxe Kommune
Rådhus Alle 7, 2860 Søborg

Referat fra styringsdialogmøde

Gladsaxe Kommune og Gladsaxe almennyttige Boligselskab
25. august 2022, kl. 14-16 - Gladsaxe Rådhus, lokal 2608

Mødedeltagere:

Peter Berg Nellemann, bestyrelsesformand (PBN)
Søren Amholt, næstformand (SA)
Lars Østergaard, DAB (LØ)
Jane Skou Gettermann, DAB (JSG)

Ulrich Schmidt-Hansen, kommunaldirektør (USH)
Mette Dybkjær, Social Balance (MD)
Pernille Dragskov Hummelose, BMF – Byplan og Landskab (PDH)
Benjamin Nauta Ibsen, BMF – Virksomheder og Affald (BNI)
Jesper Graff Thøger, Byrådssekretariatet (JGT)

1. Effektivisering i den almene sektor

GAB redegjorde for boligorganisationens arbejde med effektivisering og renovering bl.a. med fokus på samdrift/efteruddannelse vedr. ejendomsfunktionærer, driftsmateriel samt etablering af individuelle vandmålere i 11 boligafdelinger.

Boligorganisationen har opnået en 5,1 % besparelse ved effektiviseringer svarende til ca. 14,2 mio. kr. og har mål om yderligere effektiviseringer for 6,4 mio. kr.

2. Arbejde med obligatorisk screening

GAB oplyste, at konklusionerne fra Landsbyggefondens screeninger af almene boligafdelinger ikke er modtaget endnu.

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

3. Fælles om byen – et godt sted at bo

PBN redegjorde for udfordringerne med *etablering af nye almene boliger* i Gladsaxe Kommune, hvor eks. byggeprojektet på Søborg Torv rammes af både generelt høje grundpriser, men nu også øgede entrepriseudgifter. Byggeprojektet kan ikke holdes indenfor maksimumsbeløbet og er derfor sat på standby indtil videre.

PBN forklarede, at boligorganisationen i øvrigt er ved at "pulje" afdelinger med tomme institutionslejemål med henblik på etablering af nye almene boliger via modulbyggeri med tilpasset udseende til området. Formålet er at opnå stordrift på flere lokationer, men tiltaget udfordres ift. timing som følge af forskellige plangrundlag i boligområderne. Der føres dialog med planmyndigheden om en løsning.

Foruden ønsket om nybyggeri pågår også *renoveringsindsatser* i en række af boligafdelingerne, eks. Søgård, Værebros Park og Søndergård Park II. Aktuelt er der i afdeling Søgård 32 tomme boliger, der giver store lejetab, da skimmelmålinger ved fraflytninger forhindrer udlejning.

Renoveringsprojektet i Søgård blev drøftet ift. ændringer i forholdene siden kommunens principbeslutning om støtte til projekt ad arealanvendelsen. PBN fremsatte ønske om fremdrift i projektet og bad kommunen om at stille tydelige krav for, at projektet kan fortsætte. PDH oplyste, at bygningerne har bevaringsværdi 4 (bevaring skal vurderes), og det er vigtigt, at udtrykket fastholdes. Projektet vil formentlig kunne holdes indenfor lokalplanen.

På baggrund af drøftelserne giver kommunen en opsamling på status til boligorganisationen mhp. fremdrift i projektet. Tilbage melding på projektet gives fra kommunen inden 14. september og GAB's byggudvalgs møde.

Behov for renoveringer i andre boligafdelinger, eks. rækkehusbebyggelserne, og det fælles behov for tidlig dialog om opstart af samarbejdet blev drøftet. MD fremhævede i øvrigt ift. det store samarbejde i Værebros Park, at der er positiv fremdrift i partnerskabet.

PBN oplyste, at for få *parkeringspladser* i boligafdelingerne udgør en udfordring for beboerne i dag, og der er behov for lokale løsninger, eks. opstregninger. USH bekræftede udfordringen og den generelle udfordring for kommunen med både at etablere nok parkeringspladser samt forfølge ønsket om en udvikling med færre biler i byen.

BNI oplyste på boligorganisationens opfordring om drøftelse af affaldshåndtering, at kommunen ikke må nedlægge affaldsskakte medmindre det er nødvendigt af andre hensyn

som eks. lugtgener mm. BNI forklarede, at sortering er ringere i affaldsskakte, og at der er set eksempler på besparelser på 500 kr. på dagsrenovationstaksten pr. husstand ved nedlæggelse af skakter, som er en driftsbesparelse på afdelingens budget. Kommunen deltager gerne på møder om lokal affaldshåndtering.

BNI oplyste, at kommunen overgår til selv at forestå affaldshåndteringen fra 2024 og opsiges aftalerne med private leverandører. Boligafdelingerne kan i øvrigt ved problemer med afhentning af affald fortsat blot kontakte kommunen.

Det blev samtidig varslet, at der vil blive lavet en informationskampagne i 2023 om sortering og brug af beholdere og mærkater. Kommunen arbejder på at implementere en ny app med sorteringsvejledning til borgerne via scanning af produktet.

BMF – Virksomheder og Affald kan kontaktes for informationsmateriale til afdelingerne.

Boligorganisationen spurgte på mødet til kommunens holdning til brug af fællesarealer i boligafdelinger. USH oplyste, at vi gerne vil understøtte og gå i dialog om tiltag, som vi udfører på kommunale arealer.

BMF – Naturteam kan kontaktes for dialog om fælles projekter.

GAB videregav orientering om observationer på ulovlig handel på Søborg Torv og PBN forklarede, at parkeringspladsen opfattes utryk på grund af aktiviteterne på torvet. MD foreslog på baggrund af drøftelsen et møde med afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionæren samt kommunens gadeteam om procedure og behovet for politi-anmeldelser for tilstrækkelig opfølgning. MD sørger for samling af kontaktinformationer til mødet mellem boligafdelingen og kommunen.

GAB udtrykte bekymring for observationer om børn i boligområderne i skoletiden omkring Søndergård Park. Ved gentagne observationer skal den lokale skoleleder kontaktes for at afklare årsagerne.

4. Opsigelse af institutionslejemål i boligafdelinger

Fælles læring fra opsigelse af samarbejdet om institutionslejemål i boligafdelingerne blev drøftet.

Institutionsejendommene fortsætter som enten institutionslejemål eller indgår som en del af nybyggeriprojekter (se oventfor pkt. 2). Der er behov for afklaring af lokalplangrundlaget, der kan betyde noget for valg af løsning.

5. Fleksibel udlejning i Gladsaxe

GAB, afd. Værebros Park er p.t. udpeget som forebyggelsesområde og udlejningen i afdelingen er derfor omfattet af reglerne for obligatorisk fleksibel udlejning.

MD oplyste om den igangværende proces for en fælles udlejningsaftale for hele Gladsaxe Kommune, og det blev drøftet, at lokale udlejningsaftaler i boligafdelingerne skal indgås indenfor rammerne/formålet med fællesaftalerne for kommunen.

Resultaterne af det indledende fælles arbejde forelægges boligorganisationernes bestyrelse som led i den videre dialog.

6. 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 screening
- Byudvikling – Søgården og institutionsejendomme
- Flexibel udlejningsaftaler – udvikling af aftale for hele kommunen

7. Evt.

-