



Referat af styringsdialogmøde ml Høje-Taastrup Kommune og Høje-Taastrup Boligselskab

Dato og tid: 22. marts 13.00 – 14.30

Deltagere:

Fra Høje-Taastrup Boligselskab: Berit Breiner, formand, Elisabeth Abel, næstformand
Kundechef Per Madsen, KAB

Fra Høje-Taastrup Kommune: Rune Bæklund (afdelingsleder), Susanne Smith (konsulent), Louise Hjulmand (konsulent), Philip Arnhild (chefkonsulent)

1. Velkomst og godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Høje-Taastrup Kommune indledte mødet med at beklage, at styringsdialogen blev sprunget over i 2022. Det skyldes blandt andet arbejdet med at lave en ny rammeaftale for anvisning og udlejning i samarbejde med boligorganisationerne. Det blev bemærket at Høje-Taastrup Kommune har været meget glade for samarbejdet om rammeaftalen.

2. Emner rejst af boligselskabet

- a. Mulighed for nybyggeri (behandles under punkt 6)
- b. Effektivisering, herunder smart- og bæredygtigdrift (behandles under punkt 4)
- c. Psykisk sårbare beboere (Behandles under punkt 4)

3. Emner rejst af Høje Taastrup Kommune

- a. Udbud af billige boliger, hvad skal der til for at boligorganisationerne byder ind? (Behandles under punkt 6)
- b. Forebyggelse af udsættelser af psykisk sårbare beboere (behandles under punkt 4)

4. Økonomi, drift og administration

Rådhusen og Thorsgård har haft røde effektivitetstal de sidste tre år.

Rådhusen ligger lidt lavt i forhold til benchmark med hensyn til henlæggelser. Selskabet oplyser at der er fokus på at øge dem, men samtidig holde huslejen i ro.

Thorsgård har store henlæggelser, men afdelingen har også stort vedligeholdelses efterslæb og sociale udfordringer. Boligselskabet er i gang med tilstandsvurdering/ideudvikling med henblik på en helhedsplan inden for 5 år.

De øvrige afdelinger har gode henlæggelser, og deres vedligeholdelsestilstand vurderes tilfredsstillende. Revisionen har godkendt regnskabet uden forbehold og kritiske bemærkninger.

Orientering om Effektivisering, herunder smart- og bæredygtigdrift. Boligselskabet har arbejdet med forskellige tiltag ift. effektivisering

- Energoptimering, bedre udnyttelse af energien
- Digitalisering

- Øget samdrift

Energioptimering

Tilpasse vandets temperatur når den løber rundt i rørene (kan give 9-10% besparelse).

Digitalisering

Beboerapp i hele KAB fællesskabet, som kan bruges til at melde ind til driften, hvis man har en opgave, der skal udføres af driften. Appen skal optimeres.

Appen er et lille hjørne af hele digitaliseringsindsatsen.

Indkøbsplatform klar i sommeren 2023: en del af effektiviseringsplanen er også. Derfor er man i gang med at udvikle en indkøbsplatform, som giver gode priser. Det betyder også at driften kan spare penge.

Samdrift mellem afdelingerne

Ejendomskontorerne er blev lagt sammen til et. Beboerne er generelt tilfredse med ordningen. Det giver også mere tilfredse ansatte som nu er i et arbejdsfællesskab.

I fremtiden vil man gå også på tværs af byggesager med henblik på at optimere byggeprojekter ift. fællesindkøb og udskiftning af vinduer.

Afdeling Thorsgården:

Håndtering af Psykisk sårbare beboere

Det handler om anvisning af borgere. Kallerupvang har været særligt uheldig ift to kommunaltanviste udsættelser. Boligorganisationen har en fornemmelse af at, når først borgerne er placeret, synes kommunen ikke længere, det er deres problem. Vi ønsker som kommune at høre mere om hvad der sker lokalt. Det kan vores medarbejdere ikke altid vide. Det er derfor vigtigt at der etableres et godt samarbejde mellem kommune og boligselskab, så de kommunale medarbejdere kan tage hånd om de sårbare beboere.

Man skal tage kontakt til kommunens Udkørende Team. HTK fremsender kontaktoplysninger til boligselskabet.

KAB-fællesskabet oplever kun en meget lille stigning i udsættelser på grund af krisen. Noget af det skyldes KAB's restanceteam, som arbejder med at rådgive beboeren. Desuden har KAB indkøbt Settlementet til at lave økonomisk rådgivning.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Der er bestyrelser i alle afdelinger og generelt en god aktivitet blandt beboerdemokraterne.

Udlejning og boligafdelinger

Afd. Fløngvangen (16 familieboliger opført 1949)

Boligorganisationen nævnte at afdelingen bør måske fusioneres med Kallerupvang - grundet størrelse. Der er tidligere truffet beslutning om at lægge de to afdelinger sammen. Men afdelingsbestyrelsen i Fløngvangen var imod en sammenlægning. Status er derfor at der stadig er et ønske, men at det ikke lige pt. er noget, der skal drøftes.

6. Nybyggeri og renovering

Muligheder for nybyg/fortætning

Høje Taastrup Kommune gennemførte i 2021/22 et udbud af grundkapital til 100 almene boliger hvoraf 50 skulle være billige boliger og 50 almindelige familieboliger. Der er fortsat Grundkapital til 40 billige boliger og til 50 almindelige familieboliger.

Byrådet har besluttet at en billig bolig i kommunen har en husleje på 3.500 kr. Et huslejenni-veau, som kommunen er klar over, det kan være svært at opføre billige boliger inden for.

Høje-Taastrup kommune er derfor indstillet på, at huslejen for en billig bolig kan være højere. Størrelsen på de billige boliger bør være på max 40 kvm, og gerne integreret i forbindelse med eksisterende afdelinger, som del af et nyt boligprojekt med almindelige familieboliger. Andelen af billige boliger i et projekt bør ikke være større end 10 billige boliger.

Kommunen opfordrer alle boligorganisationer til at byde ift. opførsel af nye og billige almene familieboliger. Høje Taastrup Kommune er klar over, at der ikke er mange grunde til rådighed, og at mange af de grunde, der kan bruges, er privatejede. Kommunen udarbejder en screening af potentielle lokaliteter til almene boliger. Screeningen udsendes til alle boligorganisationer beliggende i Høje-Taastrup kommune. Boligorganisationerne skal efterfølgende selv indlede dialog med de private grundejere.

Det blev pointeret at boligselskabet ikke behøver at have et færdigt projekt klar, for at byde på et projekt. Høje-Taastrup kommune vil gerne indgå i en tidlig dialog med boligorganisationerne om mulighederne i en projektide.

Høje Taastrup Boligselskab har længe ønsket at bygge flere almene boliger. Forskellige muligheder blev vendt:

- Det gamle plejehjem på Espens vænge
- Stationscenteret ved Taastrup Station.

Høje-Taastrup Kommune kigger nærmere på de den første mulighed og melder tilbage.

Høje Taastrup Kommune spurgte også, om selskabet selv har mulighed for at lave fortætning i eksisterende afdelinger. Selskabet vil gå videre og kigge på muligheder i de forskellige afdelinger og områder.

Boligselskabet ønsker at gøre opmærksom på, at hvis man ønsker almene boliger kunne det være en god ide at stille krav om 25% almene boliger i lokalplanerne. Det vil gøre det noget nemmere for opførslen almene boliger. De private grunde er generelt dyrere, og derfor er det svært for de almene at byde.