

Referat - styringsdialogmøde den 28. oktober 2015

Mødested: Boligforeningen ØsterBO, Treschowsgade 4, 7100 Vejle

Mødetidspunkt: Fra kl. 10.30 til 12.30

Mødepunkter:

1. ØsterBO orienterer, herunder:

a. Helhedsplaner

Helhedsplaner er lang tid undervejs, det er en proces hvor mange er indblandet, og derfor trækker de oftest ud.

b. Større renoveringer

Bla. Afd. 35 – kollektiv råderet(?)

Der er ansøgt om kollektiv råderet. Kombineret projekt. Lagt op til den enkelte lejer hvad de vil og ikke vil.

Ved fraflytning vurderer ØsterBO, hvad der skal gøres.

Afd. 1 – tagrenovering.

70-75 år gamle bygninger. Fuldt finansieret af huslejen. Gode henlæggelser. Minimal huslejestigning.

1. ØsterBO indberetning

a. Behov for særlig indsats i afdelingerne

1. Fraflytning (særligt i afdeling 10, 18, 28 og 71)

Afd. 18 – ældreboliger – fraflytning høj – store udsving grundet usikkerhed/manglende tryghed – dette grundet anvist borger.

Afd. 10 – 1 familie skyld i at flere familier flytter. Ellers meget attraktivt område.

Afd. 28 – grundet renserisag (bygningen har huset et tidligere renseri). Ingen vil bo der permanent. Stueplan erhvervslejemål – de har fået lavet udsugning. 1. sal informeret om forurening.

50-75 år frem i tiden før der kan ske oprensning - info fra Regionen. De må ikke selv oprense.

Den er på ØsterBOs obsliste.

2. Henlæggelser

Afd. 10 (opsparede henlæggelse)

Større renovering. 75.000 kr. pr. bolig.

Afd. 14 (årets henlæggelse)

Grundrenoveret med køkken/bad og ventilation, men den udvendige klimaskærm skal renoveres.

Afd. 15 (årets henlæggelse)

Tilsvarende afdeling 14 i den ene ejendom er vi i gang undersøgelser af klimaskærmen.

3. Manglende afdelingsbestyrelse i afd. 31

Afdelingen var tidligere en blanding af ungdomsboliger og familieboliger.

Ungdomsboliger var placeret mod Horsensvej – Familieboliger mod Skyttehusgade. Nu er der kun familieboliger. Bestyrelse nedlagt bl.a. pga. en for lille deltagerprocent i afdelingsmødet. Det er svært at lave en bestyrelse i så lille en afdeling, da fremmødet er under 20 %, hvilket svarer til ca. 5 fremmødte, og det er tilnærmelsesvist umuligt, at der skulle være nok frivillige til at lave en bestyrelse ud af så få personer.

b. Øvrige punkter – kritiske nøgletal

1. Afd. 8 – Nørreboparken – renovering uden LBF støtte, kun med realkreditfinansiering.

Afd. 8 (+afd. 10) Samlet helhedsplan - LBF godkendt – ikke tilgængelige boliger. ØsterBO er ved at regne på finansiering, ud fra de bygningsmæssige opretninger, der skal ske.

2. Afd. 18 – Moldeparken – Helhedsplan
1/3 del af boligerne skal laves til ”tilgængelige boliger” (større badeværelser, elevator og lign.) Modstand mod dette fra beboerne, idet boligerne generelt er små. Helhedsplanen er næsten færdigbehandlet i LBF og forventes fremsendt til behandling i TU i løbet af foråret 2016.

3. Afd. 22 – Nørrehæld – Tagboliger på 2 blokke
De fleste tage er skiftet i afdelingen. På de sydvendte blokke ønsker ØsterBO, at der skal bygges tagboliger på, hvilket kræver kommunal grundkapital. Beboerne har nikked ja.
ØsterBO ønsker at kommunen undersøger om det er muligt at etablere tagboliger uden grundkapital. Hvad kunne argumentet være for at lave tagboliger, når der ikke i forvejen er en eksisterende boliger.
Taget skal skiftes – så det er kun selve boligen, der skal i byggesagen.
Der vil kunne blive opført 8 familieboliger på hver blok, i alt 16 boliger.

4. Afd. 28 – Byparken – Helhedsplan under udarbejdelse - Hvad går helhedsplanen ud på
Flere huse ligger på Nørrebrogade – byfornyed inden ØsterBO overtog. Tilsagn fra LBF om støtteberettigelse grundet byggesjusk. En bygning er forurened – ØsterBO har søgt om at sælge denne fra, hvilket LBF har godkendt. Et alternativt til frasalg kan være at rive bygningen ned, bygge nyt – evt. uden grundkapital da der bygges på eksisterende fundament.

5. Afd. 71 – Ungbo Grejsdalen – fraflytning og opsamlet underskud
Afdelingen er blevet slået sammen med afd. 70. afdelingen har modtaget kapitaltilskud, hvilket betyder at det opsamlede underskud bliver fjernet og huslejen vil falde.

2. Konkrete tiltag for ØsterBO i det kommende år
 1. Myndighedsafdelingen i Vejle Kommune ønsker tættere samarbejde i forbindelse med anvisningsret. På mødet deltager Yelva B. Jensen (Myndighedsschef)

Myndighedsafdelingen anviser udsatte borgere til tomme ældreboliger, da de betaler tomgangslejen, og på denne måde får enderne til at nå sammen. Myndighedsafdelingen har udfordringer med at finde andre boliger, der er billige nok til udsatte borgere.

ØsterBO oplever, at nogle af de anviste borgere skaber utryghed i områderne, og at de ældre på baggrund af dette fraflytter deres boliger. Dette giver flere tomme lejemål.

ØsterBO vil gerne, at de bringes med på banen tidligere i processen, når det drejer sig om anvisning til ældreboliger fra Myndighedsafdelingen.

3. Opfølgning på sidste års mål for samarbejdet med kommunen
Ingen bemærkninger fra ØsterBO – der bliver løbende fulgt op

4. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år.
Vejle Kommune, herunder Myndighedsafdelingen, arbejder videre med ØsterBO om en tættere dialog og samarbejde i forbindelse med kommunens anvisningsret og boligplacering.

Enighed om afholdelse af et møde med gennemgang af helhedsplaner med Lisbeth Wolters m.fl.

5. Eventuelt
Ministeriet har et mål om en driftsbesparelse på 2 % om året. Forslag om at hvis administrationsgebyr er for højt, går det ud over boligstøtte - stor rapport fra Ministeriet.

Affald

Beholdere deles op pr. 1. april 2016 – dette betyder, at ØsterBO bliver nødt til at lukke nedfaldsskakte i opgange, da det ikke kan forventes, at beboerne vil respektere opdelingen og blot vil smide det hele i skakten, som de plejer. Der vil være behov for flere beholdere, og det vil skabe et problem i midtbyen, da de ikke bliver tømt på samme dag. Det kan også blive en udfordring i forhold til fremkommeligheden på fortovene, især for kørestolsbrugere og andre gangbesværede. ØsterBO forudser, at Handicapforbundet vil have bemærkninger til det.

ØsterBO vil gerne lave flere nedgravede løsninger, men det kan ikke lade sig gøre, idet tømningsprisen p.t. er for høj, da der ikke er ret mange nedgravede løsninger. Juulbjergparken og HavneBOen har nedgravede løsninger. ØsterBO retter fornyet henvendelse til AffaldGenbrug for at få løst problemstillingen.