

Referat for styringsdialogmøde med Lejerbo 2019

Mødet blev afholdt den 11. november 2019, kl. 10.00-11.30 hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, mødelokale 3.

Følgende deltog på mødet:

Benny Haugsted (Formand), Eigil Jensen (Næstformand), Torben Krogh (Forretningsfører)
Sina Petersen (afdelingsleder), Marie-Louise Bruun (Jurist), Krestine Thomsen (Boligsocial
koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Siden sidst / Opfølgning på sidste års styringsdialogmøde

a. Organisationsændring

(Oplyst i referatet fra dialogmødet mellem Lejerbo og Hedensted Kommune)

Der er i Lejerbo sket en organisationsændring. Lejerbo Kolding (Alfebo) er ikke under Lejerbo mere, da de har skilt sig ud fra Lejerbo. Lejerbo Vejle har skiftet navn til Lejerbo Trekanten.

Lejerbo Trekanten har stadig (service)kontor i Vejle.

Lejerbo giver en kort orientering om organisationsændringerne i Lejerbo.

Referat

Organisationsændringen blev kort drøftet og vil ikke få betydning for samarbejdet med Vejle Kommune.

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

a. Ventelister

(Oplyst i årsberetningen)

Lejerbo oplyser, at der er 1.707 personer på ventelisten til familieboliger, hvoraf 47 er interne ansøgere med i alt 9.586 boligønsker.

Lejerbo oplyser, at der ikke er nogen på ventelisten til afd. 396-0, Grejs Mølle, og at fraflytningsprocenten er 25 %.

Lejerbo giver en kort orientering.

Referat

Lejerbo oplyser, at ventelisterne er fornuftige, og ikke giver anledning til væsentlig bekymring. Lejerbo oplyste, at der var 1.707 personer på ventelisten til familieboliger i Vejle, 63 personer på ventelisten til familieboliger i Børkop og 410 personer på ventelisten til familieboliger i Grejs.

Lejerbo oplyser desuden, at der er 111 personer, der aktiv søger en bolig i afd. 396-0 Grejs Mølle, men at udlejningen oftere sker til personer, der søger bolig fra nettet. Der er ikke elevator i Grejs Mølle, hvilket vanskeliggør udlejningen af de øverste etager.

Mange af lejerne i afdelingen er gennemgangslejere, som efter kort tid søger videre til andre lejemål i boligorganisationen.

b. Udlejningssituationen

(Oplyst i årsberetningen)

Lejerbo oplyser, at den samlede fraflytningsprocent for familieboliger er på 11,03% (10,13% på landsplan).

Fraflytningsprocenten for familieboliger i Grejs er 16,39%, i Børkop 0,00% og Vejle 10,91%.

Lejerbo oplyser, at der er meget store fraflytningsprocenter for ungdomsboliger.

Lejerbo giver en kort orientering.

Referat

Lejerbo oplyser, at de har fokus på udlejningen, men at de ikke har mange boliger til udlejning, og at ingen af deres lejemål står tomme. Udlejningssituationen er derfor fornuftig,

c. Beboersammensætningen

(Oplyst i afdelingernes styringsrapporter)

Lejerbo oplyser, at der er problemer med beboersammensætningen i de to nedenstående afdelinger, bl.a. fordi afdelingerne opfylder flere "ghettokriterier".

Afdeling 084-0, Damhaven

Afdeling 140-0, Finlandsvej

Lejerbo giver en kort orientering.

Referat

Lejerbo har fokus på beboersammensætningen i de to afdelinger.

Via det boligsociale monitoreringsværktøj vil tilsynet ligeledes have fokus på udviklingen i områderne, hvor de to afdelinger er beliggende.

d. Manglende afdelingsbestyrelse

(Oplyst i afdelingens styringsrapport)

Lejerbo oplyser, at der mangler en afdelingsbestyrelse for nedenstående afdeling.
Afdeling 396-0, Grejs Mølle

Lejerbo giver en kort orientering.

Referat

Lejerbo oplyser, at der på sidste afdelingsmøde i afd. 396-0 kun mødte to personer op, og der derfor ikke kunne danne en afdelingsbestyrelse. Disse er nu kontaktpersoner til afdelingen.

Indtil der dannes en afdelingsbestyrelse for afdelingen overtager organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelsens opgaver.

Lejerbo oplever, at det generelt er vanskeligt, at få nye beboere ind i bestyrelsesarbejdet.

3. Lejerbos forslag til fremtidig samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen

(Oplyst i årsberetningen)

a. Igangværende nybyggeri

Afd. 956-2, Skudehavnen

Lejerbo giver en kort orientering om byggeriet og støtteordningen drøftes.

Referat

Lejerbo oplyser, at de første lejere flytter ind den 15. november 2019. Og alle lejemål er udlejet.

Støtteordningen for byggeriet blev drøftet.

2-rums lejemålene er alle udlejet. Tilsynet oplyste, at i takt med at de otte 2-rums boliger bliver ledige, så skal disse tilbydes kommunen inden de udlejes efter ventelisten, jf. støtteordningen, som er oplyst i den politiske behandling og godkendelse af skema A og B.

Tilsynet laver en formel aftale, som fremsendes til Lejerbo.

b. Igangværende (og kommende) renoveringer

Afd. 014-0, Ribe Landevej

Lejerbo forventer at indsende ansøgning om renovering med LBF støtte til kommunens godkendelse i 2019.

Lejerbo giver en kort orientering om renoveringen, og om der påtænkes flere renoveringer.

Referat

Lejerbo afventer endelig støtteskitse fra Landsbyggefonden. Når dette er afklaret sender Lejerbo ansøgning til kommunens godkendelse.

Lejerbo oplyser, at der er begyndende udlejningsvanskeligheder i afdelingen, bl.a. på grund af boligernes ringe stand, og at lejere er tilbageholdende for at leje boligerne forud for en renovering, hvor de skal genhuses.

c. Kollektiv råderet – udvidelse af lånerammen

(Oplyst i referat af bestyrelsesmøde den 14. juni 2019)

Afd. 84-0, Boulevarden

Udskiftning af køkken via kollektiv råderet

Lejerbo oplyser, at afdelingsbestyrelsen har godkendt at lånerammen pr. køkken udvides til 111.500 kr. (Den oprindelige beslutning ligger tilbage i 2012).

Lejerbo giver en kort orientering.

Referat

Lejerbo oplyser, at udskiftningerne falder indenfor den tidligere godkendte økonomiske ramme. Stigningen i lånerammen pr. køkken betyder, at huslejestigningen pr. lejemål stiger fra ca. 400 kr./mdr. til 600 kr./mdr.

Afd. 140-0, Finlandsvej

Udskiftning af køkken via kollektiv råderet.

Lejerbo oplyser, at afdelingsbestyrelsen har godkendt at lånerammen pr. køkken udvides til 85.800 kr. og at den samlede låneramme udvides, således at alle 162 lejemål har mulighed for at få udskiftet køkken. (Den oprindelige beslutning ligger tilbage i 2009).

Lejerbo giver en kort orientering.

Referat

Lejerbo oplyser, den tidligere godkendte låneramme er opbrugte, og at de vil fremsende en ny til kommunens godkendelse.

Afd. 232-0, Nørretorvet

(Afdelingen er beliggende Kalkbrænderivej 4-16, Dæmningen 74 og Volmersgade 1-27 A-B-C)

Udskiftning af køkkener via kollektiv råderet.

Lejerbo oplyser, at afdelingsbestyrelsen har godkendt at lånerammen udvides til 94.500 kr. udgiften til lånet er steget og p.t. er den budgetterede huslejestigning 480 kr. pr. mdr. (Den oprindelige beslutning ligger tilbage i 2011).

Lejerbo giver en kort orientering.

Referat

Lejerbo oplyser, at udskiftningerne falder indenfor den tidligere godkendte økonomiske ramme.

4. Lejerbos vurdering af deres egne afdelinger

(Oplyst i årsberetningen)

Nedenstående afdelinger, er de afdelinger, der er "slået ud" med flere gule eller røde markeringer i Lejerbos egen vurdering af afdelinger målet på forskellige parametre.

a. Afd. 014-0, Ribe Landevej

Afdelingen er "slået ud" på følgende parametre:

Bygningsdele: Tidssvarende størrrelse, Badeværelse/køkken, Fælles faciliteter, Tag/Vinduer.

Naboskab: Udlejningssituation, Boligsocialefaktorer, Markedsleje

Lejerbo giver en kort orientering om afdelingerne.

Referat

Lejerbo oplyser, at afdelingen står foran en større reovering med støtte fra Landsbyggefonden.

Lejerbo forventer, at kunne fremsende en ansøgning til kommunal godkendelse i 2020.

b. Afd. 396-0 Grejs Mølle

Afdelingen er ”slået ud” på følgende parametre:

Bygningsdele: Badeværelse/Køkken, Fællesfaciliteter, Tag/Vinduer

Naboskab: Udlejningssituationen, Beboerdemokrati

Lejerbo giver en kort orientering om afdelingerne.

Referat

Lejerbo oplyser, at afdelingen ikke står overfor en renovering på nuværende tidspunkt. Boligforeningen oplyser dog, at de holder øje med standen på vinduerne og tag.

c. Afdelinger der har særlige udfordringer eller indsatser

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

Afd. 014-0, Ribe Landevej

Afd. 084-0, Damhaven

Afd. 140-0, Finlandsvej

Lejerbo giver en kort orientering om afdelingerne.

Referat

Indsatserne i afdelingerne er drøftet i de andre punkter.

5. Ønske om nybyggeri

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

Lejerbo oplyser, at hvis muligheden opstår, så vil de gerne bygge nyt i f.eks. Gårslev.

Lejerbo har den 31. oktober fremsendt henvendelse om forhåndstilkendegivelse om administration af privat byggeri.

De to sager drøftes kort.

Referat

Lejerbo oplyser, at de er blevet kontaktet af lokalrådet i Gårslev angående nybyggeri i byen. Lejerbo har ikke fortaget sig yderligere, men udtrykker, at de gerne vil bygge nyt. Tilsynet orienterer Planchefen.

Lejerbo oplyste på mødet, at de ønsker at bygge flere boliger med tilhørende fællesareal i Grejsådalen ved siden af deres andre boliger. Tilsynet orienterer Planchefen.

Lejerbo (Administrationen) har trukket deres henvendelse om forhåndstilkendegivelse om administration tilbage. Tilsynet sender henvendelsen videre til forretningsfører Torben Krogh, der ikke havde kendskab til denne forespørgsel.

6. Lejerbo orienterer kort om boligforeningens arbejde med effektivisering (Oplyst i organisationens styringsrapport)

Lejerbo giver en kort orientering, om det de har oplyst i deres årsberetning.

Tidligere har der været truffet beslutning om at 50% (grønne områder) fordeles efter "medgået tid".

Dette implementeres over 4 år. Det bør overvejes om man ikke igangsætter den sidste implementering. Da udviklingen viser, at vi nu kun bruger måske 4+% på de grønne områder.

Lejerbo oplyser selv, at der er mange afdelinger i Lejerbo, der har stort effektiviseringspotentiale.

Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 73%, hvilket er under landsgennemsnittet på 81%

Lejerbo oplyser at boligforeningen har lavet en udviklingsstrategi.
Oplyst i organisationens styringsrapport.

a. Røde afdelinger (med størst effektiviseringspotentiale)

084-0, Damhaven	232-0, Nørretorvscenteret
533, Andkær	305-0 Boulevarden
396-0, Grejs Mølle	895-0 Boulevarden
014-0, Ribe Landevej	895-0 Damgårdshaven
140-0, Finlandsvej	349-0 Frøhaven

b. Gule afdelinger

637-0 Grejs
645 Seniorbo

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

Referat

Lejerbo oplyser, at de har igangsat arbejdet med effektivisering, herunder at boligforeningen udskifter alle pærer til LED lys. Derudover har boligorganisationen indkøbt plænerobotter for at spare på driften.

7. Nyheder fra forvaltningen

Forvaltningen giver en kort orientering om nedenstående emner.

a. **Boligsocial Monitoreringsværktøj**

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

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

b. **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.
Rammeaftalen blev godkendt på byrådet den 14. august 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

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

Tilsynet orienterer om den nye elektroniske 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 orienterer kort om processen for Vejle Kommunes Boligpolitik.

Boligpolitikken blev præsenteret på folkemødet 6. og 7. juni. Boligpolitikken har været i høring.

Referat

Punktet nåede pga. tidspres ikke at blive drøftet.

8. Godkendelse af årsregnskab 2018

Referat

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

a. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2018

Landsbyggefonden har fremsendt brevet til Lejerbo den 25. oktober 2019, men tre regnskabsforhold, som LBF skal have en tilbagemelding på inde to uger fra brevets dato.

Landsbyggefondens henvendelse drøftes kort

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

9. Konkrete tiltag for Lejerbo i det kommende år

Referat

Punktet nåede ikke at blive drøftet. Lejerbo har senere oplyst, at de ikke har bemærkninger til punktet.

10. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Tilsynet ønsker gode ideer/input til afholdelse af styringsdialog.

Giver formen af styringsdialogmøderne værdi for boligforeningen? Er der noget, som vi kan gøre anderledes.

Referat

Punktet nåede ikke at blive drøftet. Lejerbo har senere oplyst, at de ikke har bemærkninger til punktet.

11. Eventuelt

Referat

Punktet nåede ikke at blive drøftet. Lejerbo har senere oplyst, at de ikke har bemærkninger til punktet.