

Referat

Tema: Styringsdialogmøde 2019 – AAB

Tid: 3. juni 2019, kl. 10 til 11.30

Sted: AAB, Mindegade 17A, 7100 Vejle

Deltagere Steen Dall-Hansen (Direktør) og Hans Helge Andersen (Formand)
Sina Petersen (Afdelingsleder), Marie-Louise Bruun (Jurist), Krestine Thomsen (Boligsocial koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Siden sidst / Opfølgning på sidste års mål

a. Formalisering af svar fra kommunen

I referatet for styringsdialog 2018 fremgår det, at AAB havde et ønske om, at få formaliseret kommunens svar efter endt politisk behandling af sager.

Hvordan vurderer AAB, at det er gået siden?

Referat

AAB er tilfreds med kommunens tilbagemeldinger på politisk behandlet sager.

2. AABs forslag til fremtidig samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

a. AAB mangler generelt tilbagemeldinger på ønsker om nybyggeri i Skibet, Grønnedalen, Nørremarken og seniorboliger.

AAB giver en kort orientering, og sagen drøftes.

Referat

Sagen blev drøftet.

AAB mangler fortsat tilbagemelding på deres henvendelser vedrørende nybyggeri i ovennævnte områder. AAB oplever, at deres henvendelse ikke besvares, selvom AAB har fremsendt flere mails.

AAB bruger personale- og økonomiske ressourcer på at lave udviklingsplaner, og finder det frustrerende, når de ikke modtager svar på deres henvendelser.

Det blev aftalt, at AAB fremadrettet sætter Sina Petersen på som cc. på deres henvendelser til Vejle Kommune.

Det blev tillige forslået, at boligforeningerne kan tage emnet op på et BPS møde.

- b. AAB oplyser, at fritidscenteret ”Club Midt” i Skolegade afd. 26 er meget nedslidt, og der er behov for en afklaring om det skal renoveres eller indgå i en samlet visionsplan for området.
(Vejle Kommune lejer lokalerne af AAB)

AAB giver en kort orientering, og den videre proces drøftes.

Referat

AAB oplyser, at fritidscenteret ”Club Midt” er meget nedslidt, og trænger til at blive renoveret.

AAB ønsker, at ”Club Midt” bliver genoptaget i visionsplanen/udviklingsplanen for Vestbyen.

Stadsarkitekten oplyser, at der fortsat arbejdes med en visionsplan for vestbyen, hvor ”Club Midt” indgår.

AAB ønsker en tidlig dialog med Børn & Unge i forbindelse med lukning af daginstitutioner, der lejer lokaler af AAB.

Børn & Unge chef orienteret om AABs ønske.

- c. AAB oplyser, at aftalen omkring Søndermarkens fritidscenter er opsagt pr. 1/7-19 og AAB vurderer ikke at lokaliteten kan genudlejes.
AAB ønsker tilladelse til opførelse af nye boliger på arealet, herunder på den tilhørende ”skøjtebane”.

AAB giver en kort orientering, og den videre proces drøftes.

Referat

AAB vurderer ikke at det vil være muligt at kunne genudleje lokalerne, når lejemålet for Søndermarkens Fritidscenter ophører.

AAB ønsker at omdanne erhvervslokalerne til almene familieboliger, og vurderer at ”skøjtebanen” med fordel vil kunne inddrages til opførelse af familieboliger.

”Skøjtebanen” ejes af Vejle Kommune.

AAB har taget kontakt til kommunen for at få ovenstående afklaret. AAB har ved styringsdialogens afholdelse ikke modtaget svar på deres henvendelse.

- d. AAB oplyser, at Løget Center By trænger til en samlet plan, da stedet forfalder. AAB er bekendt med, at der har været drøftelse mellem lodsejere og lokalråd. AAB oplyser, at de var blevet stillet i udsigt at blive inddraget, men har intet hørt og heller ikke fået respons på mail henvendelser til stadsarkitekten herom.

Referat

Sagen blev drøftet.

AAB oplyste, at de gerne vil have været inddraget i processen.

- e. AAB oplyser, at fagfolk omkring Hyttebyen efterlyser flere boliger. Projektet var oprindeligt planlagt til 10 boliger, men kun 6 er opført.

Referat

Sagen blev drøftet.

Planen for "Rosborg" er under udarbejdelse, og afventer arkitekternes udkast til visionsplaner for området.

AAB ønsker at blive inddraget, når den endelige proces er vedtaget.

- f. AAB oplyser, at der i afdeling 29 – Finlandsparken, som en ½ årlig forsøgsperiode er indført en fremskudt beskæftigelsesindsats. AAB ser gerne, at den gøres permanent, som et led i bestræbelserne på at løfte Finlandsparken af ghettolisten.

Det har på grund af politiske møder desværre ikke været muligt at få Arbejdsmarkedschef Birgit Thorup med til mødet. Det er aftalt med Birgit Thorup, at såfremt der er behov, så kan tilsynet videresende spørgsmål og andet videre til hendes udtalelse.

Sagen drøftes kort.

Referat

AAB vil meget gerne gøre den fremskudte beskæftigelsesindsats permanent.

Bemærkninger videregivet til Arbejdsmarkedschefen Birgit Thorup. Hvis der i den forbindelse er noget, som har behov for yderligere uddybelse vil dialogen foregå mellem arbejdsmarkedsafdelingen og AAB.

- g. AAB savner fortsat respons fra møde om affaldsafgifter.

Sagen drøftes kort, og AAB præciserer hvilken respons de mangler.

Referat

Formanden Hans Helge Andersen udleverede på mødet en mail vedrørende sagen.

Henvendelsen videregivet til AffaldGenbrug, og AAB modtager svar direkte derfra.

- h. Ommærkning af 17 familieboliger til ældreboliger i afd. 29, Finlandsparken. Aftale om hvem der gør hvad i forhold til ommærkning i forbindelse med udviklingsplanen.
(Oplyst i mail fra AAB fra den 15. maj 2019)

Referat

Sagen blev kort drøftet.

Ommærkningen af boligerne skal ske som et led i den politisk godkendte udviklingsplan for Finlandsparken.

Det blev aftalt, at tilsynet opstarter sagen til politiske behandling, såfremt der er behov inddrages AAB.

3. Afdelinger med særlig udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet.

- a. **Landsbyggefondens regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2018**
Landsbyggefonden har fremsendt brev til AAB den 14. maj 2019, med 3 forhold, som LBF skal have en tilbagemelding på inden 2 uger fra dato.
Har AAB fremsendt deres tilbagemelding, og har AAB efterfølgende modtaget kommentar fra LBF?

Landsbyggefondens henvendelse drøftes.

Referat

AAB oplyser, at de er i dialog med Landsbyggefonden, og deres besvarelse vil blive fremsendt inden for Landsbyggefondens nye deadline.

b. Generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen, samt problemer med hash.

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

- i. Afd. 1, Den Gamle Gård
- ii. Afd. 8, Vestbyen
- iii. Afd. 12, Vestbyen
- iv. Afd. 13, Vestbyen
- v. Afd. 15, Vestbyen

AAB fremlægger deres bekymringer, og den videre proces drøftes.

Referat

Der er fra Vejle Kommunes side opmærksomhed på beboergruppen og det er korrekt at hash er et kendt problem i området. Vejle politi er opmærksomme på dette, det samme er SSP.

c. Renoveringer

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

- i. Afd. 1, Den Gamle Gård
- ii. Afd. 8, Vestbyen
- iii. Afd. 41, Løget By
- iv. Afd. 42, Løget By
- v. Afd. 29, Finlandsparken
- vi. Afd. 17, Møllevangen

AAB giver en kort gennemgang af renoveringssagerne og den fremtidige proces.

Referat

AAB oplyser følgende om renoveringssagerne:

- Afd. 1, Den Gamle Gård

Udskiftning af vinduer, efterisolering, klimaskærm mm.

AAB forventer at renoveringen er færdig sommer 2020.

- Afd. 8, Vestbyen

Afdelingen arbejder med en helhedsplan, der forventes igangsat efter 2021.

Helhedsplanen omhandler badeværelser mm.

Der er også søgt om kapitaltilførsel.

- Afd. 41, Løget By

Reguleringskontoen er ved at blive lukket og opgjort. Når dette er sket vil skema C blive fremsendt til politisk behandling og godkendelse.

Tilsynet oplyste, at ommærkningen af værelser vil blive behandlet med skema C.

- Afd. 42, Løget By

Reguleringskontoen er ved at blive lukket og opgjort. Når dette er sket vil skema C blive fremsendt til politisk behandling og godkendelse.

- Afd. 29, Finlandsparken

Reguleringskontoen er ved at blive lukket og opgjort. Når dette er sket vil skema C blive fremsendt til politisk behandling og godkendelse.

- Afd. 17, Møllevangen

AAB oplyser, at renoveringen forløber planmæssigt, og forventer renoveringen afsluttet sommer 2020.

d. Boligsocial helhedsplan

(Oplyst i afdelingernes styringsrapporter)

i. Afd. 41, afd. 42 og afd. 29

De Boligsociale helhedsplaner udløber 2021, og der skal ansøges om en ny.

Den fremtidige proces med de boligsociale helhedsplaner drøftes.

Referat

Der skal ansøges om en ny sommer 2021, og det er et ønske fra Vejle Kommunes side, at beboerne i områderne inddrages i processen.

e. Afd. 17, Møllevangen

(Oplyst i afdelingens styringsrapport)

AAB oplyser, at de har udfordringer med at få alle erhvervslejemål udlejet. De har igangsat markedsføring.

AAB vurderer ikke at kunne genudleje Søndermarkens fritidscenter.

Referat

AAB har igangsat markedsføring for at forsøge at få genudlejet erhvervslejemålene. Derudover blev anvendelsen af Fleksibel Udlejning drøftet, det vil blive taget op til august, når udkast til rammeaftale for udlejningsredskaber bliver endelig politisk behandlet.

f. Afd. 26, Boulevardparken/Skolegade

(Oplyst i afdelingens styringsrapport)

AAB er bekymret over det stigende antal beboere med ikke vestlig baggrund, og dermed risikoen for at afdelingen i fremtiden vil kunne komme på regeringens ghettoliste.

AAB er utilfreds med den (manglende) politiske behandling af AABs anmodning om genbehandling af fleksibel udlejningsaftale i afdelingen. Anmodningen er stillet administrativt i bero hos kommune.

Referat

Sagen blev drøftet.

Tilsynet oplyste, at den gamle aftale fra 2003 ikke længere er formel gyldig.

Tilsynet oplyste, at sagen vil blive taget op, når udkast til rammeaftale for udlejningsaftalen bliver endelig politisk behandlet.

4. AAB orienterer kort om boligforeningens arbejde med effektivisering

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

AAB oplyser at boligforeningen har lavet et effektiviseringskatalog.

Oplyst i årsberetningen s. 29.

a. Røde afdelinger (med størst effektiviseringspotentiale)

Afd. 51, Skibet

Afd. 52, Højen

Afd. 24, Irisvej m.fl.

b. Gule afdelinger

Afd. 38, Nordlandsvej

Afd. 12, Vestbyen

Afd. 37, Askevænget

Afd. 29, Finlandsparken

Afd. 26, Boulevardparken

Afd. 48, Sandegraven- Plejeboliger

Afd. 11, Florasvej

Afd. 41, Løget By

Afd. 13, Vestbyen

Afd. 42, Løget By

Afd. 15, Vestbyen

De ovenstående oplysninger er fra styringsrapporten s. 10

AAB orienterer kort om boligforeningens arbejde med effektivisering, og hvilke tiltag der er eller skal igangsættes i de pågældende afdelinger.

Referat

AAB følger udviklingen i afdelingerne meget tæt, de er ikke bekymret for de ovenfor nævnte afdelinger.

De røde afdelinger er alle små afdelinger, som består af overvejende tæt/lav boliger.

AAB oplyser at arbejdet med effektiviseringen fylder meget for boligforeningen.

De har valgt at frasælge et sommerhus i Juelsminde, da der ikke er efterspørgsel i de kolde måneder.

De følger afdelingernes henlæggelser tæt, henlæggelserne er markant forbedret, men vil fortsat været et fokuspunkt.

AAB har købt et drift- og vedligeholdelsessystem, som er blevet igangsat.

AAB overvejer at ligge nogle af de mindre afdelinger sammen.

AAB har i forbindelse med arbejdet med effektiviseringen fundet en besparelse på omkring 6-8 mio. kr.

5. Nyheder fra forvaltningen

a. Boligsocial Monitoreringsværktøj

Værktøjet blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

b. Udkast til rammeaftale for udlejningsredskaber i Vejle By

Udkast til rammeaftalen blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019 med henblik på input, inden den videre politiske behandling i Vejle Kommune.

TU den 18/6, AU den 20/6, og BY i august.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

c. Elektronisk anmodning om godkendelse af skema A, B og C

Tilsynet orienterede om den nye elektronisk måde at fremsende skema A, B og C til kommunens godkendelse.

I første omgang er det skema A, B og C for nybyg, men senere vil det samme gælde for renoveringssager.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

d. Vejle Kommunes Boligpolitik

Tilsynet orienterede kort om processen for Vejle Kommunes Boligpolitik.
Forventes at bliver præsenteret på folkemødet 7. og 8. juni. Boligpolitikken vil derefter komme i høring.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

6. Godkendelse af årsregnskab 2017/2018

Referat

Årsregnskabet 2017/2018 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

7. Konkrete tiltag for AAB i det kommende år

Referat

Udviklingsplanen for Finlandsparken.
Ny strategiplan for AAB
Effektivisering.
Modernisering og Kulturforandring i AAB.

8. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Tilsynet ønsker gode ideer/input til afholdelse af styringsdialog.
Giver styringsdialogmøderne værdi for boligforeningen? Er der noget, som vi kan gøre anderledes.

Referat

AAB oplyste, at processen omkring dannelsen af dagsorden til styringsdialogmødet havde været rigtig godt.
Tilsynet vil bestrebe sig på at gentage processen til næste års styringsdialog.

9. Eventuelt