



Referat af styringsdialogmøde ml Høje-Taastrup Kommune og DFB

Dato og tid: 20. marts, kl. 10.45-12.15

Deltagere:

Fra Danske Funktionærers Boligselskab: Mette Mogensen; Carsten Pedersen; Sara Langkjær, Bjarne Michal Henriksen og Jens Peter Karlsen, Pia Von Benzons, Jesper Jensen
Fra Høje-Taastrup Kommune: Rune Bæklund (afdelingsleder), Susanne Smith (konsulent), Louise Hjulmand (konsulent); Philip Arnhild (Konsulent)

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

3. Emner rejst af Høje Taastrup Kommune

- a. Udbud af billige boliger, hvad skal der til for at boligorganisationerne byder ind (Behandles under punkt 7)
- b. Forebyggelse af udsættelser af psykisk sårbare beboere (behandles under punkt 6)

4. Økonomi, drift og administration

Afd. Charlottegården (405 familieboliger opført 1975)

Der er indgået aftale med Høje Taastrup Kommune og LBF om udarbejdelse af frivillig helhedsplan med henblik på at ændre beboersammensætningen i afdelingen. Henlæggelserne er lave, men DFB vurderer at de svaret til vedligeholdelsesplanerne. Der er fokus på at øge henlæggelserne til min. 40.000 kr. pr. lejemål.

Afd. Gadehavegård (984 familieboliger opført 1980)

Vedligeholdelsestilstand: Afdelingen figurerer på regeringens liste over ghettoområder og der er derfor indgået aftale med HTK, ministeriet og boligorganisationen om udviklingsplan der skal nedbringe antallet af almene familieboliger til 40 %. Byrådet har i april 2022 godkendt skema A sag, der omfatter helhedsplanen for renoveringen af de 551 boliger, som bliver tilbage i Gadehavegård – den fysiske helhedsplan. Afdelingen har af egen drift iværksat udarbejdelsen af helhedsplanen i starten af 2018. Formålet med helhedsplanen er at fremtidssikre afdelingen ved en

gennemgribende indvendig og udvendig renovering. Henlæggelsesniveauet højt, for at imødegå eventuelle arbejder, som ikke kan støttes i helhedsplanen.

Afd. Spotorno (42 familieboliger opført 1992)

Byrådet har i juni 2022 godkendt, at der optages et 30-årigt realkreditlån med 100% kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af tag, vinduer, døre og stigstreng i afdelingen. Der er også renoveringsbehov i forhold til afdelingens klimaskærm. Der er fokus på at øge henlæggelserne til min. 40.000 kr. pr. lejemål.

Afd. 4lignerne (nyopført). Skema C forventes behandlet her i foråret.

Regnskaberne er godkendt af bestyrelserne og revisionen har ingen forbehold eller kritiske bemærkninger.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afd: Gadehavegård:

Afdelingsbestyrelsen arbejder en masse events sammen med cafeen for at skabe gode traditioner om at mødes med hinanden. Det kan være foredrag, maddage, koncerter, Kebabvogn og pølsevogn, juletræsfester etc.

Gadehavegård have tidligere problemer med at tiltrække medlemmer til afdelingsbestyrelsen, men det lykkedes at vende og få folk til at deltage i bestyrelsesarbejde og skabe et fællesskab om bestyrelsesarbejde. Suppleanterne er med til møderne. De har ingen stemmeret, men er aktive medlemmer derudover. Cafeen er samlingspunkt for alle aktiviteter, og derfor er der også stor opbakning til det kommende kvarterhus og cafeen i kvarterhuset.

Kommunen kan meddele at man godt må drive cafe. Fremadrettet skal man finde rammerne for hvordan cafeen skal drives.

Afd Charlotteager:

Der sker ikke så meget. Bestyrelsen støtter arrangementer, men de afholder ikke rigtig i noget. Det har været svært at skaffe medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Man håber, at flere vil melde sig. Tilslutningen til afdelingsmøderne er meget lav.

6. Udlejning og boligafdelinger

Gadehavegård står over for en udviklingsplan/helhedsplan hvor en stor del af beboerne skal midlertidig eller permanent genhuses. Det begynder at kunne ses i forhold til ledige boliger.

DFB har en meget stor opgave i forhold til genhusning. Det kan overvejes, om ministeriet skal involveres, hvis Domea oplever at alle muligheder er udtømt.

Forebyggelse af udsættelser af psykisk sårbare beboere

Generelt har DFB et stort fokus på at forebygge udsættelser. Via Domeas økonomiske rådgivning oplever man et godt samarbejde med kommunen om de udsatte borgere. Derfor er der heller ingen stigning i antallet af borgere som bliver udsat af deres bolig på grund af restance. Når sagen er sendt til advokat, tager Domea kontakt til den pågældende beboer, som er i fare for at blive sat ud af sin bolig, for at tilbyde hjælp. Oftest finder man en løsning for beboeren

Man oplever nu at det ikke kun er de udsatte men også "normale" beboere som også får økonomiske problemer. Derfor arbejde Domea også med beboere, som ikke er i restance endnu. Giver hjælp til at få overblik over deres økonomi.

I rådgivningen arbejdes der også tæt sammen med genhusningen, idet der er borgere, som har brug for hjælp til at få overblik over økonomi.

Samarbejdet med kommunen er godt, men det er ofte personbåret og ikke særligt tydeligt, hvordan man kommer i kontakt med enten ydelsen eller børne- og familieafdelingen, Domea savner en tydelig indgang til kommunen. Nogle kommuner arbejder med én indgang.

Samarbejdet med det Udkørende Team er fint og de er særligt gode sparringspartnere. Dog mærker man, at de har færre ressourcer,

7. Nybyggeri og renovering

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 huslejeniveau, 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. opførelse 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.

Det blev påpeget af DFB at, hvis man skal ud at købe private grunde, bliver det ofte meget dyrt. Hvis de almene boligselskaber skal have en chance, er byrådet nødt til at vedtage, at der fx skal være mindst 25% almene boliger i lokalplanen