

Anteckningar från boendemöte på Stengatan

Stengatan, Trolltjärnsvägen.

Datum: 6 september

Plats: Hyresgästlokalen Stengatan 11

Deltagare: ca 60 hyresgäster, deltagare från samtliga inbjudna adresser

Från Lulebo: Thomas Gustafsson, områdeschef

Kaj Jakobsson, bovärd

Katarina Borgström, kundmottagare på Lulebos Kundcenter

Dagordning

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

Thomas Gustafsson hälsade alla hyresgäster välkomna till mötet och presenterade övriga deltagare från Lulebo.

Kundundersökning 2021

Thomas berättade att under hösten 2021 genomförde Lulebo en kundundersökning där alla hyresgäster fick säga sin mening. Eftersom vi gjorde samma undersökning med samma frågor även under hösten 2019 kan vi nu jämföra resultaten och försöka analysera hur utvecklingen ser ut när det gäller hyresgästernas bild av Lulebo och vårt arbete.

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.

Ny förvaltningsorganisation och fastighetsskötsel i egen regi

Thomas 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.

Från och med den 1 juni i år, provar Lulebo en annan lösning.

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. Ansvaret 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

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

Thomas berättade 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.

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

Thomas 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.

Om Lulebos Kundcenter och hemsida

Katarina 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.

Aktuella och kommande projekt inom fastighetsutveckling – hela Lulebo

Thomas visade en översikt över Lulebos aktuella och kommande projekt inom nybyggnation, ombyggnation och ROT-renovering i hela fastighetsbeståndet. Kvarteret Orren 9, det så kallade tornhuset vid domkyrkan ska restaureras enligt Länsantikvariens anvisningar med tidsenliga material.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

- Fönster och lägenhetsdörrar är i behov av åtgärder -frågan är aktualiserad hos Lulebo' s projekteringsavdelning sedan tidigare i år. Ingen tidsplan för detta finns framtagen i dagsläget.
- Önskemål om utrymmen att förvara barnvagnar, rullatorer, permobiler togs upp av hyresgästerna -bovård undersöker möjligheter i f.d. soprum men annars är frågan svårlöst. Finns helt enkelt inga tillgängliga utrymmen.
- Hyresgästerna på mötet önskade att tidlåsen för entrédörrar skulle ändras från kl. 22.00 till 20.00 för ökad trygghet. Denna åtgärd är beställd.
- Trygghetsrond" där Lulebo-personal går igenom området utförs andra veckan i oktober. Detta för att säkerställa belysning och andra trygghets/ säkerhetsdetaljer. Även här vill Lulebo be om hjälp med att rapportera in om fel på utrustning eller om man ser oegentligheter på området.
- Individuella hyresgästfrågor till Lulebo-personal. Redogörs inte i anteckningarna.

Utemiljö

- Vattenläckage i garage -testprojekt med tätning av betongskarvar är utförd. Höstens regn visar om insatsen slår väl ut, iså fall fortsättning. Omplacering av snöupplag beräknas också leda till mindre vattenbelastningar på garagen.
- Omdragning av väg nedanför 89-91 för att sakta ner trafiken + för att ändra snöupplagsplats (se punkt ovan).
- Hyresgästerna upplever att skötseln i och omkring soprummen har blivit bättre men fortfarande mycket skräp som dumpas, ibland av icke Lulebo-hyresgäster vilket känns alarmerande!? Områdeschef informerade att numera finns en särskilt avsedd entreprenör som sköter om soprummen (Soprum heter numera *Miljörum* enligt Lumires anvisningar) men att kostnaderna för Stengatan är fortfarande onödigt höga. De pengarna skulle göra bättre nytta på andra sätt för området. Områdeschef bad därför hyresgästerna att hjälpa till med att hålla utkik och rapportera till Lulebo om de ser något oegentligt.

- Bilplatser/ motorvärmplatser nedanför Klippans förskola görs om för bredare bilplatser + renovering av marken + ökade snöupplagsytor. Påbörjas den 2/10.
- Asfalt/ mark på vägen vid slänten mot villorna kommer att repareras.
- Lekplatser för stora och små ses över och en del åtgärder inom detta är beställda och vissa redan genomförda. Bl.a. kommer en stor "klätter-sten" att placeras på lekplatsen ovanför Stengatan 17-21 och växtlighet gallras vid Stengatan 89-91 för framtida gemensamhetsytor.

Thomas tackade för positiv feedback! 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:

Katarina Borgström

Lulebo