

Referat fra styringsdialogmøde den 9. december 2015 mellem Holsted Boligforening og Vejen Kommune

Til stede:

Bestyrelsesformand Britta Knudsen

Forretningsfører Morten Køhlert

Udviklingschef Peer M. Rexen, Vejen Kommune

Regnskabschef Brian Frandsen, Vejen Kommune

Udviklingskonsulent Hanna Kretzschmar, Vejen Kommune

1. Særlige forhold for Holsted Boligforening

Morten Køhlert orienterede:

- **Salg af afdeling 10 og 15 (Storegade)** Der er nu en køber, der vil lave privat udlejning. Der er problemer ifht. forurening på grunden overført fra et tidligere renseri, som boligforeningen ikke kendte til. Regionen har været i gang med oprensning. Regionen laver nye målinger til januar, hvorefter boligforeningen får en rapport. Boligforeningen har derfor først nu oplyst køber om forureningen. Boligforeningen har lavet en aftale om decor på 200.000 ifht. den aftalte købspris. I forvejen forventer man et tab på mellem 700 – 800.000 kr. Køber har accepteret, og købsaftale underskrives snarest. Der er desuden en 10 ugers frist, hvor nuværende lejere får tilbud om at købe deres lejlighed.
- **Positiv udvikling i økonomien:** Der er p.t. ikke tomme boliger. Heller ikke i afdeling 10 og 15. Afdelingerne er 'reddet' af udlejning til flygtninge og den generelle udvikling på boligmarkedet. De største tab sker p.t. ved fraflytning.
- **Afdeling 8:** Her har tidligere været problemer med at få ungdomsboligerne udlejet. P.t. er der dog ikke problemer. Unge har fortrinsret, men boligerne udlejes til andre, når der ikke er unge, der vil leje. Planerne er at udskifte trinette-køkkenerne i ungdomsboligerne til et helt almindeligt køkken, når der er ledighed. Betales af midler fra dispositionsfonden

Britta Knudsen ser **en stigende efterspørgsel efter billige boliger**. Kan måske skyldes kontanthjælpreformen og at der skæres i boligstøtteydelse m.v..

Rekruttering til bestyrelser:

Britta Knudsen: Der er ingen afdelingsbestyrelser, og der er ingen, der ønsker at have afdelingsbestyrelser. Afdelingerne er små og det kan være begrundelsen.

De afholder afdelingsmøder minimum én gang om året i forbindelse med vedtagelse af afdelingens budget. Der kommer folk til møderne, især ved møder om konkrete projekter fx renoveringsprojekter. Organisationsbestyrelsens indstilling er, at deltagerne må tage alle emner op på møderne, også selvom det er udenfor dagsordenen. Holdningen er, at beboerne skal føle, at de altid kan komme i kontakt med organisationsbestyrelsen.

De har haft stor udskiftning i organisationsbestyrelsen, bl.a. et nyt medlem på 30 år.

Britta Knudsen deltager i Boligkontoret Danmarks beboerdemokratiudvalg. Her har de snakket om, at der mangler **anerkendelse af det frivillige arbejde ved at sidde i bestyrelser i en boligforening**. - De inviteres for eksempel ikke med til kommunens årlige frivillighedsdag.

Peer M. Rexen synes det er relevant at overveje muligheder for anerkendelse, og vil tage opfordringen med til Kultur & udvikling, der er medarrangør af kommunens frivillighedsdag.

Hanna Kretzschmar spurgte, om det kan være relevant for **bestyrelsesmedlemmer at mødes på tværs af boligforeningerne** i Vejen Kommune?

Morten Køhlert og Britta Knudsen fortalte, at de har et sådan forum i regi af Boligkontoret Danmarks Sydjydske lokalafdeling, men de kan måske bringe noget ind i et sådan lokalt Vejen Kommune forum.

Peer M. Rexen foreslog, at det eventuelt kan være et indsatsområde i en revideret boligpolitik. Britta Knudsen foreslog, at det kunne være et emne til det næste fælles dialogmøde.

Udfordringerne ifht. renovering nævnt i styringsrapporten er tænkt som en orientering. Kommunen kan blive involveret, hvis realkreditforeningen kræver en garanti.

Overvejelser om nybyggeri: Morten Køhlert og Britta Knudsen orienterede:

- **I Holsted by:** Holsted Boligforening har i lang tid haft et ønske om at bygge nyt tæt-lavt byggeri i Holsted, men først når afdeling 10 og 15 er solgt. Ud fra deres venteliste ser de, at der er et behov, og det har der været længe ifht. denne type boliger. Overvejelserne er Marsvænget, Åparken eller Åhaven. Peer M. Rexen orienterede om, at der p.t. arbejdes med lokalplan for Åhaven.

Peer M. Rexen foreslog, at Holsted Boligforening tager kontakt til ham eller Hanna Kretzschmar, når de efter slag af afdeling 10 og 15 er klar til en uformel snak med borgmesteren om ønskerne til nybyggeri i Holsted. På det tidspunkt behøves der ikke være endelige byggeplaner.

- **Evt. i Glejbjerg:** Lokalrådet i Glejbjerg har henvendt sig til Holsted Boligforening med ønske nybygning af 8 -10 tætte-lave boliger i Glejbjerg by. Lokalrådet argumenterer med, at der er mange unge, der gerne vil flytte til byen, men vil leje frem for at købe hus. Ligeledes er der ifølge lokalrådet en del ældre, der gerne vil sælge deres hus og flytte i lejebolig, men der er ikke lejeboliger at flytte i.

Lokalrådet har haft kontakt til Varde Boligadministration, der allerede har boliger i Glejbjerg. Varde Boligadministration har meddelt, at de ikke ønsker at bygge flere boliger i Glejbjerg. (De har en generel beslutning om ikke at bygge udenfor centerbyer.)

Organisationsbestyrelsen har bedt Boligkontoret Danmarks' marketingsafdeling om at lave en analyse af behovet for boliger i Glejbjerg.

Der ikke er mange på Holsted boligforenings venteliste, der vil bo i Glejbjerg.

Lokalrådet ønsker 8 - 10 familieboliger indrettet som ældreboliger placeret tæt på plejecentret. Boligkontoret Danmarks vurdering er, at behovet er på max 4 boliger og placeret tæt på brugsen.

Varde boligadministration skal annoncere for at få lejet deres boliger i Glejbjerg ud. Om det skyldes pris og placering vides ikke.

Organisationsbestyrelsen har ikke behandlet rapporten endnu.

Skal der bygges er vurderingen, at der ikke må bygges op til rådighedsbeløbet for så bliver huslejen for dyr.

Peer M.. Rexen mente ikke, at der p.t. er lokalplangrundlag for at bygge det, men det kan undersøges nærmere, hvis det bliver aktuelt.

Det aftaltes, at Morten Køhlert mailer rapporten til Vejen Kommune til orientering.

Ældreboliger Blomsterengen:

Morten Køhlert spurgte til om, der er nyt om ældreboliger Blomsterengen.

Det vidste Brian Frandsen ikke.

Det aftaltes, at Morten Køhlert mailer til Mads Ruben Michelsen i Vejen Kommunes Social & Ældreafdeling.

2. Fælles dialogmøder

Kort snak om indtrykket af det fælles dialogmøde 4. november 2015. Konklusionen var:

- Fint at møde de andre boligforeninger.
- Nogle gode temaer (men kendte oplægget om frivillighed)
- Lokalet var ikke det bedste, men det er godt at komme rundt, så det kan vi leve med.

Kort snak om ønsker til fremtidig fælles dialogmøder. Konklusionen var:

- Fint med mere tid til snak på tværs af boligforeningerne.
- Et punkt kunne være erfaringer om at være på digitale medier som fx facebook
- Evt. snak om fælles forum for bestyrelsesmedlemmer på tværs af boligforeninger?

3. Boligpolitik

Peer M. Rexen orienterede om planen med at nedsætte en arbejdsgruppe, når alle styringsdialogmøderne er afholdt. Det bliver nok efter Økonomiudvalgets møde i februar 2016. Arbejdsgruppen skal arbejde hen over foråret.

Forventningen er at afholde et fællesmøde i maj-juni måned og/eller en efterfølgende fælles høring.

Morten Køhlert bemærkede, at

- Holsted Boligforening har et godt fælleslokale, der kan bruges til et evt. ekstra fællesmøde før sommerferien 2016.
- Boligkontoret Danmark gerne stille med en repræsentant.

Hanna Kretzschmar spurgte, om den gældende boligpolitik har gjort en forskel?

Morten Køhlert synes, at det er godt, at man har arbejdet med en boligpolitik.

I forhold til efterspørgslen efter almennyttige lejeboliger nævnte Morten Køhlert, at efterspørgslen i Holsted er steget de seneste år. De har færre fraflytninger og længere venteliste. Britta Knudsen supplerede med, at efterspørgslen på tæt-lave boliger hele tiden har været der. Og der også er behov for boliger, der ikke er up-to-date, men er billige. (Der skæres også i boligstøtte/-sikring osv.)

4. Eventuelt

Boligsociale forhold:

Peer M. Rexen spurgte, om Holsted Boligforening har behov for en kontaktperson i socialområdet i forbindelse med eventuelle boligsociale problematikker??

Morten Køhlert nævnte, at han naturligt ringer til Brian Frandsen eller Mads Ruben Michelsen afhængig af problematikken.

Projekt 'Stop udsættelse':

Britta Knudsen orienterede om Boligkontoret Danmarks projekt 'Stop udsættelse'. Alle boligforeninger i deres regi betaler ind til Boligkontoret Danmark, der har socialrådgivere ansat, som boligforeningerne kan tilbyde hjælp fra til udsætningstruede beboere. Socialrådgivere kan inden en evt. udsættelse hjælpe beboerne med overblik over deres økonomi. Erfaringen er positiv i form af at undgå at udsætte folk.