

Anteckningar från boendemöte Östermalm

(Seminariegatan, Rektorsgatan och Östra Järnvägsplanaden)

Datum: 17 Oktober kl 17.00
Plats: Hyresgästlokalen på Rektorsgatan 4
Deltagare: 79 hyresgäster, deltagare från samtliga inbjudna adresser
Från Lulebo: Thomas Gustafsson, områdeschef
Sara Snell, bovärd
Johanna Berg, kundmottagare på Lulebos Kundcenter
Daniel Ask, Reparatör

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 ska Lulebo prova 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

Ökat fokus på samarbete med Luleå kommun och Polisen (EST).

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

Lulebos hållbarhetsarbete och "Hertsöpiloten"

Eva 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

Johanna 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. Han berättade också om kommande renoveringsprojekt inom förvaltningsområde Centrum:

- Kvarteret Orren 9, det så kallade tornhuset vid domkyrkan ska restaureras enligt Länsantikvariens anvisningar med tidsenliga material.
- Kvarteret Malmbanan 1 på Malmudden får nya fasader med en ny typ av infälld ventilationssystem. Även här så bevarar man kulturvärden för området genom att restaurera snarare än renovera. Bland annat behåller man de fina ek-portarna och andra tidstypiska bygghetalsfrån byggnadsåret.

Renovering av hyresgästlokalen på N:a Strandgatan 7

Ett annat kommande projekt inom förvaltningsområde Centrum är den planerade renoveringen av hyresgästlokalen på N:a Strandgatan 7. Thomas visade skissbilder och berättade hur köket i lokalen ska byggas om och utrustas samt vilka nya ytskikt som kan bli aktuella.

Thomas förklarade att det är roligt för Lulebo att kunna tillhandahålla en fin hyresgästlokal och bra förutsättningar för ett gott grannskap i ett bostadsområde med en fungerande lokal hyresgästförening.

Lulebo svarar på hyresgästernas frågor

Hyresgästerna undrar hur dom ska göra när portkoden tas bort.

- Vi informerar Hyresgästen om du inte har rätt telefonnummer inlagt i porttelefonen. Kontakt man kundcenter och vi lägger in rätt mobil nummer i systemet.

Om man vill ha flera taggar.

- Då ringer man till kundcenter bokar en tid och vi har då gjort färdigt taggar till hyresgästen.
- Thomas informerar också att upphittade nycklar lämnas till Polisen.

Hyresgästerna tycker att det har blivit mycket renare i miljörummet.

Thomas informerar om att Lulebo Personal har varit och gjort en trygghetsrond där dom bl a har kontrollerat belysningen och om det sett andra skador eller fel på området.

Hyresgästerna hade frågor om det kommer att ske någon renovering av badrummen. Och vad som händer med renoveringen på Östra Järnvägsplanaden.

- Thomas berättar att det är projektavdelningen som har hand om detta och att man måste kontrollera med dem.

Hyresgästerna vill ha mer information kring växligheten, om vad som händer på området.

- Sara lovar att dom ska bli bättre på information om det.
- Hyresgästerna hade som förslag att man kunde sätta ut pallkragar och odla i dem.
- Hyresgästerna gav som förslag att man kan ha en gemensam städdag.

Hyresgästerna undrar om kameraövervakning på parkeringsplatsen.

- Thomas ledde en diskussion om vad Lulebo och hyresgästerna själva kan göra för att skapa ökad trygghet. Kameror funkar inte – de som vill ta sig in och göra fel döljer sina ansikten effektivt. Man skadar också kamerorna med stora kostnader till följd. Det vi gör tillsammans har större effekt. Lulebo ansvarar för skalskyddet (dörrar och lås) och hyresgästerna ansvarar för att vara uppmärksamma och vaksamma: att man vid infart i garage väntar kvar tills porten stängs, att man ser till att dörrar går i lås och att man inte släpper in obehöriga personer. Man kan också fota främmande bilar, polisanmäla brott som begås och alltid göra en felanmälan till Lulebo när dörrar och lås inte fungerar.

Vinterförråd för cyklar är uppskattad för dom som cyklar på vintern. Men hobbyrummet är då borta för de hyresgästerna som vill använda det.

Hyresgästerna frågar om man inte kan få taggar till garaget och förråden.

- Thomas informerar att det inte finns någon nätverkskabel dragen så att systemet kan fungera med taggarna. Dom kommer att undersöka saken om det går att dra ny kabel.

Hyresgästerna undrade också vad som händer med skyddsrummen.

- Thomas informerar att alla skyddsrum är inventerade. Och att man har 48 timmar på sig att tömma dom.
- Avslutningsvis vill en hyresgäst berätta att hon alltid blivit så trevligt bemött vid kontakt med Lulebo.
- Bovärden Sara och Reparatören Daniel får en applåd av hyresgästerna för att dom lyssnar och tar till sig det hyresgästerna säger.

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:

Johanna Berg
Lulebo