

Referat for styringsdialog med AAB

Mødet blev afholdt den 22. juni 2020, kl. 9.00-11.00 hos AAB, Mindegade 17A, 7100 Vejle.

Følgende deltog på mødet:

Steen Dall-Hansen (Direktør) og Hans Helge Andresen (Formand)

Thomas Kirsten (Stabschef), Sina Petersen (Afdelingsleder), Krestine Thomsen (Boligsocial Koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

a. Tilbagemeldinger på ønsker om nybyggeri

AAB oplyser, at de fortsat mangler svar på indsendte projekter fra Skibet, Grønnedalen (Søndermarkens Fritidscenter), Nørremarken, Børkop og seniorboliger.

Referat

Kommunen oplyste, at AAB's henvendelse om byggeri i Børkop og Søndermarken fortsat er med i budgetprocessen. Når budgetprocessen er afsluttet vil AAB høre nærmere, om der er afsat penge til grundkapital for projekterne. Det er op til politikkerne, at beslutte hvilke projekter der skal afsættes penge til.

Kommunen oplyste også, at AAB's indsendte projekter i Skibet, Nørremarken og seniorboligerne ikke længere er aktuelle, og at der ikke bliver afsat midler til disse.

AAB udtrykte at de var "kede af" at seniorbolig-projektet ikke blev til noget. De oplyste, at de var blevet kontaktet af både ældrerådet og andre ildsjæle om at bygge seniorboliger i henholdsvis Børkop og Gauerlund.

Til byggeri i Søndermarken (Søndermarkens Fritidscenter) ønskede AAB en hurtig afklaring på om bygningen skal istandsættes efter fraflytning eller rives ned. AAB tilbageholder pt. en regning til kommunen (tidligere lejer) på ca. 500.000 kr. for istandsættelsen.

AAB var utilfreds med processen for Billige Boliger.

Fristen på 7 dage var for kort til at udforme deres bud, der havde ikke været tid nok til at kunne stille opklarende spørgsmål til projektet. Administrationen har oplyst, at invitationen var sendt ud den 3. juni med svarfrist den 17. juni, og der dermed havde været 14 dage til udformning af tilbud og opklarende spørgsmål. Henvendelsen er allerede adresseret i Forum for Koordination og Udvikling (FKU), hvor processen er beklaget samt forsøgt løst.

b. Renovering af ”Club Midt” i Skolegade

Skal bygningen renoveres eller indgå i en samlet visionsplan for området?

Referat

Kommunen oplyste, at der arbejdes på en samlet visionsplan for Vestbyen, og at planen er en af projektforslagene i budgetprocessen.

Visionsplanen vil med fordel kunne blive koblet sammen med en kommende boligsocial helhedsplan.

AAB vil blive kontaktet af projektlederen, for at blive orienteret og inddraget i visionsplanen, såfremt at der bliver afsat midler i budgettet.

c. Løget Center

AAB oplyser, at Løget Center By trænger til en samlet plan, da stedet forfalder.

AAB er bekendt med, at der har været drøftelser mellem lodsejere og lokalråd. AAB oplyser, at de var stillet i udsigt at blive inddraget, men har intet hørt.

Referat

Kommunen oplyste, at de i samarbejde med lokalrådet arbejder med en udviklingsplan for området. Udviklingsplanen omhandler de grønne områder, områder omkring kirken og moskéen, og arealet som kommunen ejer. Den omhandler ikke bygningerne i centeret, da disse er ejet af private lodsejere.

Udviklingsplanen vil blive sendt i høring, hvor AAB naturligvis har mulighed for at give høringssvar.

d. Hyttebyen

Hyttebyen skal flyttes i forbindelse med projektet omkring Rosborg.

Der var i en eget tidlig projektfase tale om at opføre 10 boliger, men der blev kun opført 6 boliger.

AAB vil gerne høre mere om en procesplan for flytning af Hyttebyen.

Referat

Den foreløbige tids- og procesplan blev præsenteret på mødet.

AAB vil gerne orienteres mere og inddrages (når det giver mening) i processen omkring flytningen af Hyttebyen.

Kommunen oplyste, at det endnu ikke er besluttet hvor Hyttebyen skal placeres, det tager Voksenudvalget stilling til senere i 2020, samt om der skal oprettes flere boliger.

AAB oplyste, at det ofte bliver kontaktet af Kirkens Korshær, der udtrykker, at de oplever, at borgerne er utrygge.

e. Beboersammensætningen

AAB har givet udtryk for, at der har været udfordringer med beboersammensætningen og hash i afd. 1, 8, 12, 13 og 15.

Referat

Der er i fællesskab stor opmærksomhed på problemet.

Kommunen oplyste, at politiet og SSP er opmærksomme på udfordringerne, og at politiet oplever, at området er i en positiv udvikling, og at problemet blandt andet har flyttet sig til Drageparken. Hash er ikke længere den største udfordring, de unge bruger nu også lattergas mv..

f. Fremskudt beskæftigelsesindsats

Der har i afd. 29, Finlandsparken, været indført en ½ årlig forsøgsperiode for fremskudt beskæftigelsesindsats. AAB ser gerne, at kommunen fortsat har øget fokus på beskæftigelsen som et led i bestræbelserne på at løfte Finlandsparken af Ghattolisten.

Referat

Den fremskudte beskæftigelsesindsats fortsætter. Der er i løbet af corona-tiden kommet 8 borgere i arbejde og praktik. De unge har taget godt i mod den fremskudte beskæftigelsesindsats. Indsatsen er sat i gang i et samarbejde mellem boligsociale medarbejdere og UU ved Vejle Kommune, som et led i den koordinerede ungeindsats og med henblik på, at få flere unge i uddannelse eller i job.

Der er en forventning om at beskæftigelsesindsatsen vil fortsætte i en kommende boligsociale helhedsplan.

g. Affaldsafgifter

AAB oplyser, at de fortsat savner respons fra møde om affaldsafgifter.

Referat

AAB oplyste, at de er bekymret for afregningen i forbindelse med de nye nationale tiltag indenfor affaldssortering.

AAB mødes med de andre boligforeninger i Vejle, hvor de i fællesskab vil drøfte den nye affaldshåndtering. Beslutningen om den nye affaldshåndtering skal være et emne på BPS mødet efter sommerferien træffes den 15. juli, hvorefter Teknik & Miljø kontaktes.

2. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet

(Oplyst i Organisationens styringsrapport)

a. Igangværende renoveringer

- Afd. 17, Møllevangen.
- Afd. 1, Vestbyen.

AAB giver en kort orientering om renoveringerne forløber planmæssigt?

Referat:

AAB oplyste, at renoveringerne er forløbet planmæssigt, og at renoveringerne i de to afdelinger er færdige, og at AAB nu er i gang med at afslutte afregningerne.

AAB modtager løbende (i takt med lejerne flytter ind) fejl og mangler i afd. 17, Møllevangen.

- Afd. 8, Vestbyen.

AAB giver en kort orientering på projektet.

Referat

AAB oplyste, at de arbejder på at lave en grøn screening, som skal indsendes til godkendelse i Landsbyggefonden.

Helhedsplanen, inklusiv den grønne screening, skal stadig igennem den beboerdemokratiske proces og godkendes på afdelingsmøde og repræsentantskabsmøde.

AAB forventer at kunne fremsende skema A ultimo 2020, og kunne igangsætte renoveringen i 2021.

b. Afdelinger, som AAB ønsker drøftet

(Oplyst i organisationens styringsrapport s. 3)

- Afd. 1, Den Gamle Gård
- Afd. 8, Vestbyen
- Afd. 12, Vestbyen
- Afd. 15, Vestbyen
- Afd. 17, Møllevangen
- Afd. 26, Boulevardparken
- Afd. 29, Finlandsparken
- Afd. 41, Løget By
- Afd. 42, Løget By
- Afd. 53, Hyttebyen

AAB giver en kort orientering om ovenstående afdelinger.

Referat

AAB gav en kort orientering.

c. Fraflytninger

Afd. 1, Den Gamle Gård

Afd. 17, Møllevangen

Afd. 42, Løget By

Afd. 44, Vestbyen

Afd. 47, Sandegraven, Familieboliger

Afd. 50, Bomuldsspinderierne

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

Referat

AAB oplevede ikke at der er særlige fraflytningstendenser i afdelingerne, og de har ikke problemer med fraflytningerne.

Corona-situationen har stoppet fremvisninger af lejemål, hvilket gør det svært at få lejemålene genudlejet. AAB kan dog mærke, at det er ved at vende igen.

3. AAB's arbejde med effektivisering af administration og drift

(Oplyst i Organisationens styringsrapport)

Vi tager en kort drøftelse om nedenstående.

AAB har igangsat et nyt projekt "samdrift".

(Oplyst i referatet i repræsentantskabsmødet den 18. februar 2020)

Referat

AAB er blevet inspireret af arbejdet med effektivisering, og ser stor potentiale i fortsat at arbejde med det i fremtiden.

AAB oplyser, at de pr. 1/9 2020 etablerer et fælles servicecenter ("Samdrift"), hvor alle driftsopgaver bliver samlet. Her vil alle driftsopgaver gå ind, og boligforeningen har mulighed for at "klumpe" arbejdet og indkøbene bedre.

AAB arbejder på at lave servicekontrakter med alle afdelinger. Her har den enkelte afdeling mulighed for selv at bestemme niveauet af service, og driftsteamet kan derved levere en bedre service, effektiv drift, og omkostningseffektivt.

AAB oplyser, at de søger inspiration fra andre boligforeninger i og udenfor Vejle Kommune.

AAB oplyser, at de har varslet huslejestigninger i nogle afdelinger.

Administrationsomkostningerne vil stige, da de ikke længere modtager byggsags-honorar fra renoveringer.

Huslejestigningerne er blevet varslet rettidigt, med en forudsætning af at afdelingsbestyrelserne på førstkommende afdelingsmøde godkender det.

4. 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	Dømt ≥ 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	Dømt ≥ 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 2: Trafiklys 2019

Områdenavn	Udenfor arb.marked	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst	E & I Ikke vestlige
	> 40%	> 2,03%	> 60%	< 50%	> 50 %
Finlandsparken	0,40%	0,40%	0,10%	2,50%	0,50%
Møllevangen	1,10%	0,26%	0,80%	0,80%	1,70%
Løget By	2,60%	0,08%	0,30%	2,30%	2,10%
Vestbyen	1,20%	0,15%	0,10%	2%	1,10%
Skolegade	1,70%	0,33%	2%	-	5,40%
Positiv udvikling					
Negativ udvikling					

Figur 3: Udvikling fra Trafiklys 2019 til Trafiklys 2020

Bemærkninger til trafiklys 2020:

Områdeafgrænsningerne for Vestbyen og Skolegade er ændret. Det betyder, at Vestbyen nu svarer til den afgrænsning, som ministeriet også anvender. Endvidere er området Skolegade justeret, så der udelukkende er tale om AAB's afdelinger. Samlet set betyder det, at sammenligninger mellem 2019 og 2020 skal ske varsomt for disse to områder. Sammenligner man tallene fra 2019 og 2020, kan man se at Møllevangen og Vestbyen fortsat udvikler sig, en udvikling vi er opmærksomme på jf. en ny kommende helhedsplan.

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

AAB roser samarbejdet mellem kommunen og AAB, som har været rigtig godt i forbindelse med igangsættelse af tiltag under corona-situationen.

Der er enighed om, at der vil komme en forsinket effekt efter corona.

Grundet restriktionerne for smittespredning af corona har det været udfordrende at holde afdelingsmøder. En del afdelingsmøder er derfor blevet skubbet, og vil blive afholdt efter sommerferien.

Der er ved at blive udarbejdet en Boligsocial Helhedsplan for Møllevangen og Vestbyen. Det skal i forlængelse af denne overvejes, om der skal gøres brug af udlejningsredskaber fra rammeaftalen.

AAB og kommunen er opmærksomme på udviklingen af områderne, og at der er behov for en indsats i områderne for ændre udviklingen i en positiv retning.

Politiet og SSP er opmærksomme på de øgede udfordringer i Møllevangen.

c. Drøftelse af et nyt (gammelt) mødeforum

Referat

Drøftet.

AAB deltager gerne i dette mødeforum mellem boligforeninger, kommunen og psykiatrien.

Kommunen indkalder til møde efter sommerferien.

d. Den nye boligaftale

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

Referat

Drøftet.

Kommunen gør AAB opmærksom på de forskellige puljer, der kan søges hos Landsbyggefonden i forbindelse med den nye boligaftale.

e. Tour de France 2021

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

Vejle er valgt som start by for Tour de France 2021

Referat

Drøftet.

AAB orienterede om, at afdelingsbestyrelsen i afd. 17 er bekymret for at afdelingens ny renoverede ude-arealer, kan blive ødelagt i forbindelse med Tour de France 2021.

AAB's bekymringer er videregivet til Projektlederen for Tour de France.

5. Godkendelse af årsregnskab 2018/2019

Referat

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

6. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Referat

AAB ser gerne at samarbejdet omkring udlejningsværktøjer fortsætter, og at borgere der anvises til en bolig fordeles jævnt mellem boligforeninger.

Fortsat brug af monitoreringsværktøjet for at følge udviklingen i områderne og vurdere hvornår udlejningsværktøjerne bringes i spil.

Fortsat arbejde med udviklingsplanen for Finlandsparken.

AAB mangler en lejer af erhvervslejemålet i Finlandsparken, som udlejes gennem ejendomsmægler.

7. Eventuelt

Referat

AAB arbejder på en ny strategiplan.

AAB vil i løbet af 2020 lancere en ny hjemmeside. I den forbindelse ændrer AAB også deres logo en smule, skiltene i byen vil løbende blive udskiftet.

AAB ændrer deres navn og hedder ikke længere Arbejderne Andels-Boligforening, men hedder nu officielt AAB Vejle.