



# Referat

Sagsbehandler: AUL/JIR

Sagsnr. 23/1307

Styringsdialogmøde 16. december 2024

Job, Organisation og Ledelse

2. april 2025

## Deltagere:

### Vallensbæk Boligselskab (VB/KAB):

- Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (formand, organisationsbestyrelsen VAB)
- Helle Gimlinge (næstformand, organisationsbestyrelsen VAB)
- Bo Mølgaard (kundechef KAB)
- Bjørn Hjelm (jurist KAB, deltog under punkt nr. 7)

### Vallensbæk Kommune:

- Jytte Bendtsen (formand, Social- og Sundhedsudvalget)
- Colette Josiassen (Center for Teknik & Byudvikling)
- Julie Rothe (Center for Job, Organisation og Ledelse)
- Ida Nielsen (Center for Job, Organisation og Ledelse)
- Annie Ullum (Center for Job, Organisation og Ledelse) - Referent

## Referat:

### 1. Gennemgang af Dokumentationspakken (styringsrapport og afdelingsrapporter)

Der foreligger styringsrapport for boligselskabet og afdelingsrapporter for hver af de fire afdelinger. Materialet var udsendt forud for mødet og vedlægges referatet som bilag.

Boligselskabet redegjorde med udgangspunkt i materialet overordnet for forhold i boligafdelingerne.

Der er lavet et administrativt driftssamarbejde for de 3 boligafdelinger Højstrupparken, Stationstorvet og Firkløverparken i Vallensbæk. Efter, at en driftsmedarbejder fra Firkløverparken er gået på pension, er stillingen erstattet af en stilling som administrativ medarbejder til at servicere den daglige drift i de 3 boligafdelinger fra ejendomskontoret. Dette har bl.a. medført en større ensartethed i opsamling og journalisering af opgaver på ejendomskontoret, bedre overblik over de daglige opgaver og hurtigere respons på henvendelser fra lejerne m.v.



## 2. Forhold vedrørende afdeling Højstrupparken

### a) Lukning af Højstrupvej

Afdeling Højstrupparken indgav hørings svar i forbindelse med, at kommunen ønskede at lukke Højstrupvej for gennemkørsel. Højstrupparken har dog aldrig fået svar på dette, og nu er gennemkørslen lukket permanent. Kommunen beklagede, at der ikke er svaret tidligere.

*Tilføjet efter mødet:*

Vej og Park har sendt svar på hørings svaret den 11. februar 2025 og beklager ventetiden.

### b) Helleanlæg langs Højstruphave

Boligselskabet ønsker undersøgt, om de nye helleanlæg langs Højstrupvej giver værdi.

På baggrund af daglig opmærksomhed i området kan boligselskabet konstatere, at der er kommet væsentligt mere trafik ind i Højstrupparken og op ad Højstrupvej. Boligselskabet er derfor bekymret for, om chikanerne på Højstrupvej overhovedet virker. Måske bliver problemet endda større nu, hvor der er indført begrænsning af parkering på Stationstorvet.

*Tilføjet efter mødet:*

Vej og Park oplyser, at trafiktællinger fra både 2016 og 2023 viser, at der hverken før eller efter etablering af chikanerne har været problemer med de kørte hastigheder. Der er heller ikke andre undersøgelser, der viser et usædvanligt eller bekymrende antal biler eller køremønstre på Højstrupvej. Chikanerne er etableret for at højne følelsen af tryghed. Og kommunen er ikke bekendt med, at de ikke skulle virke efter hensigten. Der er i øvrigt ikke i de seneste 5 år registreret trafikuheld på Højstrupvej.

Vej og Park følger løbende de trafikale forhold i kommunen og tager bemærkningen fra boligselskabet med sig i det videre arbejde.

### c) Fortov langs Højstrupparken

Boligselskabet ønsker fortsat at få fortov ved de lige husnumre langs Højstrupvej i stedet for græs. Det skyldes den øgede trafik på vejen.

Kommunen har ikke umiddelbart planer om at etablere fortov.

## 3. Forhold vedrørende afdeling Stationstorvet

### a) Opmaling af fodgængerfelt (VAB)

Striberne i fodgængerfeltet ved Rema 1000 er opmalet flere gange, men malingen slides hurtigt af. Boligselskabet ønsker en mere holdbar løsning og foreslår evt. brug af farvede sten i belægningen fremfor optegning, da det slides meget hurtigt af.

Vej & Park er klar over forholdet og har malet op flere gange. Sagen er den, at overgangens belægning består af SF-sten. Hverken maling eller termoplast hæfter godt på denne belægningstype. Sammen med den ret store slitage betyder dette, at afmærkningen slides hurtigt. Hvis man skulle ændre på dette, så

skulle SF-stenene skiftes til en anden belægningstype eller hvide SF-sten.

Det har kommunen ikke umiddelbart planer om.

### **b) Ros til hjemmeplejen (VAB)**

Boligselskabet giver udtryk for stor ros til kommunens hjemmepleje for at komme hos beboere i afdeling Stationstorvet på fast tid hver morgen. Der var ros vedr. en situation, hvor en ældre beboer i en af afdelingerne fik besøg af hjemmeplejen efter en bekymringshenvendelse.

Kommunen giver rosen videre.

### **c) Nye udlejningskriterier (VK)**

Kommunen var blevet opmærksom på, at organisationsbestyrelsen den 23. september 2024 vedtog en ændring af kriterierne for udlejning af boligerne på Stationstorvet. Kommunen ønskede en orientering om dette.

Boligselskabet oplyste, at de har ændret udlejningsreglerne for afdeling Stationstorvet med henblik på at opnå en større aldersspredning og sikre en blandet beboersammensætning. Ændringen er efter boligselskabets opfattelse i overensstemmelse med den udlejningsaftale, boligselskabet har indgået med kommunen. Formålet med ændringerne er navnlig at sikre beboere i alle aldersgrupper og sikre frivillige til det store fællesskab i afdelingen, som er yderst velfungerende. Borgere på interesselisten/ventelisten er blevet inddelt i alderskategorier. Man skal skrive sig op på interesselisten, og derefter bliver man flyttet på en venteliste. Samtidig har boligselskabet bedt alle på interesselisten forholde sig til, om de fortsat ønsker at stå på venteliste til afdelingen. VAB har brug for, at budskabet breder sig til borgere i kommunen. VAB vil gerne bruge kommunens kommunikationskanaler, Vallensbæk NU og hjemmesiden.

*Opfølgning:* VAB skriver en artikel, der kan publiceres i Vallensbæk NU og på kommunens hjemmeside. Send også gerne tekst, der kan bruges på hjemmesiden. VAB følger op.

## **4. Støj fra Vallensbæk Torvevej (VAB)**

Boligselskabet ønsker oplyst, om der er planer om at undersøge og løse støjproblemer fra Vallensbæk Torvevej med den væsentlig øgede trafik, der nu ledes den vej. Beboerne i Firkløverparken er generet af støj fra vejen. Ønsker, at der laves støjmåling el.l.

Kommunen oplyste, at der er lavet en ny støjhandlingsplan for kommunen. Den bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside. Det fremgår af støjhandlingsplanen, at Firkløverparken ikke er udpeget som indsatsområde.

*Opfølgning:* Kommunen sender link til støjhandlingsplan.

*Tilføjet efter mødet:*

Vej og Park oplyser, at støjkortlægningen rigtig nok peger på, at Firkløverparken er støjbelastet. Men

fordi der er tale om nyere byggeri, lægges det til grund, at støjen er begrænset gennem facadeløsninger (især vinduer) og støjafskærmning af udendørs opholdsarealer. Der henvises til støjhandlingsplanens side 23.

Vej og Park bekræfter, at Firkløverparken ikke er udpeget som særskilt indsatsområde.

Vej og Park bemærker, at der i forbindelse med den seneste udskiftning af vejbelægningen på Vallensbæk Torvevej blev udlagt støjreducerende asfalt ud for Firkløverparken. Det skulle gerne medvirke til at dæmpe den generende trafikstøj.

Link til støjhandlingsplan: [Støjhandlingsplan 2024 Vejtrafikstøj](#)

## 5. Opsætning og nedtagning af hjælpemidler i boligerne (VAB)

Boligselskabet ønsker ensretning af henvendelser fra kommunen til boligselskabet ved ønske fra en beboer om montering af diverse hjælpemidler i hjemmet. Boligselskabet ønsker også, at ansvaret for reetablering aftales, før hjælpemidlerne sættes op.

Ved installering af låsesystemet Bekey – til brug for at kommunes personale kan få adgang til en borgers lejemål – kontakter kommunen ejendomskontoret for aftale opsætning. Ejendomskontoret indgår ikke aftaler direkte med firmaet Bekey.

*Opfølgning:* Kommunen laver et udkast til en forretningsgang. Skal indeholde oplysninger om, hvem der skal betale reetableringen – lejer eller kommunen – og om installering af Bekey.

## 6. Beboersammensætningen i boligafdelingerne (VAB)

Kommunens SSP-konsulent, Lotte Houliind, skulle have deltaget under dette punkt, men deltog ikke i mødet.

Boligselskabet har fokus på en hensigtsmæssig/blandet beboersammensætning i afdelingerne. Det er vigtigt, at de almene boliger ikke omtales på en uhensigtsmæssig måde, så der ikke tales nedsættende om beboerne. Grundlæggende er alle fire boligområder meget velfungerende.

Med små variationer ligger afdelingerne omkring (lidt over eller lidt under) kommunens gennemsnit på forskellige nøgletal.

*Opfølgning:* Boligselskabet fremsender dokument med nøgletal, der bliver bilag til referatet.

*Tilføjet efter mødet:*

Der vedlægges ikke et bilag, men henvises til, at de specifikke tal kan hentes på Landsbyggefondens selvbetjeningside <https://lbf.dk/selvbetjening/>

## 7. Kommunal anvisning (VAB/VK)

Under punktet deltog jurist Bjørn Hjelm fra KAB (punktet blev derfor behandlet først på dagsordenen).

### a) Kommunal anvisning af beboere, herunder omfanget af garantiforpligtelsen og håndtering af og afregning for misligholdelse efter fraflytning

Som aftalt på styringsdialogmødet i 2023 skal der udarbejdes et dokument om, hvordan boligselskabet og kommunen samarbejder om kommunalt anviste borgere. Formålet er at sikre en god boperiode, håndtere udfordringer løbende, undgå udsættelser og mislighold af lejemålet samt store udgifter for hhv. kommunen og boligselskabet. Det blev aftalt, at boligselskabet udarbejder en fælles forretningsgang for opgaven. Dokumentet bør bl.a. indeholde procedure for opfølgning, f.eks. hver tredje måned, og udpegning af kontaktpersoner hos kommunen. Boligselskabet udarbejder udkast og sender til kommunens bemærkninger.

Der henvises til referatet fra mødet i 2023 vedr. indholdet af det dokument, der skal udarbejdes

Med hensyn til sårbare borgere blev det drøftet, om det vil være muligt at indhente en samtykkeerklæring, så boligselskabet og kommunen gensidigt kan samarbejde hurtigere og mere smidigt om konkrete beboere, når der er behov for det. Der kan være sprogvanskeligheder, misligholdelse af boligen m.v. Måske skal kommunen via støttekontaktperson generelt følge op på anviste borgere. Boligselskabet ønsker, at kommunen går videre med dette og afklarer, om der kan etableres en ordning med samtykke. Det gøres mellem boligselskaber og kommuner mange andre steder.

*Opfølgning:* Boligselskabet udarbejder udkast til dokument om forskellige forhold vedr. kommunalt anviste. Kommunen overvejer procedure, hvor der bliver taget bedre hånd om sårbare borgere, der anvises en bolig, og bliver fulgt bedre op fra kommunens side på de pågældende.

I samme forbindelse blev en konkret sag drøftet med Bjørn Hjelm. Det er en sag, hvor en beboer er død, og boligselskabet efter kommunens opfattelse har rettet krav mod dødsboet for sent ift. lejelovens frister. Boligselskabet har derfor rettet kravet mod kommunen i stedet. Kommunen har afvist sagen og mener ikke, at tidsfristerne er overholdt. Sagen er fra boligselskabets side bragt op på mødet for at afklare både sagen og samarbejdet omkring sager af denne type fremadrettet.

Bjørn påpegede, at i sager med boudlæg går der nogen tid, før der er udpeget en kontaktperson for dødsboet, som boligselskabet kan kontakte vedr. krav. De sædvanlige frister løber derfor først fra et senere tidspunkt. Det tog kommunen til efterretning.

Boligselskabet og kommunen var enige om, at det generelt er vigtigt med en god dialog om disse sager, gerne løbende og mundtligt. Mht. den konkrete sag, bringer Julie Bjørns forklaring tilbage til sagsbehandleren, så sagen kan afklares i dialog mellem sagsbehandleren og KAB.

### b) Overtagelse af lejligheder, der ikke er klar til indflytning

Der har været eksempler på lejligheder, der har skullet gøres i stand, efter at kommunalt anviste har overtaget lejemålet. Der er blevet henvist til, at lejemålet har været under "B-ordningen"

Boligselskabet oplyste, at B-ordningen indebærer, at fraflytning sker i umiddelbar forbindelse med, at lejemålet overtages af den nye beboer. Hvis lejemålet skal istandsættes, kan der være en kort periode, hvor den nye beboer ikke kan flytte ind straks, når lejemålet overtages. Det kan ikke være anderledes, da det er fastsat i lovgivningen. Alternativet ville være at konvertere til "A-ordningen", men når afdelingen er taget i drift, er det dyrt for alle beboerne.

Det blev aftalt, at det er vigtigt at gøre indflytter opmærksom på det. Og er der tale om kommunal anvisning, kan det med fordel tydeliggøres både af ejendomskontoret og evt. kontaktperson i kommunen, så det ikke kommer bag på indflytter, at boligen måske først er klar senere end indflytningsdatoen. Indflytningsdatoen aftales altid med ejendomskontoret.

## 8. Boligudspil vedrørende salg af private boliger (VAB)

Boligselskabet orienterede om det kommende boligforlig, som forventes i 2025-2026. Der ses på mulighederne for at etablere almene boliger i eksisterende privat udlejningsbyggeri,

## 9. Eventuelt

Boligselskabet påpegede i lighed med tidligere, at de ønsker at få oplyst takster for renovation for det kommende år meget gerne i sommerferien og gerne før – senest når taksterne tilgår kommunen. Det blev aftalt at forsøge med at oplyse om de forventede takster – selvom de ikke er politisk behandlet endnu og så oplyse de endelige takster, når de er besluttet af Kommunalbestyrelsen. Formålet med denne øvelse er, at boligselskabet kan budgetlægge en evt. stigning bedre end i dag. De får dem typisk oplyst for sent i forhold til at få dem med i boligselskabets budgetter. Det er uhensigtsmæssigt.

Kommunen oplyste, at taksterne er en del af kommunens budgetproces, der ligger på bestemte tidspunkter. Men kommunen vil være opmærksom på at give besked så hurtigt som muligt.

## 10. Næste møde og opfølgingsmøder

Næste møde: Mandag den 15. december 2025 i Fælleshuset på Stationstorvet. Boligselskabet arrangerer en rundvisning.

Julie kontakter Bo med forslag til tidspunkter for to opfølgingsmøder, forår og sommer.

*Tilføjet efter mødet:*

Opfølgingsmøder er nu planlagt den 23. april kl. 15 og den 27. august kl. 15.