

Redegørelse



Billund
kommune

Dialogmøde 2014 med Grindsted Boligforening samt Byggeföreningen af 1949

Dato: 27. marts 2015

Staben

Byrådssekretariat

Sagsbehandler:
Katja K. Hartvig
Tlf. 79727480
KKH @billund.dk

Sagsnr.:
13/30808

Mødedato:	Torsdag den 27. november 2014	
Mødetidspunkt:	Start kl.: 9	Slut kl.: 10:30
Deltagere	Nis Sørensen fra Grindsted Boligforening og Byggeföreningen af 1949 samt Kommunaldirektør Ole Bladt-Hansen og sekretariatschef Katja Hartvig (referent).	
Mødelokale:	Rådhuset i Grindsted, B.1.15	
Dagsorden:		
1. Status for boligorganisationen og dens afdelinger	<p>a. Økonomi/drift</p> <p>Det ses af styringsrapporten at de to boligforeninger hele vejen rundt har en god og sund økonomi.</p> <p>Der er rigtig mange afdelinger der er røde i de kritiske nøgletal for henlæggelser til vedligeholdelse. Det er flere gange de opsparede henlæggelser der er røde. F.eks. afd. 30 Stenvej der har 105.248 kr. pr. bolig i opsparede henlæggelser, det er meget højere end benchmark.</p> <p>Revisionen har flere bemærkninger både manglede skriftlige forretningsgange, udarbejdelse af forvaltningsrevision samt det at forretningsfører har enefuldmagt.</p> <p>Nis oplyser at der i 2014 er lavet et par forvaltningsrevisions analyser i 2014 så for regnskab 2014 skulle det gerne være bedre.</p> <p>Billund Kommune vil igen henstille til at boligforeningerne sikrer at gældende regler overholdes samt at revisionens anbefalinger tages alvorligt.</p> <p>b. Bygninger og arealers drift og stand, herunder 1 års og 5 års eftersyn</p> <p>Nis oplyser at maling af fællesarealer i bofællesskaber sker efter behov, men typisk efter 5-6 år.</p> <p>Nis oplyser at beboerne opsparer 1 % pr. måned de bor der – til</p>	

	<p>standard istandsættelse (vægge og lofter) (dvs. A ordning følges).</p> <p>Der har været 1 års eftersyn i afd. 39. De mangler der blev fundet er udbedret. Hele afdelingen er udlejet.</p> <p>I Afd. 33 er der fundet revner, materiale er sendt til Byggeskadefonden.</p> <p>c. Byggeri og renovering</p> <p>På afdelingsmøde har man i afd. 16 Tingparken drøftet helhedsplan. Beboerne er dog ikke begejstrede for forslaget og det kan være usikkert om huslejen vil kunne bære de stigninger der vil være nødvendige ved gennemførelse af helhedsplan. Der er som udgangspunkt oprindelige køkken og badeværelser. Klimaskærmen kunne være bedre. Tilgængeligheden kunne også være bedre.</p> <p>Billund Kommune ønsker, at boligforeningen fortsat arbejder med gennemførelse af helhedsplaner med henblik på at øge kvaliteten i boligerne.</p> <p>Både Byggeföreningen og Grindsted Boligforening oplyser i styringsrapporten at der inden afdelinger er med væsentlige problemer og/eller behov for særlige tiltag. Det undrer Billund Kommune at boligforeningerne slet ikke har afdelinger med problemer eller behov for tiltag.</p> <p>Boligforeningerne oplyser at de gennem en lang årrække har løst eventuelle problemer i afdelingerne selv.</p> <p>Billund Kommune og boligforeningerne har forskellig opfattelse af hvornår der er behov for tiltag i afdelingerne.</p> <p>d. Administrationen</p> <p>Driftsaftale mellem Ældreområdet og Grindsted Boligforening om Mødestedet ønskes genforhandlet. Billund Kommune arrangerer møde hvor driftsaftalen kan diskuteres.</p>
2. Udlejning	<p>a. Udlejningsproblemer/ventelistsituationen</p> <p>Nis oplyser, at der er meget få steder med tomme boliger.</p> <p>Nogle steder er der dog en del fraflytninger f.eks. i afd. 8 hos</p>

Byggeforeningen – Banegårdsvej. Fraflytningsprocent på 50.

Startboliger var planlagt til 1.8.2014. Efter ønske fra Billund Kommune er opstarten udskudt til 1.8.2015. Der skal tages stilling til hvem der beslutter hvilke beboere der skal i startboligerne, både i første omgang og på sigt.

b. Udlejning i overensstemmelse med formål

Ungdomsboliger i Sdr. Omme er vanskelige at udleje, men ellers ingen udfordringer.

c. Anvisningsret

I Grindsted Boligforening er 24,44 % af udlejningerne sket via kommunal anvisning. Mange af dem er til ældre og flygtninge. De 40 boliger omkring Sydtoften der anvendes som "ældreboliger" har stor betydning for procentsatsen.

I Byggeforeningen er den kommunale anvisning på 1,52 %.

Billund Kommune har i 2014 betalt 138.908,56 kr. til Grindsted Boligforening. Dette på boliger blandt andet på Bakkevej, Bekkasinvej og Sydtoften. Flere af disse boliger er opført som ældreboliger og der er derfor betalt tomgangsleje.

d. Beboernes sammensætning og "sociale" udfordringer

Udover Kanalbyen opleves Tingparken nu også som et sted med udfordringer med forbudte stoffer. Billund Kommunes ledighedsteam, der har med de unge uden for arbejdsmarkedet at gøre, oplever dette.

Mange flygtninge placeres i Tingparken og Fynsgade. Der blev talt om, at Billund Kommune selv kan vælge h vor de ønsker flygtninge placeret.

Som aftalt sidste år har Katja undersøgt hvordan indikator for beboersammensætning (andel uden for arbejdsmarkedet bliver til) dannes. Denne fremkommer via oplysninger om ledighed fra Danmarks Statistik.

e. Beboerdemokratiets virke (varetages det efter reglerne)

Grindsted Boligforening havde to afgjorte sager i beboerklagenævnet begge husordenssager. Begge har boligforeningen vundet.

	<p>Byggeforeningen havde to afgjorte sager i beboerklagenævnet. Den ene tabt.</p> <p>f. Husleje Afd. 16 Tingparken har den billigste husleje med et gennemsnit på 375,93 kr. pr. m².</p>
3. Fremtids visioner og mål (projekter)	<p>a. For boligorganisationen Sørge for boliger i ordentligt stand og attraktive boligområder. Fortsætte med at presse på for at få renoveret f.eks. køkken og badeværelse. Der er ikke tanke om nybyggeri.</p> <p>b. For den enkelte afdeling I enkelte afdelinger er der pendlerordning så pendlere kan komme foran i køen.</p> <p>c. For kommunen som helhed Billund Kommune ønsker at der er attraktive almene boliger. Det at Grindsted har ungdomsuddannelser kan tiltrække familier.</p>
4. Indgåelse af aftaler	<p>Billund Kommune indkalder til møde med henblik på genforhandling af driftsaftalen på Mødestedet.</p> <p>Billund Kommune undersøger hvem der beslutter hvilke beboere der skal i startboligerne, både i første omgang og på sigt.</p> <p>Billund Kommune ønsker fortsat at lægge pres på boligforeningerne til at starte op på udarbejdelse af helhedsplaner og få opprioriteret boligstandarderne. Billund Kommune vil arbejde på hvordan de mere målrettet kan understøtte boligforeningens arbejde med igangsætning af helhedsplaner.</p>
5. Næste møde	Billund Kommune indkalder til møde i november 2015.
6. Eventuelt	<p>Billund Kommune gør opmærksom på at kommunen ikke længere varetager opgaven med indfangning af vilde katte. Lejere der henvender sig til Billund Kommune vil blive henvist til udlejer.</p> <p>Billund Kommune gør opmærksom på at fremtidige byggesager søges via www.byggomiljoe.dk.</p>