

## Referat

---

- Tema:** Styringsdialogmøde 2018 – ØsterBO
- Tid:** Den 25. oktober 2018 kl. 14 til 15.30
- Sted:** Treschowsgade 4, 7100 Vejle
- Deltagere** Ulrik Faarup Sørensen (Administrationschef), Søren Ahle Hansen (Direktør), og Karin Mortensen (Formand)  
Sina Petersen, Bente Melgaard og Line Palm (Vejle Kommune)

## Mødepunkter

---

### 1. Siden sidst / Opfølgning på sidste års mål

#### a. Afdeling 28 – frasalg af 2 boliger

Boligforeningen gav en status på sagen. Helhedsplanen er under udarbejdelse, hvori salget af de to boliger indgår som en del af. Overskuddet fra salget skal være med til at finansiere reoveringen af de resterende boliger.

Boligforeningen håber på at modtage tilsagn fra Landsbyggefonden i 2019.

#### b. Afdeling 22 – Tagboliger

*(Fra sidste års styringsdialog. ØsterBO har januar 2018 fremsendt projektforslag til kommunaldirektøren om opførelse af tagboliger i forbindelse med tagreovering)*

Boligforeningen oplyser, at de har påbegyndt tagreoveringen på Nørrehæld uden de ønskede tagboliger, idet de ikke har modtaget en tilbagemelding på deres ansøgning om grundkapital til tagboligerne. Kommunen tager boligforeningens bemærkninger til efterretning, og arbejder på at forbedre kommunikationen på tværs.

Kommunen anbefalede, at boligforeningen fremadrettet sætter enten Bente eller Line på cc. i deres henvendelser til kommunen, så de kan følge op.

## 2. ØsterBO orienterer:

### a. Afdeling 49 – Udskiftning af MgO plader

Boligforeningen oplyser, at sagen fortsat ligger i Byggeskadefonden, hvor erstatningsansvaret er ved at blive afgjort. Det er derved ikke afgjort hvornår udskiftningen af MgO pladerne skal foregå.

Boligforeningen tjekker løbende pladernes tilstand.

### b. ØsterBOs arbejde med effektivisering

#### i. "Røde afdelinger" (Afdelinger med stor effektiviseringspotentialer)

Afd. 40 – Ældreboliger Langelinie

Afdelingen består af ældreboliger og bliver mere slidt pga. beboernes hjælpemidler. Det betyder, at udgifterne til reovering og vedligeholdelse er større ved fraflytning.

Afd. 28 – Byparken (Nørrebrogade)

Afd. 47 – Grejsdalsparken

Generelt for de tre afdelinger er, at de alle er små afdelinger, hvilket betyder, at de hurtigere vil "slå ud" ved fraflytninger mm.

Overordnet er ØsterBO godt med i deres effektiviseringsarbejde.

### c. ØsterBO ønsker at opføre nye boliger/afdelinger

#### i. Status på de nye boliger på parkvej

(Skema A blev godkendt af byrådet den 13. december 2017)

Projektet er i licitation, som slutter den 26. oktober 2018.

Projektet er ude i en omvendt licitation med mulighed for forhandling.

### d. Udfordringer med ledige boliger (afd. 1, 6 og 50) og fraflytninger (afd. 70)

Ledige boliger afd. 1, 6 og 50 – Der er ingen ledige boliger i afdelingerne.

Fraflytninger afd. 70 – Afdelingen består af både ungdomsboliger og familieboliger. Det er familieboligerne som slår ud med fraflytninger.

Boligforeningen oplyser, at der er tale om et øjebliksbillede, og at der ikke er problemer med ledige boliger eller fraflytninger i afdelingerne.

### 3. ØsterBO indberetning

#### a. Væsentlige problemer

##### i. Mangel på 3-4 værelses genhusningsboliger og boliger til nye lejere

Boligforeningen oplever at der er udfordringer med genhusning i afdeling 18. I forbindelse med renoveringen så forsvinder mange 3-4 værelses lejemål til tilgængelige boliger, og priserne for disse lejligheds-størrelser er svarende til nybyggeri.

Boligforeningen oplever stor efterspørgsel efter boliger, og mener, at der er behov løbende at bygge almene boliger for at kunne imødegå markedet og behovet.

##### ii. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler

1. **Afd. 18, Moldeparken** - Igangværende helhedsplan. Der er ikke behov for yderligere drøftelser.

2. **Afd. 28, Byparken** - Helhedsplan under udarbejdelse, boligforeningen håber og forventer støtte fra Landsbyggefonden i 2019. Der er ikke behov for yderligere drøftelser.

#### b. Øvrige punkter til drøftelse:

##### i. Helhedsplaner

**Afd. 18** – Igangværende helhedsplan. Projektet forløber planmæssigt.

**Afd. 28** – Helhedsplan under udarbejdelse, og boligforeningen håber og forventer støtte fra Landsbyggefonden i 2019

**Afd. 50** – Afdelingen har modtaget tilsagn om kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden. Kapitaltilførslen er endnu ikke udbetalt.

##### ii. Renoveringer

*(Meget kort og overordnet beskrivelse.)*

**Afd. 1** - Råderet (køkken og gulve)

**Afd. 6** – Tagrenovering og råderet (Køkken)

**Afd. 11** - Tagrenovering

**Afd. 14** - Tagrenovering

**Afd. 15** – Tagrenovering og facade

**Afd. 8** - Tagrenovering

**Afd. 10** – Renovering af klimaskærm samt tag. Ansøgning indsendt til kommunen.

**Afd. 22** – Tagrenovering

## **Afd. 35 – Tagrenovering samt bad og køkken**

### **iii. Flexibel Udlejning**

Boligforeningen oplyser, at der ikke benyttes fleksibel udlejning i nogle af boligforeningens afdelinger.

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

Boligforeningen oplyste, at udbud i form af arkitektkonkurrencer var meget dyre for dem i relation til principper for grundkapitalstøtte. Søren Ahle foreslog derfor, en model hvor vi fx ser på økonomien – hvor der sættes loft på huslejen. Man kunne tilføje et kriterie om at huslejen ikke må bevæge sig væsentligt i 5 år – så boligforeningen ikke blot bygger billigt og så stiger huslejen på driften i stedet. Efter disse kriterier kan Kommunen så bede de 4 boligorganisationer om at "vise hvad de kan". Der blev også drøftet at der bør være et kriterie om forskellige størrelser på lejemålene, således at vi også får bygget nogle mindre lejemål, der dermed koster mindre.

## **4. Konkrete tiltag for ØsterBO i det kommende år**

Digitalisering af boligforeningens boligmasse.

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

Rammerne for afholdelse af Styringsdialog blev kort drøftet, og det blev aftalt at det årlige møde fastholdes. Hvis der er behov fra enten boligforeningens eller kommunens side afholdes der flere møder.

Én indgang til kommunen blev ligeledes drøftet. Der arbejdes på at løfte kommunikationen til et højere niveau fra både boligforeningen og kommunens side.

For at sikre opfølgning, anbefales det at sætte enten Bente eller Line på mail som cc.

## **6. Eventuelt**

