

Anteckningar från boendemöte i Gammelstad (för och med hyresgäster på Lots-, Ö-, Pers-, Tall- och Gäddviksvägarna)

Datum: 4 oktober kl 17.00
Plats: Hyresgästlokalen på Lotsvägen 7
Deltagare: ca 30 st hyresgäster
Från Lulebo: Pär Nordberg, områdeschef
Fredrik Hedlund, bovärd
Ida Sjögren, kundmottagare Kundcenter
Christina Isaksson, kundmottagare Kundcenter

Dagordningen

- Vad händer i Lulebo?
- Vad händer i ditt bostadsområde?
- Fråga oss – Lulebo svarar!

Pär Nordberg hälsade alla hyresgäster välkomna till mötet och presenterade övriga deltagare från Lulebo innan han startade presentationen enligt dagordningen.

Kundundersökning 2023

Pär berättade om tidigare kundundersökningar (2019 och 2021) och värdet av våra hyresgästers medverkan. I den senaste undersökningen hade alla frågeområden fått förbättrat resultat utom ett: *Trygghet och säkerhet i fastigheten och närområdet*. Resultatet visade också tydligt att Lulebo kan bli bättre när det gäller trygghetsfrågor, fastighetsskötsel (utemiljö) och lokalvårdstjänster. Därför har dessa områden utpekats som Lulebos prioriterade områden under 2023.

Under hösten 2023 är det dags för en ny undersökning och Pär påminde om att det är viktigt att hyresgästerna kontrollerar och uppdaterar sina uppgifter på Mina sidor så att de har möjlighet att medverka. Dessutom missar ni ingen information från Lulebo som skickas via e-post, till exempel Lulebo nyhetsbrev.

Ny förvaltningsorganisation och fastighetsskötsel i egen regi

Pär presenterade Lulebos organisation för fastighetsförvaltning och berättade om bemanningen inom vart och ett av de fyra förvaltningsområdena. Sedan 1998 har utemiljön, det vill säga allting som är utanför lägenhetsdörrarna, skötts av en nationellt stor aktör inom fastighetsskötsel. Styrningen har gått genom tolkning av avtalstexter och Lulebo menar att man inte alla gånger fått vad man betalat för. Detta har också orsakat en del frustration och irritation hos våra hyresgäster. Speciellt städningen har varit en stor fråga under de senaste åren.

Den 1 juni 2023 gick startskottet för en ny organisation, ett nytt arbetssätt och en förbättrad fastighetsförvaltning i syfte att bli en ännu bättre hyresvärd och fastighetsförvaltare.

Det kommer även i fortsättningen att finnas experter som gör det dom gör bäst, exempelvis klippa gräs, skotta snö, fälla träd, med mera. Men nu är det Lulebo, alltså den som beställt jobbet, som också kontrollerar att Lulebo faktiskt får vad man betalat för. Förändringen innebär att ett led i det arbetssätt man haft under en lång tid tillbaka tas bort och att Lulebo från och med den 1 juni hanterar bolagets fastighetsskötsel i egen regi. Med färre underentreprenörsled kommer bolaget närmare verksamheten och vi får en bättre uppföljning av utfört arbete. Ansvar för styrning och kontroll börjar och slutar inom Lulebo.

Fler bovärdar och reparatörer för egen hantering av fastighetsskötsel:

- Regelbunden och frekvent rondering och tillsyn av Lulebos bostadsområden
- Löpande underhåll och förbättringar
- Ökad synlighet och tillgänglighet ute i bostadsområdena

Egen upphandling av entreprenader för närmare samarbete och bättre uppföljning av utfört arbete:

- Snöröjning
- Grönyteskötsel
- Lokalvård: trapphus, tvättstugor, hyresgästlokaler, soprum

Pär förklarar att Lulebos bilar och Lulebos personal ska synas ute på våra bostadsområden. Det ska vara samma personal som rör sig både i våra fastigheter och ute på våra områden. Dessa personer ska arbeta proaktivt och hitta förbättringsåtgärder vilket är lättare om man kan sitt område.

Ökat fokus på samarbete med Luleå kommun och Polisen (EST, Effektiv Samordning för Trygghet).

- Nätverk som arbetar för ökad säkerhet och trygghet i våra områden.

Pär förklarar hur Lulebos samarbete fungerar med bla, skola, polis, socialtjänsten mfl och hur de genom samarbetat kan fördela resurser på rätt bostadsområde. Ex, fler poliser som syns på ett specifikt område för att öka tryggheten.

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

Pär berättade också om Lulebos hållbarhetsarbete. Bolaget arbetar med hållbarhet i tre dimensioner:

- Social hållbarhet:
Att skapa ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö för människor i Luleå.
- Ekologisk hållbarhet:
Resurshushållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler.
- Ekonomisk hållbarhet:
Bra ekonomi för att kunna driva verksamheten och skapa trivsel och trygghet i alla bostadsområden.

Social hållbarhet är en grundpelare i Lulebos uppdrag: som allmännyttigt bostadsföretag ska Lulebo tillhandahålla hem för alla samtidigt som vi bidrar till skapandet av en hållbar stad och ett hållbart samhälle.

Ökat fokus på stadsdelsutveckling

Inom ramen för Lulebos hållbarhetsarbete arbetar bolaget också med stadsdelsutveckling, just nu med fokus på Hertsön. Hertsön är ett bostadsområde där det händer mycket: det byggs en ny skola, ett nytt badhus och en ny sporthall i centrum samtidigt som man planerar för en ny industripark och ett helt nytt bostadsområde i anslutning till det befintliga. "Hertsöpiloten" är just en pilot/en testverksamhet där Lulebo tillsammans med andra aktörer (föreningar, företag och andra organisationer) arbetar vi för att hitta, testa och utvärdera nya tankar och arbetssätt för stadsdelsutveckling.

Nya skyltar och symboler i miljörum

Pär informerade om en kommande uppdatering av skyltar och symboler i alla Lulebos miljörum (nytt namn på våra soprum/avfallsrum). Det är ett nytt nordiskt märkningssystem som tagits fram och där de stora nyheterna är att:

- Märkningen inte bara kommer att finnas på skyltar, kärl och hyllor i alla soprum utan även på förpackningar och produkter som konsumenten köper i butiker.
- Fraktionen brännbart kommer att kallas restavfall.

En hyresgäst undrar hur alla kärl ska rymmas i deras små miljörum på Mariebergsvägen? Pär förklarar att de kommer att se över alla miljörum och förutsättningarna för dem, ex ha mindre kärl för att rymma alla.

Om Lulebos Kundcenter och hemsida

Ida och Christina berättade om Kundcenters verksamhet samt hur man enklast kommer i kontakt med Kundcenter. Lulebos Kundcenter svarar på mer än 20 000 telefonsamtal per år, och det är förstås trevligt att kunna hjälpa så många! Men vad många av de som ringer kanske inte vet är att svaren på många av de frågor som ställs faktiskt finns på Lulebos hemsida.

Det är också viktigt att hyresgästerna uppdaterar sina kontaktuppgifter (e-postadress och mobiltelefonnummer) på Mina sidor på Lulebos hemsida så att Lulebo alltid kan nå dem med information.

HLU - Hyresgäststyrt Lägenhets Underhåll

Pär berättar om att Lulebo har en ny kollektion för tapeter då den tidigare leverantören har valt att lägga ner sin verksamhet i Luleå. Ida berättar hur man går tillväga för att ansöka om HLU.

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling – hela Lulebo

Pär visade en översikt över Lulebos aktuella och kommande projekt inom nybyggnation, ombyggnation och ROT-renovering i hela fastighetsbeståndet.

Pär berättar även om planerna att bygga 2st punkthus på Kallkällan, Lingonstigen och om det nya huset som byggs på Regnvägen på Björskatan.

Pär berättar om belysningsprojektet i garaget på Tunastigen som också får nytt brandlarm.

Hyresgästerna frågar varför Lulebo tagit bort buskar

Det har under en tid varit stora problem med råttor i dessa (och även andra) bostadsområden i Gammelstad och Sunderbyn. Efter rekommendationer från Lulebos entreprenör inom skadedjursbekämpning och -sanering har många buskar i anslutning till fastigheterna på Lots-, Ö-, Pers-, Tall- och Gäddviksvägarna tagits bort.

Hyresgästerna tycker det är tråkigt och önskar återplantering. Pär förklarar att när Lulebo väl har fått bukt med problemet med råttor kommer man att kontakta specialister på området för att få information om vad och hur man kan plantera växtlighet som inte ger råttorna samma fördelar och därför skapar nya problem.

Pär tackade för ett aktivt möte och för alla synpunkter! Han tackade också alla hyresgäster för ett välbesökt och trevligt boendemöte och för deras stora engagemang – under mötet och även i det dagliga!

Vid anteckningarna:

Ida Sjögren

Lulebo