



Referat af styringsdialogmøde 2023

Gladsaxe Kommune og FSB i Gladsaxe

4. september 2023, kl. 13 - 15, Gladsaxe Rådhus, lokale 2608, Gladsaxeværrelset

Deltagere: For boligorganisationen

Michael Gravengaard, bestyrelsesformand (MG)

Torben Kjær Kristensen, bestyrelsesmedlem (TKK)

Kasper Nørballe, FA09 (KN)

For kommunen

Ulrich Schmidt-Hansen, kommunaldirektør (USH)

Jana Eger Schrøder, By- og Miljøforvaltningen (JES)

Mark Korshøj Jensen, Social- og Sundhedsforvaltningen (MKJ)

Teresa Marija Macak Behrend, Social- og Sundhedsforvaltningen (TMMB)

Mette Dybkjær, Social Balance (MD)

Dorien van Veelen, Byrådssekretariatet (DVV)

Ditte Reinstrup Bihlet, Byrådssekretariatet (DRB)

1. Velkomst

USH bød velkommen og deltagerne præsenterede sig selv.

2. Dokumentationspakken; orientering om boligorganisationens og afdelingernes drift v/ boligorganisationen

KN orienterede om afdeling Torvegård, hvor mulighederne for en helhedsplan p.t. vurderes af en rådgiver. I planerne indgår bl.a. vurderingen af, om arealet fra den nuværende institution og garageanlægget kan bruges eller om de med fordel kan frasælges. Der er mange momenter, der skal vurderes, før en sådan beslutning kan træffes. TKK orienterer om, at man har et stort fokus på beboernes inddragelse i processen.

Ift. afdeling Teleparken er der fejl i Landsbyggefondens tal, så fraflytningsprocenten er lavere end rapporten angiver.

Boligorganisationens mål ift. effektivisering er, at afdelinger som minimum skal være gule. Pga. inflationen kan effektiviseringen ikke måles i kroner og øre, da udgifterne er steget til trods for et mindre forbrug.

Ift. drift har boligorganisationen en samdriftsaftale mellem tre af afdelingerne. Det har fordele for ejendomsmestrene, der kan arbejde sammen om opgaverne, samt fordele for afdelingerne, der ikke er afhængige af én eller få personer. Omvendt betyder samdrift også, at der er et mindre tæt forhold mellem ejendomsmesteren og beboerne.

3. Aktuelle emner fra tilsynet med almene boliger

DRB fulgte op på kommunens vejledende brev om kollektiv råderet, som blev fremsendt til boligorganisationerne inden sommerferien.

KN bemærkede, at det kan være svært at vurdere værdien af fx et gammelt køkken, når det stadig kan bruges. Boligorganisationen vurderer umiddelbart, at praksis med at skifte køkkener i flyttelejemål ikke fortsættes.

DRB orienterede endvidere om kommunens opfattelse vedrørende boligorganisationernes fastsættelse og opkrævning af byggesagshonorar ved gennemførelse af ustøttede renoveringsprojekter. Selv om et byggesagshonorar fastsættes som en procentdel af anlægssummen i budgetfasen, er det kommunens opfattelse, at en sådan sats først og fremmest bør tjene som vejledende udgangspunkt for beboerne. Et byggesagshonorar skal i sidste ende skal være kostægte og afspejle den konkrete arbejdsindsats.

Der synes i den forbindelse ikke at være krav om timeregistrering m.v. i almenboliglovgivningen, men det medgåede arbejde bør efter behov kunne dokumenteres på anden måde, f.eks. ved referater fra byggeudvalgsmøder, mailkorrespondance m.v.

USH spurgte ind til granskningsrapporterne. KN orienterede kort om status. Selv om rapporternes kvalitet fortsat er omdiskuteret, er et foreløbigt resultat dog, at alle afdelingernes DV-planer er blevet ensrettet, hvilket har givet et bedre overblik.

4. Forebyggelse af hjemløshed – tilskud til huslejenedsættelse

TMMB orienterede om, at kommunen har fået tilskud til at kunne nedsætte huslejen i 12 boliger til at forebygge hjemløshed. KN bemærkede, at opgaven er administrativt tungt, men at FA09 kender opgaven.

TKK opfordrede til, at kommunen i længere tid følger beboere, der får anvist en bolig, da ikke alle er vant til at færdes i en almen boligafdeling. Emnet drøftes videre under punkt 6.

5. Fælles om byen – et godt sted at bo; samarbejde om nybyggeri, særlige forhold i afdelingerne m.v.

Ift. afdeling Teleparken er ønsket om at købe en tilstødende grund p.t. sat på pause.

Ift. samarbejdet om Kagså Kollegiet drøftes status, hvor Social- og Boligstyrelsen foreløbigt har meldt ud, styrelsen finder det sandsynliggjort, at Kagså Kollegiet er i så dårlig stand, at det kan blive nødvendigt at likvidere kollegiet. Næste skridt er kommunens og kollegiets fælles ansøgning om nedlæggelse af kollegiet, hvilket er en proces som opstarter inden for kort tid. DRB kvitterede for det gode samarbejde med FSB i processen.

MD orienterede om samarbejdet i Mørkhøj, hvor kommunen p.t. er i proces med at ansatte flere medarbejdere til arbejdet med social balance i Mørkhøj. Medarbejderne fra social balance sidder i dag i biblioteket, men har kun to pladser her. Social balance er derfor ved at undersøge om medarbejderne fra kan have kontorpladser i den fraflyttede skoleklub. Samtidig ønsker social balance også at bruge skoleklubben til borgerrettede aktiviteter. Begge dele kræver dog en ændring af lokalplanen eller dispensation derfra, samt en byggesagsgodkendelse. Der er derfor ikke truffet beslutning endnu, men der arbejdes på det.

TKK spurgte ind til, hvad kommunens tænker er om et nyt tilbud til afdelingens og områdets børn og unge. Emnet tages op på næste møde i Partnerskabet for Mørkhøj i oktober.

MD og TKK vil gerne se på, om der kan skabes adgang til klublokalerne fra Ejsingvej, som lige nu er hegnet.

6. Fleksibel udlejning i Gladsaxe; Dialog om fælles aftale for Gladsaxe Kommune

MD orienterede om status, hvor høringsfristen for aftaleudkastet udløb 1. september. Høringssvarene spænder umiddelbart bredt, men der er især to til tre punkter, som bør drøftes nærmere med boligorganisationerne. MD vil sørge for at holde boligorganisationen orienteret om næste skridt i processen.

Ift. at følge de borgere, der får en bolig via den kommunale anvisning, bemærkede MD, at der som et led i fællesaftalen om fleksibel anvisning er aftalt faste møder to gange årligt mellem driftscheferne og kommunen. Derudover er det aftalt, at der kommer én indgang til kommunen for ejendomsmestrene. TKK kvitterede herfor, da det har været efterspurgt hos ejendomsmestrene. Det drøftedes også, om beboerne anonymt kan overgive bekymringer til kommunen. Her blev det bemærket, at alle som udgangspunkt kan henvende sig til kommunen. DVV bemærkede dog, at anonymitet ikke altid kan garanteres, hvorfor kommunen skal være tydelig omkring rammerne.

Det forventes at gøre en forskel i Mørkhøj, når kommunale medarbejdere får arbejdsplads i området, og beboerne i området dermed får nemmere ved at tale med kommunen.

MD bemærkede endeligt, at boligafdelingerne i Høje Gladsaxe vil blive indkaldt til et samlet møde vedr. en ny fleksibel udlejningsaftale, da den eksisterende bortfalder, hvis fællesaftalen beslattes.

Slutteligt drøftes det, om afdelingen Gyngemosegård skal omfattes af Partnerskabet for Mørkhøj. KN taler med afdelingsbestyrelsen herom.

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

Der var enighed om, at aftalepunkterne måtte ses som opfyldt i løbet af året, men at det også er emner, som er relevante at videreføre i en ny aftale.

I aftalens punkt 3, Social Balance og fleksibel udlejning, tilføjes et fokus på det drøftede forhold om social balance i afdeling Gyngemosegård samt adgangsforholdene/hegning for afdeling Torvegård.

8. Evt.

MG orienterede kort om, at 3B vil træde ud af Fællesdriften for Høje Gladsaxe. Det kan give nogle efterdønninger for de andre afdelinger.

KN spurgte ind til den private fællesvej ved afdeling Gyngemosegård, hvor boligorganisationen i længere tid har efterspurgt, at kommunen som vejmyndighed afgiver et påbud om istandsættelse og eventuelt får vejen udbedret på grundejernes bekostning. JES følger op og vender tilbage til boligorganisationen.