



Styringsdialogmøde 2022 - Referat

Direktionscenter

Dato: 2. februar 2023

Mødet blev afholdt 19 december 2022

Deltagere:

Vallensbæk Boligselskab (/KAB):

- Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (formand, organisationsbestyrelsen VB)
- Helle Gimlinge (næstformand, organisationsbestyrelsen VB)
- Bo Mølgaard (kundechef KAB)

Vallensbæk Kommune:

- Jytte Bendtsen (formand for Social- og Sundhedsudvalget)
- Colette Josiassen (Center for Teknik) (via Teams)
- Simon Bay (Social Service)
- Annie Ullum (Social Service)
- Julie Rothe (Direktionscenter)(referent)

Afbud: Lotte Houllind (Center for Børn og Unge, SSP)

1. Gennemgang af Dokumentationspakken (styringsrapport og afdelingsrapporter)

Der var med dagsordenen forud for mødet udsendt styringsrapport for boligselskabet og afdelingsrapporter for hver af de fire afdelinger. Vedlægges som bilag 1-5.

Boligselskabet knyttede nogle få kommentarer til materialet. Overordnet set ser det fint ud i selskabet og afdelingerne. Der er fokus på opsparring og henlæggelse til vedligeholdelse. Nye regler vedr. krav om ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne for alle afdelinger i almene boligorganisationer har generelt øget dette fokus. Granskningen imødeses uden bekymringer. At det generelt går godt, bekræftes af materialet.

Fra materialet kan følgende nævnes:

- Selskabet har fortsat fokus på mulighederne for konsolidering gennem nybyggeri og arbejder målrettet på at gennemføre de officielt udmeldte sparekrav i alle afdelinger, som forventes indfriet i 2022. Der er fortsat stor efterspørgsel på at bygge almene boliger – både ungdomsboliger, familieboliger og seniorboliger.
- Selskabet har fokus på at bidrage til opfyldelsen af FN's verdensmål
- Organisationsbestyrelsen drøfter løbende initiativer i forhold til renoveringer vedr. energi og bæredygtighed. Driftsudgifterne ligger under det forventede. Der er en positiv effektiviseringseffekt på godt 100 kr. pr. m², svarende til ca. 8.500 kr. pr. lejemål pr. år



- Organisationsbestyrelsen har som mål, at alle afdelinger fortsat skal bidrage til effektiviseringen frem mod 2026. Det endelige mål er endnu ikke fastlagt af bestyrelsen. Egenkontrollen viser, at VB generelt har en god og effektiv drift og også formår at indhente de nødvendige besparelser. Der vil i den kommende periode særligt være fokus på at komme helt i mål med besparelseskravet for perioden 2022-26. Men da der samtidig er inflation og energikrise, skal der gøres en ekstra indsats for at holde huslejen i ro, da priserne generelt stiger – også på indkøb i boligselskabet til planlagt- og periodisk vedligeholdelse
- Der har været afholdt tilfredshedsundersøgelse blandt alle beboere. Tilfredsheden er generelt meget høj både med beboerdemokratiet, service fra medarbejderne og generelt med at bo i afdelingerne. Svarprocenten var 43
- I Rosenlunden er der mål om at øge henlæggelserne til vedligeholdelse. Der er gennemført renoveringer (eks. udskiftning af døre og vinduer), hvor afdelingerne har bidraget med en del penge for at udgå at optage realkreditlån med øget husleje for beboerne til følge
- Den eneste afdeling, der er "rød" (har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år), er Stationstorvet. Det skyldes til dels, at afdelingen er ny, hvorfor der ikke er sparet så meget op endnu. Der arbejdes på at få afdelingen ensrettet med de andre afdelinger, budget- og driftsmæssigt. Der er fokus på driftsudgifter, herunder særligt besparelser på udgifter til energi. Varmen har været forkert indreguleret fra starten, og det er der rettet op på

2. Samarbejde mellem boligselskabet og kommunen mellem møderne

Kommunen ønskede en drøftelse af, hvordan samarbejdet kan optimeres mellem de årlige styringsdialogmøder. Hvordan får vi fulgt bedre op på aftaler og beslutninger, der skal udføres, m.v.?

Det blev aftalt, at der holdes et kort opfølgende møde via Teams ca. 2 måneder efter styringsdialogmødet. Deltagere er Bo og Julie og evt. andre fra kommunen.

På samme måde holdes et kort møde inden sommerferien, forud for at budgetprocessen i boligorganisationen går i gang.

Julie indkalder til møderne. Bo er fast kontaktperson hos VB/KAB.

I referatet fra møderne tydeliggøres, hvis der er aftalt opfølgning, og hvem der sørger for det.

3. Opfølgning på punkter fra sidste møde

- Møde mellem kommunen og boligselskabet vedr. affald

Møde er afholdt. Den nye indsamlingsordning fungerer nu.

Det gav anledning til en drøftelse af, at det generelt er et problem, at boligselskabet får besked om takststigninger for sent i forhold til selskabets budgetproces. Når stigninger ikke kan indarbejdes i selskabets budget, kan der ikke tages højde for dem ved huslejefastsættelsen. Prisstigninger pr. 1 januar 2023 nåede f.eks. ikke at blive indarbejdet i budgettet for 2023.



Kan kommunen varsle boligselskabet i bedre tid? For selskabet er det vigtigt at have kendskab til prisstigninger allerede i midten af juli af hensyn til budgetprocessen, der starter i august.

Kommunen er opmærksom på problematikken. Men det vil umiddelbart være vanskeligt at give besked så tidligt, fordi taksterne fastsættes som led den kommunale budgetproces, der kører sideløbende efter sommerferien.

En mulighed kan være, at kommunen giver besked, hvis det er kendt, at der er "stigninger på vej".

Det blev aftalt, som nævnt under pkt. 2, at der holdes et kort møde forud for sommerferien, hvor bl.a. dette kan vendes.

- Proces vedr. digital kommunal godkendelsesprocedure

Social Service er i dialog med KAB's udlejningsafdeling om dette.

- Underskrift på dokumenter i forbindelse med beboerindskudslån

Ny procedure er iværksat efter aftale mellem Social Service og KAB's udlejningsafdeling.

- Trafikale forhold i Firkløverparken

Se nedenfor under pkt. 4

- Ønske om fortov ved Højstrupparken

Ønsket er bragt videre til Vej og Park, men der er ikke afsat penge til det. VB bemærkede, at det er kommunen, der ejer arealet, men VB, der vedligeholder det.

- Model for optimeret samarbejde i forbindelse med renoveringsprojekter

På det seneste styringsdialogmøde blev det aftalt, at kommunen skulle vende tilbage vedr. en model for et bedre samarbejde, så svage borgere ikke kommer i klemme i forbindelse med renoveringsprojekter.

I forbindelse med et konkret renoveringsprojekt i Højstrupparken blev der i slutningen af 2021 holdt et møde mellem den projektansvarlige i KAB, entreprenørfirmaet og kommunens visitation. Center for Pleje og Omsorg har på baggrund af mødet udarbejdet forslag til en hensigtsmæssig proces og emner, der bør afklares. Forslaget vedlægges referatet som bilag 11.

Der var enighed om, at det er i alles interesse, at håndtering i forhold til beboerne, og særligt de svage, er vigtig. Og at forslaget rummer gode input til, hvad der skal gøres i processen, herunder:

- Afklaring af genhusningsbehov
- Information til borgerne
- Behov for ekstra/ændret hjemmehjælp afklares
- Behov for hjælpemidler afklares



- Besked til boligselskabet om, hvor der er særlige behov

Der bør i god tid inden projektets start være dialog/møde mellem kommunen og boligselskabet om disse forhold og findes hensigtsmæssige løsninger. Boligselskabet tager initiativet hertil.

Kontaktperson hos KAB: Bo. Kontaktpersoner hos kommunen: leder af visitationen (pt. er stillingen ubesat) og centerchef Susanne Ormstrup.

Opfølgning:

Julie vender tilbage med kontaktoplysninger, når stillingen som leder af visitationen er besat.

4. Trafikale forhold i Firkløverparken

Boligselskabet har forud for mødet fremsendt to forslag:

- a. Forslag om ny indkørsel til Firkløverparken

Forlag vedrører ny indkørsel lige efter lyskryds til højre, så der kan laves ensretning rundt på p-pladsen ved de lige husnumre. Det vil øge trafiksikkerheden, som er særdeles udfordret, og give 6 ekstra nødvendige p-pladser, som er efterspurgt. Se bilag 7-8 (to illustrationer).

- b. Vejbump på overkørsel i Firkløverparken

Kommunen har tidligere afvist at etablere vejbump på overkørsel i Firkløverparken. Boligselskabet ønsker, at det genovervejes. Det opleves fortsat, at der køres meget stærkt på strækningen. Kommunen har foretaget en hastighedsmåling, men kun over en weekend. Efter selskabets opfattelse er det ikke dækkende for situationen.

Der ønskes en ny måling, der laves over en hel uge.

Der var enighed om, at boligselskabet sender kommunen en ansøgning om, at der foretages ny hastighedsmåling, og at etablering af vejbump genovervejes med henblik på at sænke hastigheden af trafikken til området.

Opfølgning:

Det blev aftalt, at begge forhold beskrives og sendes som særskilte ansøgninger til kommunen, Vej og Park, vejogpark@vallensbaek.dk.

5. Trafikale forhold ved Stationstorvet (den nordlige del)

Boligselskabet foreslår ensretning af trafikken rundt på p-pladsen, da der ofte opstår farlige situationer med den megen trafik på pladsen.

Boligselskabet foreslår også opstriking af fodgængerfelt fra REMA1000 og hen under rampen.



Kommunen oplyste, at centerejeren allerede i efteråret sendte en ansøgning om ensretning, der er under behandling i Vej og Park. Politiet har givet samtykke til ny skiltning for ensretning. Kommunen undersøger status på ansøgningen.

Kommunen opfordrede boligselskabet til at sende en ansøgning om begge dele til Vej og Park, vejogpark@vallensbaek.dk.

Opfølgning (tilføjet efter mødet):

Stationstorvet er privatejet. Det er derfor politiet og ikke kommunen, der har kompetence til at godkende ensretning. Kommunen er bekendt med, at centerejer *har* fået politiets godkendelse til at etablere ensretning. Det må derfor forventes, at centerejer kommer til at etablere ensretning på området (ved opsætning af skilte).

En ansøgning fra boligselskabet til vejogpark@vallensbaek.dk bør derfor alene vedrører opstribning.

6. Ønske om at overtage/købe dele af kommunale arealer ved Højstrupparken

Boligselskabet ønskede at drøfte muligheden for at overtage/købe to kommunale arealer ved Højstrupparken.

- a. matr. 7000ag og "fortovet" matr. 7000bh langs beplantningen. Se bilag 9 (matrikelkort)
- b. areal mellem Stationstorvet og Højstrupparken med henblik på at bygge et fælleshus til lejerne. Se bilag 10 (matrikelkort).

Vedr. a. Boligselskabet ønsker at der etableres fortov på arealet.

Vedr. b. Boligselskabet har et stort ønske om et fælleshus til Højstrupparken med plads til fælles beboeraktiviteter og ejendoms kontor. Det vil kunne ske på areal a. bag Højstrupparken (som boligselskabet allerede selv vedligeholder) eller på areal b.

Boligselskabet blev opfordret til at søge kommunen om lov til at overtage arealerne. Ansøgning sendes til Direktionscentret, jur@vallensbaek.dk.

Opfølgning:

Boligselskabet sender evt. ansøgning til Direktionscentret.

7. Hjælp til at flytte til billigere bolig

Boligselskabet ønskede at drøfte, om der er mulighed for at hjælpe beboere med hurtigt at få en mindre/billigere bolig på grund af lejerens egen økonomiske situation i krisetiden.

Boligselskabet ønsker at etablere et akut "fast track" i forhold til intern rokering. Det skal gælde for personer, der allerede bor i en af boligselskabets afdelinger og er udsættelsestruede, men kan blive boende, hvis de kan rykke internt til en billigere lejlighed.



Boligselskabet undersøger, hvordan en ordning vil kunne se ud, og om det vil kræve en fravigelse af udlejningsaftalen med kommunen.

Opfølgning:

Boligselskabet vender tilbage og sender evt. anmodning til Direktionscentret, hvis en ordning vil kræve fravigelse af udlejningsaftalen og dermed kommunens involvering.

8. Håndtering af hjælpemidler opsat af kommunen

Boligselskabet ønskede at drøfte håndtering af hjælpemidler opsat i lejemål af kommunen. Se bilag 11 (brev fra afdelingsbestyrelsen i Rosenlunden).

Der var enighed om, at der er behov for en god dialog mellem kommunen og boligafdelingernes ejendomskontor, når der skal sættes hjælpemidler op i lejlighederne og ikke mindst når de skal tages ned ved borgerens fraflytning eller død.

Opfølgning (tilføjet efter mødet):

Kommunens Center for Pleje og Omsorg oplyser, at der sondres mellem på den ene side større tekniske hjælpemidler, f.eks. loftsflifte, dørtrin og døråbnere, og på den anden side greb, der monteres på væggen o.l.

De første skal efter reglerne tages ned af kommunen, der også skal sørge for retablering, hvis boligselskabet ønsker det. De sidste skal tages ned af borgeren, der også skal sørge for retablering. Det bliver borgerne oplyst om ved opsætningen.

Ved de større tekniske hjælpemidler kontakter kommunen altid ejendomskontoret og søger om tilladelse til opsætning. Tilsvarende kontakter ejendomskontorerne kommunen, når hjælpemidlerne skal tages ned igen. Oplevelsen fra kommunens side er, at ordningen og samarbejdet fungerer godt.

Opsætning af greb på f.eks. væggen skal der derimod ikke søges tilladelse til, og kommunen har ingen anledning til dialog med ejendomskontoret. Et opsat greb betragtes på samme måde som en opsat lampe el.l. Det vil altså ikke være kommunen, men borgeren selv eller pårørende, der skal kontaktes ved ønske om nedtagning og/eller retablering.

Kontakt hos kommunen vedr. tekniske hjælpemidler: 47974207 kl. 8.30-10.30 og pr. mail tekniskehjaelpeidder@vallensbaek.dk

9. Kommunens opfølgning på borgere, der anvises en bolig

Boligselskabet oplever indimellem udfordringer med beboere, der er anvist en bolig af kommunen. Selskabet ønskede en drøftelse af, hvordan kommunen følger op på beboere, der anvises en bolig. Kan boligselskabet og kommunen gøre noget i fællesskab for at komme nabostridigheder og gener i dagligdagen til livs?



Der var enighed om, at det er hensigtsmæssigt at samarbejde mest muligt med henblik på at sikre et godt og trygt miljø i selskabets afdelinger og om muligt forhindre sager, hvor lejere må udsættes af lejemål, fordi de gentagne gange ikke overholder husordenen, er til alvorlig gene for naboer m.v.

Selskabet har mulighed for at sende en "bekymringshenvendelse" til Social Service vedr. konkrete borgere. Social Service kan herefter følge op, evt. i dialog med afdelingen Voksensociale Indsatser, der ofte også vil kende de konkrete borgere.

Kontakt hos kommunen: cb@vallensbaek.dk.

Opfølgning:

Der er allerede dialog mellem boligselskabet og Social Service om nogle konkrete udfordringer.

10. Eventuelt

- Kommunen, Social Service, efterspurgte en liste over lejemål, hvor beboerne er anvist af kommunen, jf. almenboliglovens § 59. Kommunens egen liste er ikke opdateret, og det er hensigtsmæssigt at have et overblik over lejlighederne i forbindelse med fraflytning m.v.

Opfølgning (tilføjet efter mødet):

Social Service og KAB er i dialog om dette.

- Boligselskabet oplyste, at de har indgået aftale med en ekstern rådgivningstjeneste om gratis telefonisk rådgivning vedr. økonomi, som beboerne kan benytte sig af. Alle beboere har fået besked om ordningen, som lige nu er en forsøgsordning i KAB, som VB er med i.

11. Næste møde

Næste styringsdialogmøde holdes den 11. december 2023 kl. 9-11. Julie indkalder hurtigt til mødet. Julie indkalder også til de møder, der er nævnt ovenfor under pkt. 2.

Tilføjet efter mødet: næste møde bliver den 12. december 2023 kl. 9-11. Der er indkaldt til et kort Teams-møde 8. marts og 21. juni.