

Referat

- Tema:** Styringsdialogmøde den 10. september 2018 – AAB
- Tid:** kl. 8 - 10
- Sted:** Teknisk & Miljø, mødelokale 3
- Deltagere** Steen Dall-Hansen og Hans Helge Andersen (AAB)
Sina Petersen, Ulla Varneskov, Bente Melgaard og Line Palm (Vejle Kommune)

Mødepunkter

1. AAB orienterer om en konkret sag om væggelus i en af deres afdelinger

AAB orienterede, og appellerede til at finde en betalingsløsning i sagen. Kommunen henviste til, at kravet var afvist af chefjuristen og orienterede om at fortsat dialog om den konkrete sag skulle fortsætte via juridisk kontor.

AAB tog Vejle Kommunes orientering til efterretning.

AAB oplyste, at AAB vil bede deres advokat udarbejde et responsum, ud fra dette træffer AAB's organisationsbestyrelse beslutning om det videre forløb.

2. AABs indberetning

a. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet med kommunen:

AAB gav en kort orientering.

- **Afdeling 1 Vestbyen m.m** (Vinduesudskiftning m.m.)

Udbuddet vedrørende totalrådgivning blev vundet af ingeniørfirmaet Ingeniør'ne, og projekteringen er igangsat. Der er dialog med Vejle Kommune angående krav til udformning af vinduer.

Tidsplanen for projektet ser således ud:

- Detailprojektering afsluttes primo januar 2019
- Udbud af entreprenørydelser medio januar 2019 med licitation medio marts 2019
- Ansøgning om godkendelse af byggesag og evt. kommunal garantistillelse marts 2019
- Udførelse af vinduesudskiftningen primo april 2019 til sommeren 2020

Følgende kan oplyses omkring økonomien for afdeling 1:

Beboerne har på et afdelingsmøde den 22. maj 2017 godkendt et projekt, der omfatter udskiftning af døre, vinduer og klimaskærm mm.

Overlagsmæssigt viser en foreløbig beregning, at de samlede arbejder forventes, at løbe op i ca. 37,6 mill.kr. hvor der vil være behov for at optaget et lån i en kreditforening på ca.33,23 mill.kr., med en beregnet huslejestigning på 94 kr. pr. m2. Der pågår pt. projektering og efterfølgende skal arbejderne sendes i licitation.

Når licitationen er afholdt vil der tilgå Vejle Kommune en ansøgning. Til brug herfor, er AAB derfor i gang med at indhente vurdering fra tre realkreditinstitutter for behovet for kommunegaranti på det nye lån. På nuværende tidspunkt formodes der, at være behov for kommunegaranti.

- **Afdeling 8, Vestbyen** – (Fysisk helhedsplan)

Efter Landsbyggefondens besigtigelse har AAB arbejdet videre i forhold til at supplere de foreløbige helhedsplan, med de justeringer/redegørelser Landsbyggefonden har anmodet om:

- Der er udarbejdet generelle tilstandsrapporter afsnitsvis for bebyggelsen
- Der er udført en meget grundig miljøscreening af bebyggelsen afsnitsvis.
- Der er gennemført analyser i forhold til at etablere gennemlysning af flere af de ombyggede lejligheder
- Der er udarbejdet forslag til ny indretning af udearealerne, med samtidig mulighed for etablering af private haver ved relevante lejemål i stueplan.

Arbejde summeres op i en supplerende rapport til Landsbyggefonden med ovennævnte justeringer, ligesom det foreliggende økonomiske overslag revideres. Formålet er at få sagen endeligt godkendt i Landsbyggefonden, således projektet er klart til igangsætning, hvis der uventet skulle fremkomme frie midler i Landsbyggefonden, som kan fremrykke idet forventede igangsætningstidspunkt som p.t. er oplyst til at være tidligst efter 2021.

Afdelingsbestyrelsen skal endeligt tiltræde justeringerne, ligesom AAB gerne vil drøfte sagen med Vejle Kommune, Teknik & Miljø, så snart de forskellige oplæg foreligger i en samlet udgave.

- **Afdeling 17, Møllevangen** (Fysisk helhedsplan)

Efter Byrådets godkendelse af den estimerede merøkonomi på sagen den 20. juni 2018 kan AAB oplyse, at projektet nu skrider planmæssigt frem i forhold til den reviderede tidsplan, hvor forventet aflevering nu er fastsat til ultimo april 2020.

AAB har afsluttet delforhandlinger med entreprenøren i forhold til den status byggesagen har p.t med 15 ud af de 44 blokke færdiggjort, samt indgået aftale om hovedentreprenørens udgifter i forbindelse med byggetidsforlængelsen.

AAB bad om at det forsat er en lukket sag hos Vejle Kommune. Sagen vil fortsat være lukket.

- **Afdeling 29, Finlandsparken** (Renovering og Tagboliger)

AAB ønsker frist forlængelse til 01. juni 2019 for indberetning af skema C.

Infrastruktur

Projektet er forsinket, som følge af en forsinket leverance af redskaber til Legearrangementet på Højen (vanskeligheder med toldbehandling i Hamborg).

Forventes afleveret ultimo september 2018.

Efter modtagelse af slutregningerne fra entreprenøren, vil Skema C blive indberettet hurtigst muligt derefter.

- **Afdeling 41, Løget** (Renovering og Tagboliger)

AAB ønsker frist forlængelse til 01. juni 2019 for indberetning af skema C.

Infrastruktur

Projekterne forløber planmæssigt, og forventes afleveret i november 2018.

Efter modtagelse af slutregningerne fra entreprenøren, vil Skema C blive indberettet hurtigst muligt derefter.

- **Afdeling 42, Løget** (Renovering og Tagboliger)

AAB ønsker frist forlængelse til 01. juni 2019 for indberetning af skema C.

Infrastruktur

Projekterne forløber planmæssigt, og forventes afleveret i november 2018.

Efter modtagelse af slutregningerne fra entreprenøren, vil Skema C blive indberettet hurtigst muligt derefter.

- **Afd. 54, Danmarksgade – 66 boliger (nybyg)**

Projektet er igangsat efter Vejle Kommunes godkendelse af Skema A.

Totalentreprenøren, KPC, er i fuld gang med detailprojekteringen, og er i dialog med Vejle Kommune angående bl.a. det arkitektoniske udtryk af bygningerne.

Overordnet tidsplan:

Detailprojektering juni 2018 – december 2018

Myndighedsbehandling – byggetilladelse – september – november 2018

EU-udbud af entreprenørydelserne – primo november 2018 – primo marts 2019.

Godkendelse af skema - primo marts 2019 – ultimo april 2019

Fysisk godkendelse af byggeriet – primo maj 2019 – medio august 2020

b. Øvrige punkter til drøftelse:

- Proces omkring fremtidige byggerier

AAB ser et behov for nye boliger. AAB ønsker en klare proces omkring dialogen om fremtidige byggerier i kommunen, da de bruger tid og penge på at udforme projektideer, men ikke altid får tilbagemeldinger på dem.

Kommunen orienterede om, at der i budgetforliget ikke var afsat penge til nye almene boliger. AAB tog orienteringen til efterretning.

- Principper for Vejle Kommunes grundkapitalstøtte – dialog om en Vejle-model, set i sammenhæng med boligpolitikken

AAB kom med input til en Vejle-model. Der var et ønske om, at Vejle Kommune skulle være tydeligere omkring hvad der ønskes bygget, og opstarte en tidligere dialog med boligforeningerne.

AAB foreslog en model, hvor kommunen styrer en proces (f.eks. en arkitekt-konkurrence), hvor kommunen fremsætter visioner for hvilke boligtyper, der ønskes på det pågældende sted.

AAB finder, at arkitektkonkurrencer, hvor boligselskaberne skal afholde omkostningerne vil være ressourcspild, idet de boligselskaber, som ikke får byggeopgaven vil have spildt investeringen i arkitektkonkurrence.

- Regeringens parallelsamfunds indsats, en kort status

Ud fra lovforslaget forventes det at der skal laves en udviklingsplan for Finlandsparken.

AAB ser gerne, at udlejningsværktøjer og andre "bløde" redskaber tages i brug inden de "hårde" redskaber bruges.

Det boligsociale monitoreringsværktøj vil i fremtiden blive en vigtig del af arbejdet.

Løsningen af ghettoudfordringen kræver kommunal involvering således, at alle boligselskaber inddrages i løsningen, da udfordringerne ellers blot vil blive rokeret rundt internt i AABs afdelinger.

- "Røde afdelinger"- oplyst ud fra AABs indberetninger til styringsdialog

Afdeling 24, 38 51 og 52 – AAB oplyser, at der ikke er nogen afdelinger, der er udfordret af fraflytninger, tomgangs leje eller problemer med tilstrækkelige henlæggelser.

- Hvad siger AAB til at arbejde med effektiviseringsarbejdet?

Der er nedsat et driftsudvalg, som arbejder med at effektivisere driftsfolkernes arbejde.

AAB arbejder med at sammenlægge afdelinger.

AAB vil gerne styrke deres henlæggelser. Målet i 2020 er at kunne holde huslejen i ro.

- Status på Møllevangen

Se referat i afsnit 2a – AABs indberetning – Afd. 17 Møllevangen.

- Monitoreringen af fleksibel udlejning (Finlandsparken og Løget)

AAB igangsætter fleksibel udlejning i afdeling 29, 41 og 42 pr. 1. oktober 2018. AAB registrerer udlejningerne i henhold til kriterierne 1 og 2 i udlejningsaftalen.

Kommunen forespurgte om der bliver benyttet fleksibel udlejning i andre afdelinger. AAB fremsender udlejningsaftalerne for de afdelinger, som benytter fleksibel udlejning.

Kommunen og AAB offentliggøre udlejningsaftalerne på deres respektive hjemmesider.

- BoligBarometeret 2017

AAB forventer at fremsende materialet senest i uge 38.

3. Konkrete tiltag for AAB i det kommende år

AAB har udarbejdet en strategiplan hvor der blandt andet er fokus på Ghattoudspillet, som bliver behandlet af folketinget i december, på renoverings- og nybyggerisager.

AAB har fortaget en beboertilfredshedsundersøgelse for at se hvordan beboerne mener det går i deres afdelinger.

4. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

AAB ønsker, at få formaliseret kommunens svar efter endt politisk behandling af sager. Kommunen vil i fremtiden fremsende en mail med den politiske sag vedhæftet, således AAB kan journalisere beslutningerne i deres system.

Ud fra lovforslaget forventes det at der skal laves en udviklingsplan for Finlandsparken. Lovforslaget forventes vedtaget i december 2018.

5. Eventuelt

AAB orienterede om, at partiet Stram Kurs demonstrerer i Finlandsparken den 7. oktober 2018.