



Referat af styringsdialogmøde ml Høje-Taastrup Kommune og Lejerbo Taastrup

Dato og tid: 28. marts, kl. 9.00 – 10.30

Deltagere:

Fra Lejerbo Taastrup: Jeannette M. Larsen, forretningsfører, Kim Dommer, forvaltningskonsulent, Lejerbo, Bjarne S. Hansen, organisationsformand Høje-Taastrup.

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

1. Velkomst og godkendelse af dagsorden

Dagsorden 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.

1. Emner rejst af boligselskabet

Orientering om status på Parkvej/Parkbo som Forebyggelsesområde (Behandles under punkt 6)

2. 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
Lejerbo oplever meget få udsættelser

3. Økonomi, drift og administration

- Afdelingen Parkbohusene er opført i 2012 og består af 6 handicapegnede boliger på Parkvej. Boligerne er egnet til at huse større familier, hvoraf et medlem er stærkt bevægelseshæmmet. Boligerne har et gennemsnitligt areal på 110 m². De dyre opførelsesudgifter kombineret med relativt store boliger gør at lejen i boligerne som udgangspunkt er høj. Afdelingen er udover den høje leje udfordret af en del mangler og et ekstraordinært slid på boligerne. Afdelingen har derfor et større akkumuleret driftsunderskud.
LBF, Kommunen og boligorganisationen har på den baggrund givet tilsagn om at deltage i kapitaltilførsel ved brug af femtedelsordningen med henblik på en genopretning.
Lejerbo har tidligere søgt og fået afslag på at sætte et eksternt varmemesterkontor op. I stedet har man i forbindelse med vaskeriet indrettet et kontor til varmemesteren.
- Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, idet de ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette gælder afdelingerne 382-0 Teglstenen og 924-0 Teglbohusene.

- Lejerbo har hertil oplyst, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås. Lejerbo oplyste endvidere at afdelingernes vedligeholdelsestilstand vurderes at være god, samt at der arbejdes på fortsat at øge henlæggelserne.

Pælestykkerne har haft røde effektivitetstal i 3 år. Lejerbo har udarbejdet handleplan, der bl.a. omfatter etablering af mere automatik til styring af el i bygningerne, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul, øget digitalisering af driften m.m. Der er desuden etableret driftsfælleskab for 6 afdelinger og det forventes at besparelsen kommer til at fremgå i senere regnskaber, når det er fuldt indkørt.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Der er ingen afdelingsbestyrelser i Parkbohusene, Rugvænget og Teglbohusene. Det skyldes at det er meget små afdelinger og at Parkbohusene og Teglbohusene er ældreboligafdelinger.

5. Udlejning og boligafdelinger

Afd. Teglstenshusene

Lejerbo påpegede følgende for kommunen: De borgere som anvises til ældreboligerne, er ofte sengeliggende. Derfor bliver afdelingen udfordret på de sociale aktiviteter i afdelingen. Det var tidligere en meget aktiv afdeling, men med antallet af dårlige beboere, bliver beboerne slidt.

Derudover påpegede Lejerbo at boligerne er oprettet som familieboliger men udlejes som ældreboliger. Der kan derfor arbejdes på at finde andre typer af beboere til afdelingerne. Høje-Taastrup kommune vil gerne lave et oplæg til, hvordan vi kan løse udfordringerne. De borgere som vil egne sig til at bo vil være personer over 50 år. De helt unge vil ikke passe ind i afdelingen. Lejerbo undersøge størrelser på lejlighederne.

Afd. Pælestykkerne

Der har i det seneste år været en større udskiftning blandt beboerne i denne ældreafdeling.

Afd. Rugvænget

- Flere fraflytninger end forventet primært i vores specialboliger som styres af kommunen
- Rugvænget 4-6: 22 af lejemålene er familieboliger, men 19 af dem udlejes som ældreboliger. Også her kan overvejes at anvise andre aldersgrupper.

6. Nybyggeri og renovering

Afd. Parkbo

Afdelingen er i gang med renovering, hvor tage og vinduer udskiftes. Renteudviklingen har fordyret projektet. Det er derfor nødvendigt at forhøje huslejen yderligere. Huslejen stiger fra 5500 til 6200 for en lejlighed på 88 kvm. Der er en forventning om at det er de ressourcestærke, der vil flytte, fordi det bedre kan betale sig, at købe en ejerbolig. Når de ressourcestærke flytter stiger antallet af dem uden uddannelse og arbejde. Men andelen af dem med anden etnisk baggrund er ikke dem, som er uden uddannelse eller arbejde. Det er i højere grad de danske borgere.

Afd. Parkvej

Renoveringen er støttet af LBF. Der er mange tomme lejligheder, som skulle bruges til genhusning. Genhusningen er gået over al forventning, idet mange beboere er flyttet. Afdelingen er lille med 1035 beboere, og derfor tæt på at være under 1000 beboere. Men Lejerbo

ønsker at understrege, at man ikke ønsker at frasælge bygninger for at komme under 1000 beboere.

Muligheder for at komme af listen som forebyggelsesområde

Det blev yderligere drøftet hvad kommune og boligselskab kan gøre, for at afdelingen kan komme af listen, hvis man ikke ønsker et frasalg. Det skal undersøges nærmere om den frem-skudt beskæftigelsesindsats kunne være en mulighed. Fokus på børn og unges fritid og et samarbejde med Kultur-og Fritidscenteret om at lave ferieaktiviteter i området er i gang med at blive planlagt. Det kan derudover også overvejes om Lejerbo skal indtræde i en kommende bydækkende boligsocial helhedsplan.

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 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.

Lejerbo pegede på Reerslev, hvor det kunne være muligt at bygge en mindre afdeling af ældreboliger. Det skal understreges, at boligerne som kommune har stillet grundkapital til, skal være små familieboliger. Lejer pegede også på området Syd for Mølleholmskolen kunne være en mulighed for Lejerbo at bygge. Området ejes af kommunen. 3B har bygget nord for skolen: Møllergården og Kongsgården.