

## Referat

---

- Tema:** Styringsdialogmøde 2019 – ØsterBO
- Tid:** 25. september 2019, kl. 10.45
- Sted:** Boligforeningen ØsterBO, Treschowsgade 4, 7100 Vejle
- Deltagere** Søren Ahle Hansen (Direktør) og Karin Mortensen (Formand)  
Pia Nedergaard (Udviklingschef for teknisk afdeling),  
Sina Petersen (Afdelingsleder), Marie-Louise Bruun (Jurist), og Line Palm  
(Tilsynsmyndighed)

## Mødepunkter

---

1. **Siden sidst / Opfølgning på sidste års mål**
  - a. **Afdeling 49 HavneBO – Udskiftning af MgO plader**  
ØsterBO giver en kort opfølgning på sagen.  
  
**Referat**  
Sagen blev drøftet under punkt 2.a.
  
2. **ØsterBOs forslag til fremtidig samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen**  
(Oplyst i organisationens styringsrapport)
  - a. **Udfordringer med parkering i forbindelse med, at ØsterBO skal have skiftet MgO-plader på HavneBO, afd. 49 – primo 2020.**  
ØsterBO giver en kort orientering, og sagen drøftes.

### Referat

ØsterBO oplyser, at de forventer at starte udskiftningen af MgO-pladerne i januar/februar 2020, og at udskiftningen forventes at forløbe over en periode på 12-14 måneder.

ØsterBO er i kontakt med Teknik & Miljø vedr. tilladelse til benyttelse af den nye parkeringsplads ved siden af HavneBO. ØsterBO ønsker at bruge en del af den nye parkering til opmagasinering af alternere, skurvogn, eller til parkering for beboerne. ØsterBO afventer endelig tilbagemelding på deres forespørgsel.

**b. Stigning på ØsterBOs ventelister og behov for flere boliger**

ØsterBO giver en kort orientering, og sagen drøftes.

**Referat**

ØsterBO oplyser, at de har stor efterspørgsel på 3-4-værelses boliger, både fra nye lejere og eksisterende lejere, der skal genhuses i forbindelse med renoveringsprojekter.

ØsterBO oplyser, at der i 2018 var ca. 3700 aktive på venteliste, og at der i september 2019 var ca. 4100 aktive på venteliste til familie- og ca. 700 til ungdomsboliger. ØsterBO oplyser, at der i gennemsnit er 2-3 års ventetid på et ledigt lejemål.

ØsterBO ønsker, at Vejle Kommune ville gå mere strategisk til værks mht. planer for hvor der kunne/skulle bygges almene boliger. Det tager lang tid fra når behovet opstår til nye boliger er tilgængelige.

ØsterBO foreslår, at kommunen tænker alment byggeri ind i de større fremtidige byggeprojekter f.eks. Posthusgrunden og Ny Rosborg.

**c. Helhedsplan for følgende afdelinger**

**a. Afd. 18 - Moldeparken**

*Der er i organisationens styringsrapport oplyst;*

*- Udfordringer med ledige boliger, gul markering.*

*- Afdeling med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, der ønskes drøftet.*

**Referat**

Der er en igangværende helhedsplan for afdelingen.

ØsterBO oplyser, at renoveringsarbejdet kører efter planen, og at den første blok næsten er færdig.

**b. Afd. 28 - Byparken**

*Der er i organisationens styringsrapport oplyst;*

*- Fraflytningerne er kritiske, rød markering.*

*- Afdeling med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, der ønskes drøftet.*

**Referat**

ØsterBO oplyser, at de er i dialog med Landsbygefonden, for at udarbejde en endelig strategi og helhedsplan for afdelingen, så man er enige om, hvad der skal arbejdes hen imod.

En del af renoveringsstrategien kan komme til at omfatte salg af to ejendomme.

**c. Afd. 50 - Toftegården**

**Referat**

ØsterBO afventer en afklaring fra Landsbyggefonden for den grundlæggende finansiering af afdelingen.

**d. Renoveringer af følgende afdelinger**

- a. Afd. 10 – Nørreboparken
- b. Afd. 11 – Østbyparken
- c. Afd. 14 – Østbyparken
- d. Afd. 15 – Østbyparken
- e. Afd. 22 – Nørrehæld
- f. Afd. 35 – Skovbrynet

ØsterBO giver en kort orientering om ovenstående renoveringer.

**Referat**

Afd. 6 – Skift af tag og vinduer efter rammerne i lokalplan 100.

Afd. 10 – Renoveringen af tag, vinduer og ventilation er tæt på afslutning.

Afd. 11 – Renoveringen af tag er færdig, og byggeregnskabet er tæt på afsluttet.

Afd. 14 – Renoveringen er ikke godkendt på afdelingsmødet endnu.

Afd. 15 – Renoveringen af tag, vinduer og altaner fremlægges på ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen i uge 44.

Afd. 22 – Tagrenoveringen på de sidste to blokke forventes at blive vedtaget på afdelingsmøde inden jul, således at renoveringen igangsættes i starten af 2020.

Afd. 35 – Renoveringen er taget er færdig, og byggeregnskabet er afsluttet og godkendt kommunalt den 16. august 2017.

ØsterBO oplyser, at alle afdelinger er i generel god stand, men at boligforeningen har valgt at udarbejde renoveringsplaner for alle deres ejendomme mhp. Løbende at synliggøre overfor beboerne hvad henlæggelserne anvendes til.

### **3. ØsterBOs forslag til fremtidig samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport)*

- a. ØsterBO oplyser, at de mangler 3-4 værelses genhusningsboliger og boliger til nye lejere, da boligforeningen har 2-3 års ventetid.

ØsterBO giver en kort orientering om udfordringen.

#### **Referat**

ØsterBO oplyser, at de er godt på vej med reoveringen, og at de har en plan for genhusningen, men at det er et stort problem med genhusningen da der er mangel på de 3-4 værelses boliger.

En sidste løsning for genhusning vil være at opsætte beboelsesvogne, hvilket ikke er en optimal løsning for hverken beboeren eller boligforeningen, fordi denne løsning er en dyr løsning.

### **4. Særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport)*

- a. **Digitalisering af ØsterBOs boligmasse**

ØsterBO giver en kort orientering om arbejdet.

#### **Referat**

ØsterBO oplyser, at de er halvvejs i processen med at digitaliserer boligmassen – de forventer at være færdige i foråret 2020.

Digitaliseringen af boligmassen er en del af boligorganisationens effektiviseringsarbejde.

Lejere har mulighed for online at opsiges lejemål, og flyttesynet foregår delvist elektronisk, hvor arbejdet bestilles med det samme og direkte hos leverandøren.

Lejeren får derved med det samme et overslag over istandsættelsesomkostningerne.

ØsterBO arbejder også på at gøre indflytningen digital.

Når ØsterBO er færdige med digitaliseringen af boligmassen igangsættes et projekt om at digitalisere udenoms-arealerne.

**b. ØsterBO har udarbejdet et benchmarkings værktøj, der kan analysere alle boligforeningens regnskaber**

ØsterBO giver en kort orientering om deres nye benchmarkings værktøj.

**Referat**

ØsterBO oplyser, at deres benchmarkings værktøj er nemmere at gå til end Landsbyggefondens benchmarkings værktøj, og viser et mere detaljeret billede af afdelingernes økonomi og effektiviseringspotentialer.

**c. Afdelinger med kritiske nøgletal**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport)*

i. **Røde afdelinger**

Afd. 10, Nørreboparken  
Afd. 28, Byparken  
Afd. 40, Langelinje  
Afd. 47, Grejsdalsparken

ii. **Gule afdelinger**

Afd. 8, Nørreboparken	Afd. 38, Ældreboliger Østbyparken
Afd. 11, Østbyparken	Afd. 41 Enghaven
Afd. 22, Nørrehæld	Afd. 44, Bøgeskrænten
Afd. 31, Byparken	Afd. 48, Juulsbjergparken
Afd. 32, Byparken	Afd. 49, HavneBO
Afd. 36, Jacob Gades Gård / Grønnegade / Vissingsgade	

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

**Referat**

ØsterBO oplyser, at de røde afdelinger alle er små afdelinger, hvilket betyder, at de hurtigere vil "slå ud" ved fraflytninger m.m. og at talende således kan være misvisende.

## 5. 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 blev taget til efterretning.

ØsterBO har selv stor fokus på, hvordan den boligsociale udvikling er i deres afdelinger.

Udviklingen i Østbyen er god, men udviklingen i Moldeparken er ikke så positiv som ønsket.

### 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 blev 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 blev taget til efterretning.

ØsterBO vil gerne være med til at teste skemaerne inden de bliver sat i drift på kommunens hjemmeside.

### d. Vejle Kommunes Boligpolitik

Tilsynet orienterer kort om processen for Vejle Kommunes Boligpolitik.

Boligpolitikken blev præsenteret på folkemødet 6. og 7. juni. Boligpolitikken er blevet sendt i høring, og kan findes på <http://www.vejle.dk/hoeringer> med høringsfrist 28. oktober 2019.

#### Referat

Orienteringen blev taget til efterretning.

ØsterBO har læst den endelige boligpolitik, og synes at boligpolitikken i begyndelsen var meget socialt orienteret, hvorimod der i slutningen kun er tale om byggeri generelt og ikke et ord om alment byggeri. De ønsker at løsningen med at bygge alment også bliver indtænkt i boligpolitikken.

Kommunen opfordrede ØsterBO til at indsende et hørings svar.

## **6. Godkendelse af årsregnskab 2017/2018**

### **Referat**

Årsregnskabet 2017/2018 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

### **a. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2018**

Landsbyggefondens har fremsendt brev til ØsterBO den 20. maj 2019, med 5 regnskabsmæssige forhold, som LBF ikke kræver en tilbagemelding på.

Landsbyggefondens henvendelse drøftes kort.

### **Referat**

ØsterBO oplyser, at de 5 regnskabsmæssige forhold, som Landsbyggefondens har peget på, alle er indarbejdet i årsregnskabet 2018/2019.

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

### **Referat**

Den fysiske udrulning af LAR-projektet.

Separat kloakering

Arbejdet igangværende og kommende renoveringssager.

## **8. 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**

ØsterBO foreslog at vi til næste styringsdialogmøde besigtigede LAR-projektet.

## **9. Eventuelt**

ØsterBO oplyste, at de har udfordringer med psykisk syge bl.a. i Skovbrynet.

Udfordringerne er typisk i weekenderne, og hvor boligforeningen ikke kan komme i kontakt med kommunen. ØsterBO mangler en kontaktperson eller nummer, som de kan ringe til, hvis de oplever udfordringer i weekenden, som politiet ikke har resurser til at hjælpe med.

Tilsynet sender forespørgslen videre til psykiatrien.