

# Redegørelse



Billund  
kommune

## Dialogmøde 2015 med Grindsted Boligforening samt Byggeföreningen af 1949

Dato: 25. november 2015

### Staben

Byrådssekretariat

Sagsbehandler:  
Sara Westergaard  
Tlf. 7972 7508  
Sath@billund.dk  
Sagsnr.:  
15/8852

Mødedato:	Onsdag den 25. november 2015	
Mødetidspunkt:	Start kl.: 13	Slut kl.: 14:30
Deltagere	Per Nielsen fra Bovia, som repræsenterer Grindsted Boligforening og Byggeföreningen af 1949 samt Bethina Jensen Lorentzen (Økonomichef) og Thomas Damgaard Møller (Økonomimedarbejder) Kommunaldirektør Ole Bladt-Hansen og jurist Sara Westergaard (referent).	
Mødelokale:	Rådhuset i Grindsted, A.1.01	
Dagsorden:		
1. Status for boligorganisationen og dens afdelinger	<b>a. Økonomi/drift</b> Det ses af styringsrapporten at de to boligforeninger hele vejen rundt har en god og sund økonomi.  Der er 4 afdelinger der er røde i de kritiske nøgletal for henlæggelser til vedligeholdelse. Hvad kan der gøres for at hæve niveauet? Der er forholdsvis mange penge på kontoen, generelt set. At nøgletallene svinger ud, er af teknisk karakter ift. benchmark. Henlæggelserne ligger på ca. 500 kr. pr. kvm, hvilket er i den høje ende. Dette er dog godt at der er penge i henlæggelserne ift. at huslejen ikke behøver at stige ved renoveringer. Vi er enige om at man ikke bare skal lave henlæggelser. Det er meningen at de skal bruges til forbedringer mv.  Mange fraflytninger i afd. 21 og 30 – Hvordan kan det være? 21: Sydtoften – Ældreboliger. Naturlig med mange fraflytninger. Ungdomsboliger også med hyppig fraflytning.  Meget høj ledighedsprocent af ungdomsboliger. (10 %). Hvordan kan det være? Boligforeningen oplever lidt ballade i Sdr. Omme – afd. 20. Boligforeningen mener at det skyldes manglende uddannelsesmuligheder i byen. Det kan være en mulighed at få LBF ind over ift. at bygge afd. 20 om. Historisk har de været dyrere at leje ud end at have stående	

tomme. De volder en del problemer.  
Boligforeningen vil prøve at tage udfordringen med videre. Det kan også være en mulighed at nedrive dem.

Tingparken afd. 16: Der laves helhedsplan. Det kan blive en udfordring rent beboerdemokratisk, men der er mulighed for politisk opbakning.

Tingparken hænger også sammen med projekt Startboliger – Enkelte boliger har været reserveret til dem.

Regnskabs gennemgang fra Landsbyggefonden – De har stillet spørgsmål til udlån samt indskud i andre virksomheder.

Hvad er status i denne sag?

Boligforeningen oplyser, at der er tale om et internt lån til afd. 10, tilsagn fra BK om udstøttet lån.

Der er ikke tale om en sideaktivitet – Den er blot posteret forkert. Lånet bliver taget hjem, så der ikke længere er et internt lån på 14 mio.

Filskov: Der er lidt renovering i gang.

#### **b. Bygninger og arealers drift og stand, herunder 1 års og 5 års eftersyn**

1 års eftersyn i afd. 1 på Engvej 31-42: Er fejl og mangler udbedret?

Byggeskadefonden forlanger godkendelse efter de nye regler.

De er gået i gang med at lave trykprøvning mv.

Der er nogle juridiske udfordringer ift. byggeskade lovning.

De arbejder på at få byggeskadefonden til at det er dem der ikke har opfyldt kravene.

#### **c. Byggeri og renovering**

Billund Kommune oplever udfordringer ift. Fynsgade. Der er ikke køleskab og komfur (hårde hvidevarer generelt) med i huslejen, hvilket betyder at lejerne søger om enkeltydelse hertil ved os.

Kan vi løse denne udfordring?

Boligforeningen arbejder på en helhedsplan for Fynsgade. Det kan være en udfordring, fordi det giver afdelingen yderligere forpligtelser.

Det er et spørgsmål om fremtidssikring som skal tages på strategisk niveau.

Boligforeningen mener ikke, at det skal sættes i gang samtidig

	<p>med Tingparken af strategiske hensyn. Billund Kommune har stor interesse i at få opgraderet bygningsmassen.</p> <p>Startboliger: God social vicevært. Projektet kører godt. Det kan være svært at få PBS til at køre. Det er generelt et problem for de økonomisk-trængende.</p> <p><b>d. Administrationen</b>          Hvordan går det med driftsaftale mellem Ældreområdet og Grindsted Boligforening?          Der har været lidt diskussion af hvem der skal vedligeholde enkelte ting. Driftsaftalen medfører, at huslejen bliver dyrere end normalt, hvilket skyldes alle de udgifter, som hører sig med ældreboligerne. Brandalarmer, rengøring mv.          Bovia vil prøve at kigge på, hvor der kommer afvigelser og tage dialogen når udfordringerne opstår.</p>
2. Udlejning	<p><b>a. Udlejningsproblemer/ventelistsituationen</b>          Nybyggeri i afd. 39 – Har haft nogle udfordringer. Men de er ved at blive løst. Når vi kommer op i et højt prisleje, skal der være lidt ekstra niveau ift. udlejning.</p> <p>Afd. 21 - Tynger ikke så hårdt.</p> <p><b>b. Udlejning i overensstemmelse med formål</b>          Ingen bemærkninger udover Sdr. Omme.</p> <p><b>c. Anvisningsret</b>          Istandsættelse skal ske hurtigst muligt efter fraflytning, så vi kan genudleje hurtigere. Det er unødvendigt at vi betaler tomgangsleje.          Boligforeningen vil arbejde på informationsflowet ift. genudlejning og istandsættelse.</p> <p><b>d. Beboernes sammensætning og "sociale" udfordringer</b>          Afd. 21 - Der er nogle sociale problemer ift. til unge mennesker. Der er fokus på sagen.</p> <p><b>e. Beboerdemokratiets virke (varetages det efter reglerne)</b>          Grindsted Boligforening havde to afgjorte sager i beboerklagenævnet begge husordenssager. Begge har boligforeningen vundet.</p>

	<p>Byggeforeningen havde ingen sager</p> <p><b>f. Husleje</b> God fordeling</p>
3. Fremtids visioner og mål (projekter)	<p><b>a. For boligorganisationen</b> Sørge for boliger i ordentligt stand og attraktive boligområder. Fortsætte med at presse på for at få renoveret f.eks. køkken og badeværelse.</p> <p><b>b. For den enkelte afdeling</b> Tingparken – Der kommer en tilstandsrapport, og herefter følge alm. Sagsbehandling. Forhåbentlig 3-5 år. Der er gode erfaringer med at få sagen hurtigere igennem, når der er nogle sociale udfordringer.</p> <p><b>c. For kommunen som helhed</b> Billund Kommune ønsker at der er attraktive almene boliger. Det at Grindsted har ungdomsuddannelser kan tiltrække familier.  BK vil gerne have et større overblik/plan over hvilken rækkefølge vi griber det an. BK arbejder på en mere proaktiv boligpolitik.</p>
4. Indgåelse af aftaler	<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	<p>Billund Kommune indkalder til møde i november 2016.</p>
6. Eventuelt	<p>Ingen bemærkninger</p>