

Referat fra Ungdomsbos ekstraordinære repræsentantskabsmøde torsdag den 16. maj 2019 kl. 17.00 i KRYDSET, Stengårdsvej 319, 6705 Esbjerg Ø.

Dagsordenen for mødet:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af
 - a) den lovpligtige udviklingsplan for Stengårdsvej (LUP).
 - b) delegering af organisationsbestyrelsen til at varetage beslutningsprocessen i den strategiske udviklingsplan (SUP).
5. Eventuelt.

Formand Claus-Peter Anum bød velkommen til 64 fremmødte repræsentantskabsmedlemmer.

Ad 1.

Advokat Finn Andersen blev valgt og konstaterede, at indkaldelsen til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde var rettidig udsendt og mødet lovligt. Dagsordenen blev læst op. Dagsorden og efterfølgende slides blev på stormskærm via PowerPoint.

Ad 2.

Anitta Blumensaat blev valgt.

Ad 3.

Flemming Guldborg Sørensen fra afdeling 2, Elva Lyth fra afdeling 8 samt Erik Boyschau og Flemming Agerskov Christensen fra administrationen blev valgt.

Ad 4 a.

Direktør Peter Sandager indledte med at oplyse, at udviklingsplanen er et lovkrav som følge af den lov som trådte i kraft 1. december 2018. Formålet med udviklingsplanen er at reducere andelen af almene familieboliger i hårde ghettoområder til 40% senest i 2030.

Det der skal stemmes om i dag er indflydelse på den lovpligtige udviklingsplan. Opnås der ikke enighed mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om en fælles udviklingsplan, kan kommunalbestyrelsen alene anmode Ministeriet om at godkende en kommunal udviklingsplan.

Opmærksomhedspunkter:

Nye skærpede anvisnings- og udlejningsregler som træder i kraft pr. 1. juli 2019 med redskaber til at ændre beboersammensætningen, er udelukkende møntet på bloksiden på Stengårdsvej. Afdeling 18 er ikke en del af ghettoområdet.

Der arbejdes på en fælles udlejningsaftale med de øvrige boligorganisationer og Esbjerg Kommune, hvorved der bringes ekstra fokus på udlejning i områder, som er sårbare i forhold til evt. at komme på ghettolisten.

Økonomi:

Der er ingen udgifter for lejere eller boligorganisationen i forhold til udmøntning af udviklingsplanen, Landsbyggefonden afholder udgifterne hertil.

Tiltag i udviklingsplanen blev gennemgået og belyst:

Tiltag 1 - nedrivning af 75 almene familieboliger i afdeling 14.

Tiltag 2 - nedrivning af 37 almene familieboliger i afdeling 13.

Ved nedrivning tilbydes alle lejere genhusning.

Tiltag 3 - ommærkning af 114 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger/studieboliger. Sker ved naturlig fraflytning, god erfaring fra anden afdeling.

Tiltag 4 - ommærkning af 46 tilgængelighedsboliger til ældreboliger. Sker ved naturlig fraflytning.

Tiltag 5 – frasalg af byggefelt i syd efter første nedrivning, god beliggenhed i forhold til salg til privat byggeri. Ny Netto butik forventes opført.

Tiltag 6 – frasalg af byggefelt i nord efter anden nedrivning, kan ligge forskellige steder afhængig af nedrivning.

Tiltag 7 – Nyopførelse af 90 almene ungdomsboliger som infill byggeri i hjørner på bloksiden i eksisterende bebyggelse. Godt for beboersammensætningen, og bidrager til målet om at reducere andelen af almene familieboliger til 40 %.

Afdeling 80 nedlægges, bygningerne ejes af Ungdomsbo, grunden ejes af Esbjerg Kommune. Der er tinglyst hjemfaldspligt, som betyder at grunden skal afleveres ryddet til Kommunen i 2026.

Formuleringsændring:

De sidste to linjer på side 25 ændres til:

”Der skal sikres en bred forankring af de sociale, kulturelle, fysiske, organisatoriske og økonomiske tiltag i området, som på sigt kan løfte boligområdet til et attraktivt sted at bo og leve”.

Inden indsendelse til Ministeriet skal den lovpligtige udviklingsplan være besluttet af boligorganisationen og kommunalbestyrelsen. Ministeriets svar på om planen opfylder lovkravene forventes i efteråret 2019.

Der blev tilkendegivet synspunkter og stillet spørgsmål fra flere afdelinger om bl.a. genhusning, indskudslån og ommærkning, som blev besvaret og uddybet nærmere. Det blev herunder oplyst, at indskudslån overføres til genhusningsboligen, der betales dog ekstra indskud, hvis der vælges en større genhusningsbolig end den man skal flytte fra. Mange planer har været i spil i forhold til lovkravene, som vi ikke kan løse alene ved ommærkning, det er et krav, at der skal nedrives boliger.

Herefter skriftlig afstemning om punkt 4 a.

53 stemte JA, 10 stemte NEJ, 1 stemte BLANK.

Den lovpligtige udviklingsplan for Stengårdsvej (LUP) blev godkendt.

Ad 4 b.

Direktør Peter Sandager fortsatte uddybning af ideerne i den strategiske udviklingsplan, som er resultatet af et samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Ungdomsbo og Realdania, hvor den lovpligtige udviklingsplan er indarbejdet.

Den strategiske udviklingsplan skal opfattes som et idekatelog med spændende tiltag, der kan være med til at udvikle området. Omhandler også UCSyd i et sammenhængende område med folkeskole, videregående uddannelse, eller med andre ord få området til at smelte sammen.

Afsnit 2 og 3 på side 136 udgår inden høring i august:

”Den sociale helhedsplan har pt. en bestyrelse bestående af en række repræsentanter fra kommunale forvaltninger (direktør/chef/medarbejderniveau) og boligorganisationerne

(direktør/chefniveau og organisationsformænd). Det vil være nærliggende at flytte bestyrelsesansvaret over i programledelsen af udviklingsplanen for Stengårdsvej, som dermed får udvidet ansvarsområdet, således der sikres en koordineret og sammenhængende indsats på tværs af alle udsatte boligområder.

Ligeledes vil det give mening at omorganisere den boligsociale indsats, så der fremadrettet ikke er aktivitetsmedarbejdere, men i stedet facilitatorer til at understøtte kommune, politi, boligforening, erhvervsliv og uddannelsesinstitutioner i at løse deres kernerdrift og holde fokus på fælles mål. Denne faciliterende tilgang vil sikre højere faglighed, bedre koordination og tydeligere ansvarsfordeling i stedet for at have adskillige parallelle og indbyrdes konkurrerende indsatser kørende samtidig”.

Det vil være hensigtsmæssig med delegation af organisationsbestyrelsen til at varetage beslutningsprocessen i den strategiske udviklingsplan. Alternativt vil det være repræsentantskabet i et vist omfang. Dette vil dog gøre beslutningsprocessen tung og langvarig i bearbejdelsen af udviklingsplanen, idet det vil fordr mange ekstraordinære indkaldelser af repræsentantskabet.

Der blev også her tilkendegivet synspunkter herunder stillet spørgsmål til den strategiske udviklingsplan, ventelisteregler, spøgelsesbeboere, integration.

Realdania bidrager som fond med væsentlige midler og er hovedaktør. I nye ventelisteregler pr. 1. juli 2019 rettes fokus på hvor man bor for at hindre skabning af nye ghettoer i sårbare områder. De fælles udlejningsregler der arbejdes på, skal imødegå dette i et samarbejde boligforeningerne og kommunen imellem. Alle skal hjælpe hinanden med at løse udfordringen med beboersammensætningen. For så vidt angår spøgelsesbeboere accepteres fiktive adresser ikke, ligesom denne udfordring også indgår i det videre arbejde med udviklingsplanen.

Herefter skriftlig afstemning om punkt 4 b.

58 stemte JA, 6 stemte NEJ.

Delegering af organisationsbestyrelsen til at varetage beslutningsprocessen i den strategiske udviklingsplan (SUP) blev godkendt.

Ad 5.

Der var enkelte spørgsmål og bemærkninger til begge udviklingsplaner.

Claus-Peter Aanum rundede mødet af med ”lad os stå sammen om det”, takkede for spørgelysten og fremmødet.

Mødet slut kl. 18.40



 Formand



 Dirigent



 Referent