



Referat

Styringsdialogmøde med VAB 2021

Dato: 22. november 2021 kl. 14.30-15.30 på Rådhuset, Nyvej 22, 4573 Højby

VAB:	Odsherred Kommune:
Karsten Krüger, adm.dir. Inge Nielsen, udviklings- og forvaltningsdirektør	Centerchef Thure Jørgensen, Afdelingsleder Tina Balsig Økonomikonsulent Alice Birgitte Dreyer Jurist Søren Kühnrich (referent) Boligsocial medarbejder Pia Valenthiner Strandholt

Drøftelse:

1. Hvordan ser budgetlægning, sociale, fysiske og økonomiske potentialer ud fra årsberetningen og enkelte afdelingers regnskaber?

Egebjerg og Jessensvej kører lige nu, lånegodkendelsen er godkendt, organisationsbestyrelsen støtter den massivt. Vi sætter den i udbud, men VAB sætter mange projekter på hold i øjeblikket pga. byggepriserne.

Der er mange renoveringer over året, af hvilke følgende kan fremhæves:

- Afd. Torsvej i Nyk. Sj.: Der kommer ny p-plads, som koster 5 mio. kr.
- Afd. 83 og 110 Odden (renoveringer).
- Der er lagt nye badeværelser ind på Marie Bangsvej i Egebjerg.
- Afd. Dahlerupsvej (Odden): Der pågår en renovering af klimaskærmen.

Der kommer ingen nye kommunalgarentier i renoveringssagerne.

VAB ser et behov for, at kommunen indkalder til vejsyn omkring Nellemosevej, som afdelingsbestyrelsen har rettet henvendelse om til kommunen. Vi anmoder Trafikafdelingen om at indkalde til et vejsyn, hvor der kan blive taget stilling til vedligeholdelsen af vejen.

Nybyggeriprojekter på bedding:

- Gyden Asnæs: 16 almene familieboliger. Her gik udbuddet om, fordi det krævede en ny lokalplan at lave ændringer, der kunne sikre et prisbilligt byggeri. Det er nødvendigt for

at kunne bygge boliger i et prisbilligt niveau i forhold til særligt ældre beboere (2V-lejligheder).

- Asnæs Høje: Campusmiljø-projekt, der blandt andet arbejder med deleboliger for flere unge studerende i samme bolig. Der skal helst ikke for mange ungdomsboliger med, hvis driften skal være økonomisk bæredygtig.
- Fårevejlecentret, afd. 531: Der er en afslutning i gang på Havevang (Annekset).
- Hørve: Lokalplan i gang: andels- og almenboliger (24 almene boliger) + et antal andelsboliger.
- Lårbakken, Nr. Asmindrup: VAB har været i drøftelser med REMA 1000 om at udarbejde et almenbolig-projekt (24-26 boliger).
- Nyk. Sj., Havnevej (grunden ml. ALDI og Ruvel): VAB har været i drøftelser med kommunen og ejendomsmægler om et projekt.

Boblere:

- Højby: ældreboliger eller handicapvenlige boliger (centernære boliger), evt. samarbejde med Mogens Jensen (ved den gamle grusgravssø bag ved plejecentret Solvognen).
- Højbygård: i udbud: er også et interessant område til almene lejeboliger, men det vil kræve nedrivning.
- Fårevejle: der er et areal ved Birkeparken/Sneroseparken og Bøgeparken til salg, som VAB har fået henvendelse om, hvorvidt der er interesse for at købe det til almene boliger.
- Hovvejen i Hørve.

2. Hvordan tackler I jeres udfordringer, og hvordan kan vi bidrage med at sikre en bæredygtig udvikling - i boligorganisationerne og afdelingerne?

Der er et fint samarbejde med kommunen omkring boligsociale udfordringer. Der har netop været et sundhedseftersyn i et lejemål, der altid bliver varslet med 6 ugers varsel. Der har heller ikke i den forgangne periode siden sidst været nogen beboerklagenævns-sager med adfærdsklager i f.t. beboere.

3. Hvilke idéer har I til videreudvikling af forretningen?

Effektiviseringsprocenten er faldet lidt i forhold til sidste år (12 parametre). En væsentlig del af forklaringen på, at VAB nu ligger lavere end gennemsnittet, er vel først og fremmest, at de andre boligselskaber er blevet mere effektive nu, og VAB ikke kan blive ved med at spare.

Der kan dog gøres mere i forhold til fællesbelysning, hvor der kan spares strømforbrug ved at udskifte til LED-lyskilder. Strømforbruget i sig selv kan der ikke gøres så meget ved, fælles arealbelysning på ældre- og plejecentre ligger konstant højt døgnet rundt. Lydkilder bliver dog udskiftet til mere energivenlige armaturer, hvor det giver mening.

Enkelte steder er dagrenovation også en dyr affære, men VAB prøver løbende prisen i udbud. Der er også afdelings-specifikke udfordringer i forhold til ældre beboere, som er dårligt til bens og ikke kan gå så langt.

Torshaven og Okkervej er blevet lagt sammen til én afdeling (155 boliger, bliver den største VAB-afdeling).

LBF gransker vedligeholdelsesplanerne løbende - der skal betales for granskere. VAB varsler sig ind i hvert fjerde lejemål for at vurdere vedligeholdelsestilstanden.

4. Hvilke tiltag kan vi i fællesskab gøre for at mindske den økonomiske sårbarhed i mindre afdelinger? Andre nyttige udviklingstiltag?

Vi kan godt arbejde videre med at sammenlægge afdelinger; dog er der også et hensyn til beboerdemokratiet, som er væsentligt at tage, og som vanskeliggør den øvelse.

De små afdelinger er administrativt mere omkostningstunge end de større afdelinger, Gyden kunne evt blive etape 2 til Toftegårdsvej.

VAB vil gerne kobles på fjernvarmen i den sydlige del af kommunen - luft til luft- og luft til vand-varmepumper har hidtil været modellen, men fjernvarmen er fremtiden.

Vi kan godt se et behov for at få et overblik over boligudviklingsprojekterne (og få noget på skrift), hvor vi ser behov for at få nogle udviklere på banen.

Vi ser perspektiver i at sammenkalde til møde med Björn Emil Härtel Jensen som chef for Erhverv, Plan, Byg og Boligudvikling. Thure Jørgensen tager initiativ til et møde på strategisk niveau.

5. Eventuelt

Intet at bemærke.