



Styringsdialogmøde 2023 – referat

Møde den 20. december 2023

Direktionscenter

Dato: 19. januar 2024

Deltagere:

Vallensbæk Boligselskab (VB/KAB):

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

Vallensbæk Kommune:

- Jytte Bendtsen (formand, Social- og Sundhedsudvalget)
- Colette Josiassen (Center for Teknik)
- Annie Ullum (Social Service)
- Bibia Mie Molberg Sørensen (Social Service)
- Julie Rothe (Center for Job, Organisation og Ledelse)(referent)

Referat:

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

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 knyttede nogle få kommentarer til materialet. Overordnet ser det fint ud i selskabet og afdelingerne.

Der er igen i år fokus på opsparring og henlæggelser til vedligeholdelse. Der arbejdes i afdelingerne strategisk på at nå et mål om årlige henlæggelser på 225 kr. pr. m² boliger i hver afdeling. Højstrupparken er allerede oppe på det niveau. Stationstorvet var sidste år "rød" (kritiske effektivitets-/opsparringstal), men det er afdelingen ikke længere.

Alle almene boligafdelingers vedligeholdelses- og fornyelsesplaner skal hvert femte år "granskes" af eksterne. Formålet er overordnet at sikre, at den almene boligmasse ikke forfalder. Ved granskningen skal det undersøges, om planerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.



Der er gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne i afdelingerne. Generelt er beboerne godt tilfredse med at bo i afdelingerne, og stemningen er god. Der er tilfredshed med serviceniveauet fra ejendomsfunktionærernes side, og der er høj grad af tryghed. Der holdes caféaftener i alle afdelinger, der er etableret fællesspisning i Roslund, og der møder generelt flere op til afdelingsmøderne.

2. Trafikale forhold i Firkløverparken (VB)

- a) Ændring af lysregulering, hvor der er lang ventetid på grønt lys ved udkørsel fra Firkløverparken
- b) Opfølgning på emne fra sidste år om vejbump på overkørsel i Firkløverparken.

Lysregulering:

Der opleves lang ventetid, når man skal svinge fra parkeringsarealet i Firkløverparken ud på Vallensbæk Torvevej. Boligselskabet ønsker ventetiden sat ned via flere grønne perioder. Pga den lange ventetid, bliver der kørt for hurtigt. Et fodgængerfelt respekteres ikke, og der ønskes opstribning og chikaner. Der er mange flere biler end tidligere i krydset, fordi der er kommet flere boliger.

Boligselskabet har kontaktet Vej og Park, men den lange ventetid er ikke sat ned.

Forvaltningen oplyste, at længere grønne perioder med udkørsel fra Firkløverparken giver bøvvl på Vallensbæk Torvevej. Trafikken skal ses i sammenhæng med resten af trafikken også til/fra motorvejen.

Kommunen ønsker derfor ikke pt. at ændre på lysreguleringen.

Vejbump:

[Uddrag af referat fra sidste års styringsdialogmøde:

”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.”]

Forvaltningen oplyste, at kommunen umiddelbart ikke er enig i behovet og derfor stadig ikke er indstillet på at etablere bump. En nylig hastighedsmåling/trafiktælling viser en gennemsnitshastighed på 34 km/t, hvilket ikke giver anledning til tiltag.

Opfølgning:

Forvaltningen (Colette) følger op, så Vej og Park får svaret boligselskabet direkte på deres (allerede fremsendte) ansøgning om bump og opstribning.



Kommunen (Julie) fremsender resultatet af hastighedsmåling/trafiktælling til boligselskabet.

3. Muligheder for nybyggeri af almene boliger i kommunen (VB)

Boligselskabet ønskede at høre til mulighederne for at bygge nye boliger. Selskabet ønsker at bygge alle typer af boliger – til unge, familier, seniorer og fraskilte børnefamilier.

Boligselskabet oplever hyppige henvendelser vedr. boliger fra boligsøgende i kommunen og meget lange ventelister. De ønsker at tilgodese borgere, de allerede bor i kommunen.

Boligselskabet vil gerne tænkes ind i fremtidige udviklingsprojekter og evt. bygge sammen med private udviklere.

Særligt i forhold til seniorboliger ser boligselskabet, at flere boliger vil give mulighed for, at flere "yngre ældre" kan komme ind i seniorboliger. Derved kan de medvirke til en større aldersspredning (med flere yngre) i seniorboligerne, som er hensigtsmæssig.

Forvaltningen bringer ønsket videre. Påpegede dog, at kravet om kommunal medfinansiering (grundkapital) er en udfordring.

Byggeregnskab for seniorboligerne

Boligselskabet nævnte, at byggeregnskabet for seniorboligerne endnu ikke er endeligt godkendt. Der udstår en aftale mellem selskabet og ejerforeningen vedr. affaldsareal/brugsret. Selskabet har længe afventet svar fra ejerforeningens administrator. Kommunen får kontaktinfo, så vi kan hjælpe med at presse på for at få sagen/regnskabet afsluttet.

Opfølgning:

Forvaltningen bringer ønsket videre til det politiske niveau.

Bo sender kontaktinfo på advokat til Julie. *Kontaktinfo er modtaget efter mødet.*

4. Renovation og sortering (VB)

Boligselskabet ønskede en drøftelse *de/s* af adfærden hos beboerne i forhold til sortering og *de/s* tidspunktet for udmelding om takststigninger i tide til at blive indregnet i budgettet.

Sortering:

Det opleves, at beboerne er for dårlige til at sortere deres affald, og at der er behov for kampagneaktiviteter. Det blev drøftet, hvordan opgaven kan gribes an, og hvilken rolle afdelingsbestyrelsen, ejendomsfunktionæren og kommunen kan have.

Der kommer ingen nye fraktioner næste år.

Takster:



Det er problematisk for boligselskabet, at taksterne fastsættes for sent til, at stigninger kan blive indregnet i selskabets budgetproces for det kommende år. I selskabet godkendes budgettet i august, mens taksterne fastsættes i forbindelse med det kommunale budget i oktober. Hvis taksterne stiger, har selskabet ikke kunnet indregne den højere udgift.

Takstfastsættelsen involverer Ressourceindsamling og Vestforbrænding, så det beror ikke alene på kommunen.

Selskabet ønsker indikation af takststigninger allerede før sommer, så de kan indregne dem. Alternativt kan de indregne en stigning svarende til et gennemsnit af stigninger de seneste fem år.

Opfølgning:

Kommunens affaldsmedarbejder kontakter Bo efter nytår og aftaler, hvordan opgaven med at få beboerne til at sortere bedre kan gribes an via kampagne el.l.

Kommunen (Colette og Julie) ser på, om der kan gøres noget i forhold til takstfastsættelse, og tager evt. kontakt til Ressourceindsamling/Vestforbrænding. Vi vender tilbage.

5. Bom ved Højstrupparken (VB)

Boligselskabet ønskede at høre til planen for den midlertidige bom, der er opsat ved Højstrupparken.

Forvaltningen oplyste, at bommen bliver fjernet, og mellem Højstrupvej og Højstrupparken vil der blive lavet hastighedsnedsættende foranstaltninger i form af chikaner. Der vil blive anlagt ca. 4 chikaner på Højstrupvej.

Højstrupvej vil blive lukket permanent mellem Højstrupparken og Højstruphave, når udvidelsen af Højstruphave går i gang, og der skal laves et udeområde.

Opfølgning:

Kommunen (Julie) sender tegninger af chikaner m.v. med referatet. Kommunen følger også op på, om der er skiltet om, at vejen er blind (fordi der var usikkerhed om det).

6. Samarbejde om kommunalt anviste beboere (VB)

Boligselskabet ønskede at drøfte håndteringen af beboere anvist af kommunen efter almenboliglovens § 59. Herunder følgende:

- Hvilke procedurer er allerede aftalt og skrevet ned?
- Deltager kommunen i indflytnings-/fraflytningssyn, eller er det kun beboeren, som indkaldes?
- Hvordan samarbejder kommunen og selskabet i fremtiden om beboere, som anvises af kommunen – i forhold til
 - a) hvordan beboeren trives efter anvisning
 - b) vedligeholdelse af boligen i perioden
 - c) samarbejde ved fraflytning



Der er pt. ikke en nedskrevet procedure for samarbejdet omkring § 59-anviste. Boligselskabet oplyser dog, at det er standardprocedure, at restancer og mislighold altid forsøges inddrevet hos fraflytteren, før kommunens forpligtelse gøres gældende. Denne procedure er i overensstemmelse med kommunens ønske om at afvise krav i forbindelse med fraflytninger, medmindre KAB først har forsøgt at inddrive kravet hos den fraflyttende. Det er også tidligere aftalt mellem kommunen og boligselskabet, at kommunen deltager i fraflytningssyn. Sådant en praksis er dog ikke kommet i gang.

Boligselskabet ønsker, at der indgås en skriftlig aftale om disse forhold, herunder om følgende:

- At kommunen altid inviteres med til indflytningsmøde/-syn og ved fraflytning
- Krav i forbindelse med fraflytning kan først rettes mod kommunen, når beboeren er erklæret insolvent
- Oplysningsforpligtelse for kommunen, når vi anviser, herunder f.eks. om:
 - Vedligeholdelse/vedligeholdelseskonto
 - Husorden
 - Rammer for brug af larmende elektriske redskaber
 - Brug af vaskeri
 - Afdelingsmøder

Der var enighed om, at det vil være hensigtsmæssigt med sådan en aftale.

Boligselskabet ønsker også, at kommunen følger op over for alle anviste beboere et stykke tid efter indflytningen. Bl.a. for at medvirke til at sikre, at de anviste behandler boligen ordentligt, og at misligholdelse undgås. I det hele taget ønsker selskabet, at kommunen har lidt hånd i hanke med de anviste. F.eks. i forbindelse med at kommunen har kontakt til de pågældende i anden sammenhæng. Dette skrives ind i samarbejdsaftalen, som bliver bilag til udlejningsaftalen.

Særligt vedr. flygtninge fra Ukraine:

Boligselskabet vil gerne have besked, når flygtningene skal flytte ind. Dette med henblik på at afdelingen kan bidrage til, at de falder godt til. Selskabet opfordrer kommunen til at få samtykke fra de pågældende til at give besked om indflytningen til boligafdelingen.

Det er vigtigt at have fokus på, hvordan det går flygtningene, når de er flyttet ind. Det er selskabets opfattelse, at de overlades meget til sig selv og er usikre på mange forhold. "Pakken" med inventar m.v., de får, når de flytter ind, opfattes som meget beskeden.

Opfølgning:

Boligselskabet udarbejder udkast til aftale, som kommunen efterfølgende forholder sig til.

Kommunen fastlægger en proces for, hvem der i givet fald deltager i indflytnings- og fraflytningssyn. Invitationer til at deltage i syn sendes til cb@vallensbaek.dk

Kommunen (Annie/Bibia) går videre med ønsket om tættere samarbejde om de ukrainske flygtninge.



7. Ny udlejningsaftale, herunder boliger til ukrainske flygtninge (VB/VK)

Den eksisterende udlejningsaftale mellem kommunen og Vallensbæk Boligselskab gælder til udgangen af marts 2024. Drøftelser om en ny aftale er i gang.

Et særskilt emne er kommunens behov for boliger til flygtninge fra Ukraine.

Vi kan evt. få flere end de 7 boliger til dedikeret anvisning, der er nævnt i udkastet til aftale, hvis der bliver behov. Der arbejdes videre med den nye aftale.

8. Adgangsforhold for hjemmeplejen m.v. (VK)

Det opleves som en udfordring for hjemmeplejen og leverandører (nemlig.com og tøjvask) at få adgang til boliger. Pt. kun i Højstrupparken. Der ønskes tilladelse til at etablere bekey nøglesystem ved adgangsdøre, hvor det er relevant.

Boligselskabet modsætter sig ikke dette, så længe der er en aftale mellem kommunen og beboerne. Hvis der opleves udfordringer, kontakter kommunen Bo eller ejendomsfunktionæren i afdelingen.

Opfølgning:

Kommunen (Julie) orienterer relevante kolleger om dette.

9. Brug af parkeringspladser i dagtimerne (VK)

Kommunen ønskede at drøfte muligheden for, at p-pladserne ikke er forbeholdt beboerne. Opfattelsen er, at de ofte står tomme i dagtimerne og bør kunne bruges af andre.

Hjemmeplejen har parkeringslicens, så de kan holde på pladserne.

Boligselskabet ønsker, at p-pladserne som udgangspunkt er forbeholdt beboerne. Det blev dog oplyst, at der kan ansøges om p-licens. Kommunen kan f.eks. ansøge om licens til, at medarbejdere på rådhuset kan holde ved Højstrupparken. Spørgsmålet om brug af parkeringspladser er dog et anliggende for afdelingsmødet. Så hvis der skal indgås en aftale, skal spørgsmålet behandles på et afdelingsmøde. Kommunen opfordres til i givet fald at tydeliggøre over for selskabet, hvor mange pladser der er behov for og i hvilket tidsrum.

Ved Firkløverparken er der en stor p-plads ved Føtex på den anden side af veje, hvor der kan parkeres. Boligselskabet kan derfor ikke se behovet for at bruge Firkløverparken parkeringspladser.

10. Den løbende dialog mellem kommunen og boligselskabet (VB)

Boligselskabet ønsker generelt hurtige svar, når der ansøges eller spørges om noget.

Ordningen med opfølgingsmøder efter styringsdialogmøderne er god. Og hvis der er behov for yderligere møder, kan det aftales løbende.



11. Eventuelt

Jytte Bendtsen nævnte, at der er så pænt allevegne i afdelingerne, og at det er dejligt.

12. Næste møde og opfølgingsmøder

Næste styringsdialogmøde: 16. december 2024 kl. 9-11 på rådhuset.

Opfølgingsmøder mellem Bo og Julie: 13. marts og 19. juni 2024.

Julie indkalder til møderne. *Der er nu indkaldt til møderne.*