



## Kommissorie for boligkoordinering i Albertslund Kommune

### Baggrund for boligkoordinering

Boligudviklingen i Albertslund Kommune fortjener på mange områder en stor opmærksomhed, fordi det er grundlaget for kommunens befolkningsmæssige udvikling og byens udvikling generelt samt til dels også den økonomiske udvikling. En stor andel almene boliger på 63 %, det stigende antal ældre, ønsket om at bygge nye attraktive boliger sammen med behovet for renovering og modernisering af de mange bebyggelser fra den hastigt udviklede by i 1970'erne giver nu den helt store udfordring ved byens fornyelse. Kommunen ønsker at være ambitiøs i planlægning og handling for den videre udvikling af byen mod et endnu bedre Albertslund.

Albertslund Kommune iværksætter derfor en større koordinering af boligområdet i kommunen, - og specielt i forhold til de almene boligområder med de store udfordringer i forbindelse med beboersammensætning, fysisk renovering og trivsel i boligområderne. En koordinering der danner grundlag for en god og kvalitativ helhedsplanlægning, hvor de boligsociale aspekter også tænkes ind i en fysisk renovering med høje ambitioner indenfor energi- og miljøtiltag, arkitektur og kulturarv. Den interne kommunikation og koordinering sættes i fokus, ligesom den eksterne kommunikation og dialog med boligselskaber søges tilrettelagt i et veldefineret forum.

Kommunen har arbejdet internt på at definere og kvalificere en ny organisering bl.a. ved interne boligseminarer, for at finde de rammer vi hidtil har arbejdet indenfor og for at finde afsæt for fremtidig organisering indenfor boligområdet.

### Styringsdialog

Sideløbende med den interne styrkelse af boligkoordineringen har Folketinget vedtaget en ny styringsreform for det almene boligområde, der trådte i kraft 1. januar 2010. Det er hensigten med styringsreformen, at kommunerne i mindre grad skal udføre kontrol og i højere grad gennemføre rammestyring og dialog i forhold til boligselskaberne. Resultatet af styringsdialogen skal være afbureaukratisering af samarbejdet mellem kommuner og boligorganisationer, så effektiv problemløsning og forebyggelse bliver et afgørende mål.

De overordnede emner for styringsdialogen er:

- boligrådets fysiske rammer – bygningernes og fællesarealernes drift og standard,

Slettet: 8. januar 2009

Sags nr.:

08/23161AcadreCaseNumber

Sagsbehandler: aps

Miljø og Teknikforvaltningen  
Planteamet

Albertslund Kommune  
Nordmarks Allé  
2620 Albertslund

www.albertslund.dk  
mf@albertslund.dk

T 43 68 68 68  
F 43 68 69 28



- beboersammensætningen – rammerne for udlejning, sociale indsatser og sideaktiviteter og
- administrationen – lever den op til forventningerne om effektivitet og kvalitet.

## Ny organisering af boligkoordinering i Albertslund Kommune

En ny organisering af boligområdet i Albertslund Kommune skal have som overordnet mål at favne hele boligområdet, såvel de almene som de private boligområder samtidig med at det omfatter de 3 hovedområder befolknings- og boligudvikling, de fysiske rammer i boliger/friarealer samt de forskellige boligsociale aspekter.

En boligkoordinering skal have som overordnet mål at sikre:

1. at **viden og kompetencer** opbygges og udveksles i internt samarbejde og koordination i kommunen og i samarbejder og dialog eksternt med boligorganisationerne BO-VEST, KAB/Hedemarken, DK/Rådhusdammen og KKIK Det internationale kollegium/Morbærhaven samt grundejerforeninger/ejerforeninger,
2. at der tilvejebringes det datamæssige grundlag for et **kvalificeret planlægningsmæssigt overblik** over boligudviklingen, således at der kan udvikles mål og rammer for en helhedsorienteret udvikling og konkrete handlinger, dels generelt i kommunen, dels i de enkelte boligområder,
3. at **befolknings- og boligudviklingen** sker under hensyn til Albertslund Strategiens mål om påvirkning af befolkningssammensætning og -størrelse, fremtidige boligtyper i nye og eksisterende boligområder samt en øget mobilitet i boligmassen,
4. at **styringsdialog med boligselskaberne** etableres på et positivt og fremadrettet grundlag, så et boligstrategisk samarbejde kan udvikle sig også indbyrdes imellem boligorganisationerne om fremtidens dilemmaer og udfordringer i Albertslund og i de enkelte boligområder,
5. at en **udvikling af eksisterende og fremtidige private boligområder** afsøges i samarbejde med grundejerforeninger, ejerforeninger og privat udlejningsejendomme og developere,
6. at en **renovering af almene boliger** sker under hensyn til Klimastrategiens og Green Cities mål om reduktion af CO2 samt kommuneplanens mål for kulturarv, arkitektur, m.m.,
7. at der sker en **udvidet koordination med kommunens boligsociale arbejde**, således at "sammenhængskraften" understøttes i boligområderne og der sættes fokus på **ansvar og ejerskab** i private som almene boligområder,
8. at boligsekretariatet sikre relevant **kommunikation internt** til boligkoordineringens deltagere og relevant **kommunikation af eksternt interesse**,
9. at aktørerne i den her beskrevne boligkoordinering sikrer **videregivelse af relevant information** til relevante personer indenfor eget fagområde og organisation internt i kommunen.

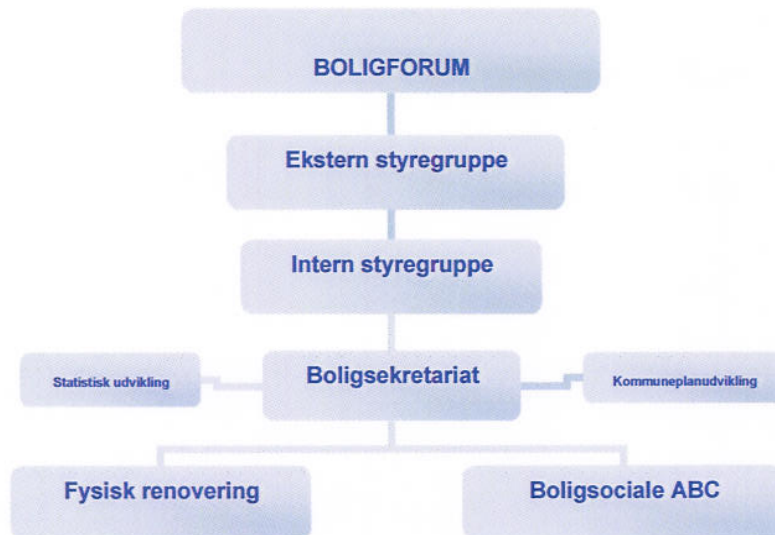
Boligkoordineringen foreslås i praksis tilrettelagt ved at der er en styregruppe, et sekretariat for boligkoordineringen og 2 undergrupper og et underområde omfattende statistik og kommuneplanlægning. De 3 undergrupper/underområder dækker henholdsvis

- befolknings- og boligudviklingsmæssige tilgang i kommunen samt kommunal-økonomiske konsekvenser heraf,
- renoveringsprojekter i forhold til almene boliger og private boliger,
- boligsociale aspekter i de almene og private boligområder.





Organisationsdiagrammet ser således ud og er yderligere beskrevet nedenfor:



## **BOLIGFORUM**

### **Formål**

Boligforum er et eksternt samarbejds- og dialogforum imellem kommunens politiske niveau og boligorganisationernes bestyrelsesniveau bl.a. på baggrund af styringsreformens rammer.

Boligforum har til formål:

- at skabe et positivt og fremadrettet samarbejdsforum imellem kommunen og boligorganisationerne samt imellem boligorganisationerne i Albertslund,
- at udvikle boligforum til at være det overordnede strategiske niveau så det danner udgangspunkt for styringsdialog med de enkelte boligselskaber,
- at samarbejde om boligområdets fysiske rammer som bygningernes og fællesarealernes drift, standard og udvikling,
- at samarbejde om beboersammensætningen herunder rammer for udlejning og sideaktiviteter,
- at samarbejde om boligsociale tiltag i boligområderne, fx via Albertslund Boligsociale Center,
- at samarbejde om administrationen, så den lever op til forventninger om effektivitet og kvalitet.

### **Deltagere**

Borgmester

Kommunaldirektør

Formænd fra hvert af boligselskaberne VA, AB, KAB/Hedemarken, DB/Rådhusdammen og KKIK/ Internationalt Kollegium og KKIK/Morbærhaven.

1 repræsentant fra hvert af Boligselskabernes øverste ledelsesniveau

### **Mødekadence**

1 gang om året som udgangspunkt



## **EKSTERN STYREGRUPPE**

### **Formål**

Ekstern styregruppe er et eksternt samarbejdsorgan imellem kommunens øverste administrative ledelsesniveau og boligorganisationernes øverste ledelsesniveau.

Den eksterne styregruppe har primært til formål at være det planlæggende og strategiske niveau til boligforum for de samme formål som boligforum.

### **Deltagere**

Kommunaldirektør Bo Rasmussen  
Direktør for SOF – Tordis Vilidur  
Direktør for MTF – Niels Carsten Bluhme  
2 repræsentanter fra hver boligorganisation  
Koordinator for sekretariatet – Alice Petersen

### **Mødekadence**

1 gang om året som udgangspunkt

## **INTERN STYREGRUPPE**

### **Formål:**

Den interne styregruppe har til formål:

- at varetage den fremadrettede udvikling af området på tværs af forvaltninger i overensstemmelse med de overordnede mål for koordinering af boligområdet,
- at beslutte de overordnede strategiske mål og indsatser ud fra et overblik over de kommende års udfordringer for boligområdet,
- at deltage i møder med Landsbyggefonden,
- at der foretages en årlig evaluering af boligkoordineringen.

### **Deltagere**

Kommunaldirektør Bo Rasmussen  
Direktør for SOF – Tordis Vilidur  
Direktør for MTF – Niels Carsten Bluhme  
Koordinator for sekretariatet – Alice Petersen  
Ad. hoc. kan hele boligsekretariatet også deltage, når der er væsentlige udviklingsrettede tiltag på dagordenen.

### **Mødekadence**

Kvartalsvis og i øvrigt efter behov

## **SEKRETARIAT FOR BOLIGKOORDINERING**

### **Formål**

Sekretariatet er den overordnede koordineringsgruppe. Sekretariatets formål er:

- at være nytænkende indenfor hele boligkoordineringsens område,
- at skabe nye projekter og fokusområder ud fra resultatet af overblikket over hele boligområdet og ønsket om udvikling af et boligstrategisk arbejde,
- at sikre boligstrategiske at oplæg og opfølgingsresultater fremlægges for intern og ekstern styregruppe og videre til boligforum,
- at sikre at styringsdialog gennemføres med boligselskaberne,



- at nye boligprojekter forankres i de relevante undergrupper og der sikres relevant koordination og kvalitetsudvikling i projekterne i overensstemmelse med de overordnede mål for boligudvikling, boligrenovering og boligsociale forhold,
- at mulige markedsføringstiltag ved udlejede boliger drøftes,
- at politisk behandling af mødesager er kvalitetssikret i forhold til relevante fagområder,
- at forberede kontakt til Landsbyggefonden.

### **Deltagere**

Alice Petersen MTF, projektleder for boligsekretariatet

Mette Nielsen Duekilde, SOF, boligsocial gruppe

Anne Marie Holt Christensen MTF, fysisk renovering

Søs Meyling, FF, tilsyn med almene boliger

### **Mødekadence**

Som udgangspunkt en gang om måneden.

### **KONTAKTGRUPPER FOR BEFOLKNING - BOLIG - ØKONOMI**

Der findes allerede følgende eksisterende grupper som til dels varetager dette område allerede i dag.

#### *Teamstatistikgruppen*

Teamstatistikgruppen varetager en nøjere overvågning af befolkningsudviklingen, så det er muligt mere præcist at forudse daginstitutions- og skoledækning samt ældregruppens størrelse i forhold til behov for ældreboliger, plejeboliger, seniorboliger etc.

#### *Kommuneplanen*

Skiftende grupper varetager udarbejdelse og proces for revision af kommuneplanen, som er en fysisk plan for strategi, overordnede mål og rammer for byudviklingen samt konkrete arealudlæg.

#### *Behov for koordinering*

Det vurderes, at der ikke er behov for en ny, særskilt gruppe i boligkoordineringen til at dække dette område, idet teamstatistikgruppen er fortløbende og kommuneplanlægningen kører med fast kadence af 4 års varighed knyttet til valgperioderne.

Formålet er primært, at bolig- og befolkningsudviklingen struktureret følges i sekretariatet ved at relevant samarbejde skabes til repræsentanter fra kommuneplanprojektet og teamstatistikgruppen.

### **Deltagere**

Repræsentanter fra kommuneplanprojektet

Repræsentanter fra teamstatistikgruppen

### **Mødekadence**

Ad.hoc. i forhold til befolkningsprognose og kommuneplanproces





## **GRUPPE FOR FYSISKE RENOVERINGSPROJEKTER**

En lang række almene boligområder vil indenfor de næste 10 år stå overfor mere eller mindre omfattende boligrenoveringsprojekter.

Der er derfor behov for en klar koordinering af disse boligrenoveringsprojekter, hvor de beskrevne parter kan træde sammen i en gruppe og sikre koordinering og kvalitet af hele renoveringsforløbet fra start til slut i forhold til de nævnte emner.

### **Formål**

Gruppen varetager:

- koordination af helhedsplaner for renoveringsprojekter ud fra boligsociale tiltag, klimastrategiens mål om CO2 reduktion, arkitektur, kulturarv, boliganvisning, tilsynslovgivning, plan- og byggelovgivning samt regnvandstiltag,
- sikre at de bedst mulige ambitioner bliver opfyldt i forhold til Albertslunds målsætninger samt de lovgivningsmæssige muligheder,
- fysiske tiltag for friarealer koordineres med ABC gruppen,
- indkaldelse af personer ad hoc med specialviden som fx ergoterapeut, ældre-konsulent, tekniske rådgivere etc.

### **Deltagere**

Annemarie Holt Christensen – Klimakoordinator (repræsentant for gruppen ind i boligsekretariatet)

Susan Madsen – Boliganvisningen, KF

Søs Meyling – Tilsyn med almene boliger, FF

Hans Henrik Høeg – Forsyning, MTF

Björn Emil Jensen – Planteam, MTF

Henrik Kisbye – Bygteam, MTF

Eva Beyer Clausen – Boliganvisningen, KF

### **Mødekadence**

Gruppen har en mødekadence på ca. hver 3 måned og ellers efter behov.

## **Gruppen Albertslund Boligsociale Center (ABC)**

Den eksisterende organisering via SOF omkring det boligsociale arbejde i BO-VEST og KAB/Hedemarken er bygget op omkring Albertslund Boligsociale Center (ABC). ABC har behov for et bredt samarbejde med alle dele af kommunen, dels via arbejdssekretariatet og visionsgruppen, dels ad hoc. f.eks. omkring arbejdet med unge via klubberne. Koordinering til integrations-, beskæftigelses-, sundheds- og kulturindsats m.m. bør også tænkes ind i denne gruppe.

### **Formål**

Formålet i ABC samarbejdet er beskrevet i en partnerskabsaftale:

- forsøge at forstå hinandens udgangspunkt,
- fremme løsninger, som har værdi for alle parter,
- dele viden om information på en systematisk måde,
- fremme helhedstænkning,
- diskutere åbent med plads til kritik og spørgsmål,
- reagere på konflikter og medvirke til at løse dem,
- medvirke aktivt til at løse de sociale problemstillinger, områderne oplever,
- udvise fleksibilitet og ikke lade sig binde af hidtidig praksis,



- lave klare aftaler og forretningsgange og respektere disse i arbejdet

**Deltagere**

Mai Green fra BO-VEST (i barselsorlov, dog Trine Sander)

Mette Nielsen Duekilde – SOF (repræsentant for gruppen ind i boligsekretariatet)

Hans Luther Madsen – BUF,

Mikkel Nielsen – BUF,

Kristian Skow Hopp - BUF,

Morten Michaelsen - KUF

Susan Madsen - Borgerservice,

Eva Beyer Clausen – Borgerservice

Henriette Nielsen – MTF

**Mødekadence**

ABC har en mødekadence på omkring hvert kvartal