

# Referat for styringsdialog med ØsterBO

---

Mødet blev afholdt den 26. juni 2020, kl. 10-12 hos **ØsterBO**

## **Følgende deltog på mødet:**

Søren Ahle Hansen (Direktør), Pia Nedergaard (Udviklingschef for teknisk afdeling) og Karin Mortensen (Formand)

Sina Petersen (Afdelingsleder), Katja Christensen (Boligstrategisk Koordinator), Krestine Thomsen (Boligsocial Koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

## **Mødepunkter**

---

### **1. LAR-projekt**

Vi mødes ved LAR-projektet, og høre kort om projektet. Derefter går vi videre til mødestedet.

#### **Referat**

ØsterBO gav en orientering om LAR-projektet og viste projektet frem.

### **2. Opfølgning på sidste års styringsdialog**

#### **a. Udskiftning af MgO-plader**

ØsterBO giver en kort orientering om udskiftningen af MgO-plader i afd. 49, HavneBO.

#### **Referat**

Udskiftningen af MgO-plader er godt på vej og er foran den oprindelige tidsplan, men det er først når pladerne er taget ned, at omfanget af problemet kan ses. ØsterBO forventer, at udskiftningen er færdig sidst på efteråret.

## **b. Udfordringer med psykisk syge**

ØsterBO oplyste på sidste års styringsdialog, at de havde udfordringer med psykisk syge i Skovbrynet, og at de manglede en kontaktperson/et telefonnr., som de kunne ringe til i weekenden, hvis der var behov.

Hvordan oplever ØsterBO samarbejdet?

### **Referat**

ØsterBO synes, at samarbejdet fungerer godt, og at beboerne har et akutnummer, som de kan ringe til udenfor ØsterBOs åbningstider.

Kommunen gav en orientering om igangsætning af et nyt mødeforum på tværs af boligforeningerne, kommunen og psykiatrien.

ØsterBO deltager gerne i dette mødeforum.

Kommunen indkalder til møde efter sommerferien. Tovholder Krestine Thomsen.

## **3. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport)*

### **a. Helhedsplaner**

- Afd. 18, Moldeparken

#### **Referat**

ØsterBO oplyste, at helhedsplanen overordnet forløber planmæssigt og holder tidsplan. Men det er en stor renoveringssag, og det er hårdt for beboerne igennem længere tid at bo på en byggeplads.

ØsterBO oplyste, at de stort set er færdige med at renovere de lejemål, hvor det kræver, at håndværkerne skal ind til beboerne. Det resterende arbejde foregår udenfor på bygningen, bl.a. renovering af klimaskærm.

ØsterBO oplyste, at næste fase er at få alle lejemål udlejet. ØsterBO har lavet kampagner på Facebook og reklamerer med åbent hus.

ØsterBO oplyste, at én af udfordringerne er, at det er en stor mængde lejemål, der bliver tilgængelig på én gang.

- Afd. 28, Byparken

#### **Referat**

ØsterBO oplyste, at de har haft og stadig har et tæt samarbejde og dialog med Landsbyggefonden omkring helhedsplanen for afd. 28, Byparken.

Det har været en svær sag at løfte, da det er byejeendomme, som typisk ikke passer ind i Landsbyggefondens projekter.

For at opnå en bæredygtig afdeling og som led i forhandlingerne med Landsbyggefonden, så er der lavet et oplæg på at 2 ejendomme i afdelingen skal sælges.

Når ansøgningen om godkendelse af helhedsplanen er klar, tager ØsterBO og tilsynet en dialog om, hvordan den politiske godkendelses-proces vil forløbe.

- Afd. 50, Toftegården

#### **Referat**

ØsterBO oplyser, at der er tale om en kapitaltilførselssag, som ligger til behandling i Landsbyggefonden.

### **b. Renoveringer**

- Afd. 11, Østbyparken

#### **Referat**

Renoveringen er afsluttet. Byggeregnskabet vil blive fremsendt til tilsynets godkendelse inden for kort tid.

- Afd. 14, Østbyparken

#### **Referat**

Renoveringen mangler at blive godkendt på et afdelingsmøde, og er derfor ikke igangsat.

- Afd. 15, Østbyparken

#### **Referat**

Der er på et afdelingsmøde besluttet, at der skal udskiftes tag, vinduer og altaner. ØsterBO har en forventning om, at renoveringen opstartes, når renoveringen af afdeling 6 er færdig.

ØsterBO fremsender en ansøgning til tilsynet om låneoptagelse og huslejestigning.

ØsterBO oplyser, at de derudover, i samarbejde med Vejle Spildevand, skal i gang med kloaksanering i Østbyparken.

### **c. Fraflytninger**

Afd. 28, Byparken  
Afd. 47, Grejsdalsparken  
Afd. 70, Ungbo Centrum

Oplever ØsterBO en særlig tendens i fraflytningen i de ovenstående afdelinger?

#### **Referat**

ØsterBO oplever ikke, at der er særlige fraflytningstendencer i afdelingerne, og de har ikke problemer med fraflytningerne/genudlejning.

### **d. Manglende afdelingsbestyrelser**

*(Oplyst i afdelingernes styringsrapport)*

Afd. 31, Byparken  
Afd. 38, Ældreboliger Østbyparken  
Afd. 40, Langelinje  
Afd. 47, Grejsdalsparken  
Afd. 50, Toftegården  
Afd. 70, Ungbo, Centrum

Har ØsterBO iværksat tiltag for at danne afdelingsbestyrelser?

#### **Referat**

ØsterBO oplyste, at en del af de ovennævnte afdelinger har svært ved at få en afdelingsbestyrelse, da afdelingerne er små og kun består af ældreboliger. I de afdelinger, hvor det ikke er muligt at få dannet en afdelingsbestyrelse, vil organisationsbestyrelsen agere afdelingsbestyrelse. I afdeling 50 findes dog et kontaktudvalg, som fungerer på udmærket vis.

ØsterBO oplyste, at de bedre kan aktivere beboerne i frivilligt arbejde i forskelligt udvalg i afdelingen end selve bestyrelsesarbejde.

#### 4. ØsterBOs arbejde med effektivisering af administration og drift

*ØsterBO oplyser, at de har fokus på energisparende tiltag, og at arbejdet fortsætter de kommende år.*

Vi tager en kort drøftelse om nedenstående.

ØsterBO har et benchmarkingsværktøj, der kan analysere alle deres regnskaber. Hvad har boligforeningen fået ud af dette redskab?

ØsterBO oplyser, at de konsekvent arbejder på at opnå bedst muligt kvalitet, omkostningseffektivitet og bæredygtighed i alle boligforeningens renoveringer og nybyggerier samt i det daglige virke.

Kan ØsterBO sætte flere ord på dette?

##### **Referat**

ØsterBO oplyste, at de bruger benchmarkingsværktøjet til at holde øje med udlejningen og økonomien for den enkelte afdeling, samt at sammenligne afdelingerne på tværs. De oplever, at det er nemmere at kigge på variationen fra år til år, og udviklingen på de forskellige kontier, og være på forkanten for at rette til, hvis der er noget, der går den forkerte vej.

Effektivisering af administration og drift vil fortsat være et opmærksomhedspunkt for ØsterBO.

##### **a. Sammenlægning af afdelinger**

*(Oplyst i organisationsbestyrelsens beretning s.2)*

Bestyrelsen er opmærksomme på de mindre afdelingers sårbare økonomi, hvorfor økonomiske sammenlægninger mellem mindre og ensartede afdelinger søges gennemført, såfremt beboerne godkender det.

##### **Referat**

ØsterBO oplyser, at de har sammenlagt nedenstående afdeling;

Afd. 8 og afd. 10 er blevet sammen til én.

Afd. 11, afd. 14 og afd. 15 er på vej til at blive lagt sammen til én.

## 5. Nyheder fra forvaltningen

Forvaltningen giver en kort orientering om nedenstående emner.

### a. Boligsocial Monitoreringsværktøj

Trafiklys 2020 blev præsenteret på BPS den 29. januar 2020.

Områdenavn	Beboere 1. jan. 2019	Udenfor arb.marked > 40 pct. 2017-18	Dømte ≥ 2,03 pct. 2017-18	Kun grundskole > 60 pct. 1/1-2019	Gns. indkomst < 55 pct. År 2018	E & I ikke vestlige > 50 pct. 1/1-2019	Observ. Listen	Samlet vurdering
Finlandsparken	1.586	41,1	1,03	77,2	63,3	74,0	x	11
Møllevangen	1.077	37,6	1,52	61,8	66,4	32,4	x	7
Nørremarken Lejerbo	448	35,9	1,56	72,6	66,8	59,4		6
Nørremarken Østerbo	734	36,0	1,01	74,2	66,5	54,1		6
Løget By	1.878	33,4	1,46	63,9	68,3	39,0	x	5
Vestbyen	1.902	35,7	1,42	61,8	64,6	36,5	x	5
Skolegade	658	35,2	0,90	62,9	70,8	45,9		3
Østbyen	1.595	29,2	0,95	47,4	75,1	17,3	x	2
Centrum Sydvest	372	37,9	1,71	56,8	67,8	45,4		2
Vinding Nord	324	32,2	0,69	48,0	72,4	17,0		0
Hældager Nord	715	23,6	0,83	25,6	89,5	7,6		0
Hældager Syd	349	25,3	0,71	49,6	76,4	25,8		0

Figur 1: Trafiklys 2020

Områdenavn	Beboere 1. jan. 2018	Udenfor arb.marked > 40 pct. 2016-17	Dømte ≥ 1,98 pct. 2016-17	Kun grundskole > 60 pct. 1/1-2018	Gns. indkomst < 55 pct. År 2017	E & I ikke vestlige > 50 pct. 1/1-2018	Observ. Listen	Samlet vurdering
Finlandsparken	1.611	41,5	1,43	77,3	60,8	73,5	x	11
Nørremarken Lejerbo	445	40,1	1,44	68,6	64,4	55,5		9
Møllevangen	1.144	38,7	1,26	62,6	67,2	31,0	x	7
Centrum Sydvest	395	38,9	1,26	57,3	65,7	47,3		6
Nørremarken Østerbo	833	36,3	0,64	73,0	68,5	50,2		6
Løget By	1.899	36,0	1,38	64,2	66,0	36,9	x	5
Vestbyen	1.876	36,9	1,57	61,9	62,6	35,4	x	5
Skolegade	910	33,5	1,23	60,9	70,8	40,5		3
Østbyen	1.599	30,2	0,55	46,6	74,1	17,3	x	2
Vinding Nord	321	30,3	0,52	42,3	75,4	14,0		0
Hældager Nord	702	23,6	0,92	29,2	90,0	7,4		0
Hældager Syd	353	26,7	0,88	47,1	74,9	26,4		0

Figur 1: Trafiklys 2019

Områdenavn	Udenfor arb.marked	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst	E & Ikke vestlige
	> 40%	> 2,03%	> 60%	< 50%	> 50 %
Nørremarken ØsterBO	0,30%	0,37%	1,20%	2,00%	3,90%
Østbyen	1,00%	0,40%	0,80%	1,00%	-
Hældager Nord	-	0,09%	3,60%	0,50%	0,20%
Hældager Syd	1,40%	0,17%	2,50%	2%	0,60%
Positiv udvikling					
Negativ udvikling					

Figur 2: Udvikling fra Trafiklys 2019 til Trafiklys 2020

## b. Oplevelse af forandringer i boligafdelingerne

Vi tager en fælles drøftelse af situationen i boligafdelingerne.

- Effekter fra corona
- Behov for brug af udlejningsredskaber
- Boligsociale udfordringer

### Referat

ØsterBO oplyste, at de har stor fokus på udviklingen af Moldeparken.

Udfordringen pt. er at en stor del af lejemålene, i forbindelse med renoveringen, står tomme, og det er uvist, hvordan udviklingen for området vil se ud, når de bliver lejet ud.

ØsterBO ønsker, at benytte fleksibel udlejning for området.

Kommunen forstår bekymringen og forslår, at emnet bliver taget op ultimo 2020, når renoveringerne er tættere på at være færdige.

Der vil muligvis komme en forsinket effekt efter corona.

ØsterBO har været positiv overrasket over, hvor få henvendelser der har været, som har været en affødt konsekvens af corona.

## c. Den nye boligaftale

Løs drøftelse af ØsterBOs refleksioner over den nye boligaftale, og hvad det har af betydning for dem.

### Referat

ØsterBO oplyser, at de afventer helt klare retningslinjer for hvad der ligger i de grønne renoveringer.

ØsterBO overvejer at søge de puljer, der har fulgt med den nye boligaftale.

#### **d. Tour de France 2021**

Fælles drøftelse om mulighederne for at blive en del af Tour de France 2021.

##### **Referat**

Drøftet.

ØsterBO ønsker at være en del af Tour de France 2021. Kommunen anbefalede dem at tage kontakt til projektlederen for Tour de France 2021 i Vejle.

### **6. Godkendelse af årsregnskab 2018/2019**

#### **Referat**

Årsregnskabet 2018/2019 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

### **7. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år**

### **8. Eventuelt**

#### **Referat**

ØsterBO oplyste, at de er bekymret for konsekvenserne af de nye nationale tiltag inden for affaldssortering.

ØsterBO mødes med de andre boligforeninger i Vejle, hvor de i fællesskab vil drøfte den nye affaldshåndtering. Emnet vil blive løftet op på BPS-møde efter sommerferien.