



Referat

Styringsdialogmøde onsdag den 26. oktober 2022 VA v/BO-VEST

28. oktober 2022

Deltagere:

Vridsløselille Andelsboligforening og BO-VEST:

Vinie Hansen, Formand for organisationsbestyrelsen (VH)

Ulrik Brock Hoffmeyer, Administrerende Direktør (UH)

Johnnie Flindt, formand for Gadekæret (JF)

Dennis Malm, Ejendomsleder (DM)

Mads Reddersen Gauguin, Forretningsfører (MG)

Ishøj Kommune:

Borgmester Merete Amdisen (MA)

Centerchef Berit Mathiesen (BM)

Leder for Byg og Bolig, Syeda Anbreen Safdar (AS)

Specialist Flemming Bie (FB)

Tilsynsførende Elsebeth Ditlevsen (EDI)

Køb og salg af grund

VA har udarbejdet projektforslag til boligområdet tæt på Gadekæret. Politisk er der ikke flertal for hverken almene familie eller ældreboliger. Byrådet ønsker, at der opføres kommunale plejeboliger og har derfor forespurgt om muligheden for at erhverve et areal tilhørende VA.

VH kan fortælle, at boligselskabsbestyrelsen kunnet have ønsket sig et bedre forløb omkring evt. opførelse af boliger i området. VA har med udgangspunkt i en tæt dialog med kommunen allokeret mange ressourcer og udarbejdet et projektoplæg til dette, som også er tilrettet efter kommunens krav. Der har ikke været politisk opbakning til projektet og MA beklager meget, at VA har udført et stort arbejde i forbindelse med et evt. kommende projekt, som desværre ikke bliver gennemført.

FB orienterede om, at der har været møde med UH omkring køb af grund ejet af VA til Ishøj Kommune. Kommunen vil fremover benytte dette areal dels til byggeri af plejeboliger til rekreativt område, og ikke mindst parkeringspladser. Kommunen vil gerne fortsætte drøftelsen om dette og har udarbejdet en hensigtserklæring med diverse forhold, herunder brugen af "kloge parkeringspladser", så kommende parkeringspladser f.eks. benyttes i dagtimerne af det kommunale personale og i nattetimerne af beboere i Gadekæret. Ligeledes kunne det aftales, at parkeringspladser med el ladestander kunne benyttes både af private og kommunale køretøjer.

VH kan ikke p.t. tage stilling til denne hensigtserklæring, men vil selvfølgelig meget gerne drøfte dette med deres bestyrelse i VA og vende tilbage, efter der er afholdt bestyrelsesmøde.

VA kunne være meget interesseret i at drifte de kommunale ældreboliger, men her har Byrådet besluttet, at alle de kommunale ældreboliger skal driftes og administreres af kommunen selv.

Opfølgning fra sidste Styringsdialogmøde

Gadekæret har udfordringer med deres ventilationsanlæg, både dem der ligger på lofterne i boligerne og dem, der ligger i skabene udenfor de enkelte boliger. Udfordringerne er sket i forbindelse med den fysiske helhedsplan og derfor er Byggeskadefonden ind over sagen.

Udbud på udbedring af ventilationsanlæg på lofterne er klar til at blive fremsendt til Byggeskadefonden, som vil kommentere på dette. Herefter bliver udbudsmateriale udsendt og selve genopretningssagen kan opstarte.

Der er endnu ikke taget stilling fra Byggeskadefonden side omkring ventilationsanlæggene, der er i skabene udenfor boligerne, men der forventes en snarlig løsning således, at genopretning af hele området kan udføres i 2023. Byggeskadefonden forventes at genoptage byggesagen og åbne op for skema C i BOS-SINF.

VH kan medgive, at det er en kedelig sag for beboerne og der har været nogle akut afhjælpninger, hvor følgeskaderne har været.

VA har tidligere haft kontakt med LEV for muligheden at leje en del af deres areal til opsætning af el lade-standere. Der afventes svar fra LEV om dette, de kan dog kontaktes på lev@ejendomme.dk.

Status fra Ishøj Kommune (byggeplaner, budget)

Ingen politiske planer om flere almene boliger i Ishøj Kommune, der er et generelt politisk ønske om ejerlejligheder og andelsboliger. Når projektet om de nye plejeboliger er klar, vil der være en høringsrunde, hvor VA som nabo også bliver orienteret.

Budget er vedtaget af et bredt politisk flertal, generelt et spare budget, så der er skabt rum til specialområdet. Herudover budget til en dækning af en forventet overskridelse af budgetramme for 2022.

Budgetændringer der rammer familier i Gadekæret:

- madordning for børn i børnehaver ændres, så der fremover er delvis forældrebetaling
- samling af alle fritidsaktiviteter på Gildbroskolen
- sommerudflugter for pensionister stopper
- lejrskole bibeholdes
- pensionisters gratis adgang til morgensvømning bevares
- julefrokost for pensionister bevares

Status for boligorganisationen (nybyggeri, budget og regnskab, nye tiltag)

I Albertslund skal der bygges nye 36 seniorboliger. VA vil meget gerne bygge i Ishøj Kommune, MA orienterede om, at der i det lille erhvervsområde med tiden vil blive sat grunde til salg. Det er dog ikke kommunale arealer, men arealer tilhørende de erhvervsvirksomheder der er der nu.

Er det seniorfællesskaber, som VA kunne være interesseret i at bygge, forventes byrådet som udgangspunkt at se positivt på, at give tilsagn til den kommunale grundkapital. Der er stor interesse for sådanne boligområder. Da det nye seniorfællesskab Bovieran var klar til indflytning, stod borgerne i kø for at få lov til at købe boligerne.

VA har købt et mindre stykke jord i Albertslund, hvor der er et stort fælleshus. Det er planen, at der her skal bygges generationernes hus med fleres forskellige boliger, familieboliger, ældreboliger etc.

I forbindelse med budgetforhandlingerne i Albertslund Kommune har Bo-Vest haft et tæt samarbejde med kommunen om, hvordan det vil blive muligt at hjemtage unge med autisme. Det er en dagsorden som VA

gerne bidrage til at løse i samarbejde med Kommunerne. Det er forventningen, at der inden udgangen af året er endelig aftale på plads med Albertslund Kommune

BM foreslog, at vi skulle have en dialog om hvilke muligheder, der kunne være i f.eks. Gadekærets boliger, hvor vi har en del små supplementsrum. UH foreslog, at vi starter en dialog op om muligheder i Ishøj Kommune. EDI initierer et møde mellem Bo-Vest og kommunen.

Status for afdelingerne (daglig drift m.v.)

De udfordringer, der har været med ventilationsanlæg og på rør i krybekældrene m.m., har i sig selv givet store økonomiske udfordringer. Der arbejdes på et samlet projekt, hvor LBF går ind og støtter. Dog vil der være opgaver, som har en mere hastende karakter og der kan afdelingen ikke vente på et projekt med støtte fra LBF.

Der er udarbejdet Drift og Vedligeholdelsesbudget og der er granskning på dette nu. Bo-Vest har valgt at kigge på 25 bygningsdele, 5 mere end hvad loven siger.

Da afdelingen er økonomisk udfordret, så kommende større vedligeholdelsesopgaver, ikke kan løses ved finansiering i henlæggelser, er der opstartet en dialog med Landsbyggefonden om at opnå støtte til en række omfattende arbejder, som har til formål at forbedre afdelingens vedligeholdelsestilstand og mindske udgifter til diverse arbejder. Afklaring af arbejder er opstartet.

Beboerdemokratiet (hvad arbejder afdelingsbestyrelserne med)

JF fortæller, at bestyrelsen bruger en del tid til at kommunikere til beboerne om de udfordringer, der er omkring ventilation m.m. Der er problemer med for få parkeringspladser, og afdelingen kunne ønske, at det var muligt at parkere på Ishøj Parkvej. Der arbejdes en del med biodiversitet specielt omkring søen. Tryghed er vigtig for afdelingen og derfor er det besluttet, at der ikke slukkes for gadelamperne i Gadekæret. Der er stadig en del hashhandel i og omkring supplementsboligerne.

VH nævnte, at afdelingen er en af de få afdelinger i VA, der ligger udenfor Albertslund Kommune og dermed kan føle sig isoleret fra de tiltag, der foregår i VA. Der arbejdes på et tættere samarbejde og ved næste ledig post i VA's bestyrelse vil det være oplagt, at det bliver en beboer fra Gadekæret, der bliver valgt.

Der er nedsat et aktivitetsudvalg, og der afholdes blandt andet juletræsarrangement, Sankt Hans, Halloween, tur i byen m.m. Der er en lokal billardklub, fitness m.m., som kører uden direkte indflydelse fra bestyrelsen.

Status på anvisningsaftalen (herunder udlejningssituationen/boligrapporten)

Byrådet ønsker nye anvisningskriterier og større åbenhed om muligheden for bolig og hvor lang ventetid, der kan forventes, hvis en borger har et behov for en bolig. Det forventes, at Byrådet i december vedtager nye kriterier og umiddelbart herefter vil der kunne forhandles om nye samarbejdsaftale mellem VA og kommunen.

Boligrapporter vedrørende anvisning i 2021 er godkendt af byrådet i juni 2022. Rapporten lægger tilgængelig på Ishøj Kommunes hjemmeside.

Samlet set er der i VA anvist følgende:

- 44 boliger anvist 35 familieboliger og 9 supplementsrum
- 3 interne flytninger, alle godkendt

- 1 bolig med støtteskrivelse
- 383 boliger anvist i alt i Ishøj Kommune

Ift. ændring i hustandsindtægt fra fraflyttere til indflyttere er der stigning på 18 %. Der har været lejertab på i alt kr. 29.175.

Bemærkninger til dokumentationspakken

Der er stadig forskel på LBF's data og afdelingens data i regnskabet. Dette bliver tilrettet af VA. Der skal fokuseres på økonomien i afdelingen, jfr. tidligere punkter.

Eventuelt

Ingen yderligere bemærkninger.

Næste møde

Næste Styringsdialogmøde afholdes i efteråret 2023.

Sammenfatning

- Yderligere dialog mellem VA og Ishøj Kommune om frasalg af grund
 - Dialog om ny samarbejdsaftale
 - Dialog mellem Bo-Vest og kommunen om boliger til udsatte områder
- Løbende dialog angående sagen om ventilation

Referent:

Elsebeth Ditlevsen