



Referat

Styringsdialogmøde torsdag, den 5. november 2020 Vridsløselille Andelsboligforening v/BO-VEST

04. december 2020

Deltagere:

Vridsløselille Andelsboligforening og BO-VEST:

Vinie Hansen, Formand for organisationsbestyrelsen (VH)
Ulrik Brock Hoffmeyer, Administrerende Direktør (UH)
Bjarne Karlsen, Ejendomsleder (BK)
Line Nyhuus, Bestyrelseskonsulent (LN)
Kristian Overby, Projektleder (KO)
Torben Riedel, medlem af organisationsbestyrelsen (TR)

Ishøj Kommune:

Borgmester Ole Bjørstorp (OB)
Byrådsmedlem Erkan Yapici (EY)
Direktør for Teknik, Miljø og Byudvikling
Marie Louise Madsen (ML)
Koordinator S. Anbreen Safdar (AS)

OB bød velkommen.

1. Status fra Ishøj Kommune (byggeplaner, budget)

Der blev orienteret om de igangværende og kommende byggerier i Ishøj Kommune og budget 2021.

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

UH orienterede om en forbedret økonomi på det seneste med et overskud på 2 mio i 2019 samtidig med at det så fornuftigt ud i år og næste år.

Der var gang i et større udviklingsarbejde mht. at forbedre servicen overfor beboerne og arbejde i digitaliserings sporet med bl.a. digitale robotter, effektivisering af data og optimering af delprocesser. De havde fået flere nye ressourcer/kompetencer, hvor der var mandet op på det juridiske område og indkøbssiden.

Der var travlt med byggesager, hvor nogle sager var fremskyndet pga. Boligaftale i Brøndby og Albertslund, som skulle godkendes inden årsskiftet. Der var nybyggeri sager i og udenfor Kbh. På Vestegnen var sagen i ishøj sat på pause. Oplevelsen var, at Vestegns kommunerne var forsigtige med at tilføre flere almene boliger.

Corona havde fyldt meget, den direkte beboerservice var blevet lukket ligesom den direkte kontakt med ejendomskontoret, hvor der skulle ringes først og bestille tid). Der var opdelte hold i boligafdelingerne for at undgå smitte. Det samme gjaldt i administrationen, hvor der blev arbejdet rigtig meget hjemme. Der var således kun få på de forskellige etager for at undgå smitte. Der var løbende blevet skruet op og ned i takt med smittetallene, men det tog tid med flytning af alle de forskellige møder. Der var corona træthed hos medarbejderne.

VH orienterede om, at de fleste af VA's 16 afdelinger lå i Albertslund. Hovedparten af det, der skete, skete i Albertslund, hvor 60% af boligerne i var almene. Der sker meget bl.a. seniorboliger, der blev bygget meget af. Der ville blive tilført en ordentlig delegation af nye borgere de næste 10 år. Det skulle der tages højde for ved renoveringer, så der var boliger til det behov, der ville blive med tiden.

De var igang med bl.a. at dele gårdhusene op i mindre boliger så 2 blev til 3. De renoverede stort set alle afdelinger. De havde været igennem Gadekæret. Askerød i Grev blev renoveret for 10 år siden. I Albertslund var der udover gårdhusene også galgebakken, som var en af de største afdelinger, hvor der havde været hundredvis af skimmelsvampsager og mange tomme boliger. To forsøgsboliger var ved at være færdige med den løsning, de regnede med ville blive gennemført, hvor der ville blive monitoreret ift. at de løste skimmel problemet. Landsbyggefonden havde fået flere penge og ville have fremskyndet tingene.

Beboerdemokratiet måtte udskyde de nødvendige møder i foråret. Næsten alle afdelinger havde fået gennemført møder nu og også generalforsamling.

Der blev arbejdet meget med verdensmålene, men ville komme ind på det under punkt 6.

3. Status for Gadekæret (daglig drift m.v.)

BK orienterede om, at der havde været beboermøde i september, hvor de kom ud med et godt budget med en lejestigning på kun 1,41 %. De havde hævet henlæggelserne med kr. 450.000 om året i budgettet.

Af større planlagte opgaver kunne nævnes varmtvandsbeholdere, der skulle udskiftes til samlet kr. 2,5 mio. Dertil skulle de sidste lamper i afdelingen udskiftes til LED til samlet set kr. 0,5 mio.

Der var fortsat gang i udestuer, hvor der blev lavet ca. 10-15 om året, som blev finansieret via huslejen. Træværket ved indgangspartier var blevet udskiftet, skruet og malet mv. ifm. helhedsplanen og havde kostet samlet kr. 4,5 mio. Det var lagt ind i langtidspanen.

Der var ifm. skimmelsvamp udfordringen lavet aftale med et garantiselskab med kr. 11 mio. i erstatning og Byggeskadefonden havde nikked og sagt ok til det. Før sagen kunne afsluttes hos Byggeskadefonden, skulle en syn- og skønsmand kigge på det. Tidligere når beboerne mærkede skimmelsvamp indeni anlægget, havde man rensed anlægget, taget skimmelprøver osv. Men efter coronaen tog man ikke hjem til folk. Der blev lukket for anlæggene og blev ikke lavet skimmelsvamp prøver. Men hvis folk var utrygge, så kunne de melde sig og få lavet prøver, der var 30, der havde meldt sig og ca. 70, som der skulle opsamles på pt.

Ved anvisning af boliger, skrev Boliganvisningen en mail til BK og fik svar fra ham på, om der var svamp i boligen. 95% af anlæggene var lukket pt.

I sommers havde der været rotte problemer i 8 boliger og kommunens Miljø afdeling var blevet kontaktet. Det havde kostet kr. 100.000 og er sat ind i langtidspanen. Boligerne var beliggende ud til søen.

TR nævnte, at der havde været ordinær beboermøde, hvor der havde været udfordringer ift. bestyrelsen. Der blev holdt suppleringsvalg den 28/10 og der var derefter en ny bestyrelse. Emner som lamper og parkeringsordning afventede bestyrelsen. VH oplyste, at bestyrelsen havde henvendt sig mht. kursus, dog var der begrænsninger pga. Corona, da det helst skulle være fysiske møder. Første møde ville foregå torsdag.

4. Beboerdemokratiet (hvad arbejder afdelingsbestyrelserne med)

Drøftet under tidligere punkter.

5. Flere grønne oaser/attractive grønne områder i boligområderne

EY orienterede om, at Ishøj kaldte sig for "Den grønne port til Kbh." og havde to grønne naturområder på grænsen til Greve og Vallensbæk samt en støjvold, der skabte forbindelse mellem de to områder.

Der var ønske om at udbygge naturen i Ishøj, da grønt ikke kun er græs, bl.a. havde man fået Landsby skoven, som var ved at vokse sig stor og stærk samt regnvandsbassiner indbygget i områderne. Ønsket var at få naturen tættere på og ikke kun have det i kommunegrænserne med fokus på biodiversiteten, som var meget presset. Dette i samarbejde med boligselskaberne.

VH fortalte, at Bo Vest havde vedtaget et handlingsprogram, hvor de 6 verdensmål var valgt ud, fx hvordan fik man biodiversitet ud i boligområderne. I målsætningsplanen var der skrevet, hvad afdelingerne kunne

gøre enkelt, som ikke behøver koste meget, men måske bryde en græsplæne og så blomster, så insekterne kunne overleve.

EY nævnte, at ønsket var en masterplan for kommunen, så der ikke blev overset nogle områder i kommunen, og så naturen kunne trækkes ind i byen. Events kunne være en god mulighed, da mange borgere ikke vidste, hvor meget grønt, der egentlig fandtes i kommunen. Der kunne arbejdes på kampagner ift. egne haver, så borgere kunne tage ideer med hjem. VH foreslog, at kommunen og boligforeningen kunne udveksle program. VH ville sende programmet til Marie Louise Madsen marim@ishoj.dk, Erkan Yapici eryap@ishoj.dk og Mads Ellegård melle@ishoj.dk.

ML oplyste, at kommunen planlægger et verdensmåls festival 16/4-21.

6. Parkering: hvad er gjort/gøres i boligselskabet for at løse udfordringerne?

BK nævnte, at der var et nyt forslag om 3 timers parkering for alle køretøjer, hvor man fastholdt gul plade biler med samme ordning som tidligere. Derudover ville der blive indført gæstekort. Forslag vil ryge til afstemning. Der var fokus på selskabslokalet, så gæster kunne holde der og der kunne afhentes gæstekort med parkering i lejeperioden.

Når AAB havde fået deres parkeringsordning, så var alle biler derfra havnet i Gadekæret og Strandgårds-parken. TR nævnte, at de havde nedlagt nogle øer mellem parkeringer for at få flere pladser og nu kunne de ikke gøre mere. Der holdt biler på græsset langs med Parkvej, da der manglede parkering. Der var ønske om, at når Parkvej blev ændret fra 4 til 2 sporet vej, så kunne der etableres flere parkeringspladser. ML orienterede om, at punktet var på dagsorden hos kommunen, da det var et fælles problem. Der var ikke ønske om parkeringskontrol fra kommunens side. Når boligselskaberne fik løst problemet hos dem selv, så flyttede problemet sig blot til de kommunale arealer.

UH orienterede om, at der var ved at blive forberedt en pakke, som kunne hjælpe de enkelte boligafdeling, så de selv rådede over el-standere mv. AS oplyste om den nye ladestanderbekendtgørelse, som stiller krav til, at der forberedes til el-ladestandere ved reovering og nybyggeri.

ML nævnte, at det var en svær opgave med parkering og der havde været tanker om et indhegnet parkeringsområde, som skulle ligge tæt på, hvis det skulle bruges. Skolernes parkeringspladser kunne være en anden mulighed fra kl. 22-07, som skulle løses med skiltning i første omgang. Det var et forsøg, som måtte prøves af.

BK spurgte til nedgravede parkeringshuse. Det kunne være gulplade bilerne, der holdt der og betalte for at holde der. OB svarede, at det kunne være et fremtidigt krav om etager til parkering nederst for kommende developers i kommunen. TR spurgte til kirkegrundens kælder og ML oplyste, at kommunen er i dialog ift. at leje nogle pladser der.

7. Status på anvisningsaftalen (herunder udlejningssituationen/boligrapporten)

AS oplyste, at det gik fint med anvisningen.

Boligrapporten 2019 var blevet godkendt på Byrådsmødet 3/11 og lå på hjemmesiden. Den ville blive sendt ud med referatet også.

8. Evt. bemærkninger til dokumentationspakkerne

AS nævnte, at der var 654 boliger i afdelingen, at der ikke var lejestigning og at kommunen var bekendt med skimmelsvamp og ventilationsproblemet og havde fået status på den under tidligere punkter.

KO ytrede ønske om at blive involveret, hvis der var nye ideer omkring de nye boliger. OB nævnte, at der afventes et nyt borgermøde.

Samarbejdsaftalen udløb 31/12-21. Kommunen ville kontakte Bo-Vest, når det var tid til at kigge nærmere på fornyelse af denne.

9. Eventuelt

OB oplyste om corona i Ishøj og at smitten typisk var centreret i de større boligselskaber med mange folkeslag. ML supplerede med, at der var lavet en aftale med Ishøj Vandrehjem om kvit og frit at kunne bo der, hvis borgere ikke havde isolationsmuligheder i egen bolig og udtrykte ønske om, at boligselskabet gerne måtte være med til at formidle det videre. Kontaktperson fra kommunen ift. corona var Rikke Hesselø rihhe@ishoj.dk.

BK nævnte i den forbindelse, at kommunen havde valgt ikke at vedtage Boligreguleringsloven ift. kontrol af antallet af personer pr. bolig, hvilket kunne være med til at sprede smitten, når der boede for mange personer i en 3-rums lejlighed.

10. Næste møde

Ishøj Kommune ville sende en indkaldelse ud omkring sommerferien næste år.

Fællesmøde for alle boligorganisationerne i Ishøj Kommune blev aflyst til foråret i år grundet corona og det var uvist, om det ville blive muligt at afholde mødet næste år.

Referent:

Syeda Anbreen Safdar