

Referat

Bornholms Regionskommune
Center for Erhverv, Byg og
Sekretariat
Sekretariatsservice
Sekretariatsservice@brk.dk
www.brk.dk
CVR: 26 69 63 48

30. oktober 2018

J. nr. 03.10.24P35-0028

Referat af styringsdialog 2018 med Bo42

Deltagere:

Bo42: Formand Per Carlo Nilsson, næstformand Holger Pii, økonomichef Annette Munch-Jensen, teknisk chef Hans Mikkelsen og direktør Ebbe Frank

BRK: Jurist Mette Wedel Svenningsen, chef for Center for Job, Uddannelse og Rekruttering Allan Westh og konstitueret chef for Center for Erhverv, Byg og Sekretariat Claus Munk

1. Velkomst

Hurtig præsentationsrunde af både BRK og Bo42

2. Boligpolitik

Status

- Behandlet i KBU 17/9 og genbehandles i KBU i november samt i ØEPU og KB, hvorefter den sendes i høring.
- Bo42 er positiv over for det, der er præsenteret.

3. Handlingsplan for almene boliger på Bornholm

Fokus på bl.a. boligsociale forhold

Bo42 redegjorde for, at der ønskes en helhedsplan for de boligsociale forhold på hele Bornholm, som omfatter alle boligorganisationer på sigt, men i hvert fald Bo42 på den korte bane (ikke at forveksle med helhedsplaner for ombygning mv. af afdelinger).

Boligsociale projekter mv. er næsten altid forudsætningen for at modtage støtte fra LBF, og har bl.a. medvirket til at give driftstøtte til to afdelinger (afd. 12 og 14).

Et musikspil til boligpolitikken, som primært har fokus på byggeri/mursten, hvor en plan for de boligsociale forhold tager udgangspunkt i de mennesker, der bor i boligerne.

4. Anvisning

Sag til politisk behandling vedr. anvisning generelt

- Orientering om sag til politisk drøftelse, er i proces og forventes behandlet i år
- Hvordan ser det ud med ventelister?
 - o Tal kan ikke liggес sammen, borgere kan fremkomme i flere afdelinger

- Fx Kystparken 4-500 opskrevne til 18 boliger
- Afd. 11, Store torvegade 78, 200 på venteliste
- Højvangsparken, 717 skrevet op (formentlig en del til ungdomsboliger)

Jobboligordning

- Præsenteres på bestyrelsesmøde d.d., og derfor ikke endelig
- Der laves en aftale med 5-10 private virksomheder på 2 årige aftaler, fx Jensen, DR Bornholm og Tv2Bornholm.
- Bo42 garanterer en virksomhed bolig til en nyansat medarbejder.
- Virksomheden anviser medarbejder til bolig, men hæfter ikke for krav mod medarbejderen.
- På tværs af alle afdelinger i Bo42, dog undtagen ældre- og handicapvenligt byggeri.
- Kan bære op til 5 boliger om måneden, 60 om året
- Bo42 vil stadig kunne udbyde ca. ¾ af boligerne til ventelisterne
-
- Krav til lejer
 - Fyldt 18 år
 - Bosat uden for BRK,
 - Tidsbestemt eller minimum 1 års ansættelse med 30 timer pr. uge
 - EU-borger og omfattet af dansk overenskomst
- Alternativ aftale omkring indskud, virksomheden kan stille bankgaranti for fx 4 boliger
- Borgeren kan altid indbetale indskud og få lov at blive boende ved ny arbejdsplads mv.
- BRK er ikke med, det vil kræve en anden aftale, men BRK som aftalepart og ikke godkender.

Konkrete udfordringer med midlertidig og permanent boligplacering af flygtninge

- BRK har udarbejdet notat om kommunens indstilling til sagen
- Bo42's udfordring er at identificere flygtninge, ligesom der er behov for tolkemæssig bistand.
- Emnet udskydes til nyt møde. BRK indkalder.

5. Samarbejde mellem Bo42 og BRK

Generel organisering

- Det blev drøftet, om der er behov for løbende statusmøder mellem BRK og de almene boligorganisationer. Bo42 oplyste, at der tages ad hoc møder med administrationen, når det er påkrævet og føler ikke behov for yderligere.
- Evt. ønske om årlige temamøder el. lign. med politisk deltagelse. Tidligere var KB repræsenteret i bestyrelsen for Bo42 hvilket sikrede en nærmere kontakt.

Tiltrækning af tilflyttere

- Jobboligordning
- Der har været kontakt med Rune Holm og tilflytterservice uden den store succes. Markedsføringen er problematisk i forhold til præsentationen af Bornholm med mange billige boliger – de almene boliger er til sammenligning med ejerboligmarkedet dyre.
- Vil gerne indgå i generel markedsføring, præsentation, messer osv.
- BRK vil gerne snakke videre om samarbejde om direkte omstilling til Bo42 for tilflyttere, der ringer til borgerservice.

Aftale om administration af kommunens almene ældreboliger + evt. øvrige boligudlejningsejendomme

- Bo42 har ytret ønske om dette gennem flere år.
- BRK oplyser at egne omkostninger ligger på ca. 50% af benchmark for administrationsomkostninger
- Bo42 ønsker at se denne beregning og mener at det er muligt at finde besparelser for BRK.

6. Effektivisering

Optimering af driftsomkostninger. Nedbringelse af div. omkostninger til renovation, tilslutningsafgifter mv. En medvirkende faktor til at skabe små billige boliger.

- Emnet drøftet på møde om almen boligpolitik
- Skal undersøges om der er politisk vilje og hjemmel til dette
- Bo42 oplyser at de i sidste uge havde møde med BOFA om emnet med god dialog, som der arbejdes videre med på renovationsområdet.
- Der er indgået aftale om forsøgsordninger, fx i stedet for områder med skraldespande, kan der laves smarte løsninger med underjordisk affaldshåndtering som i sommerhusområder.
- Udfordring med Rønne Vand & Varme. Når kommunen godkender taksterne er kommunen med til at godkende en struktur, hvor mindre boliger betaler mere. Fx opkræves boliger uden vandmåler flere afgifter på trods af, at det er lovmæssigt fastlagt, at der kun må opkræves en afgift
- BEOF opkræver kun en afgift, hvilket giver stor forskel med op til 50% forskel på opkrævning

Udbud og digitalisering

- Der laves udbud med succes, man vil gerne have lokale håndværkere,
- Lovkrav gør at 10 års budget ændres til 30 års budget, men man vil fremadrettet kun fremlægge de kommende 5 år for afdelingerne for bedre overblik, da 30 år kan være meget abstrakt
- Bo42 har gode effektiviseringstal
- På landsplan ligger Bo42 15-20% over benchmark
- Udbud på grønne områder, egne ejendomsfunktionærer har vist sig at være billigst
- Digitalisering
 - o Alle tegninger og beskrivelser forsøges digitaliseret
 - o Overgå til bedre personale struktur, via digitalløsning
 - o Alle ude og inde arealer opmålt, hvilket kan give hurtigt overblik i forbindelse med udbud
 - o Forsøg med robotplæneklippere
 - o Ikke for at frigøre medarbejdere, men kun frigive tid til andre opgaver
 - o Administrativt ligger digitaliseringen ikke lige til
 - o Underskrift af lejekontrakt kan foregå med digital signatur og nem id
 - o Ønsker sig at kunne kommunikere med lejer via digitale løsninger
 - o Elektronisk syn af lejligheden. Udgifter fastsættes med det samme, og rekvisitioner sendes ud med det samme
 - o Faktura sendes til faktura@bo42.dk og en robot sorterer og sender til korrekte steder
 - o Administrationsbidraget er reduceret årligt

Reduktion af bl.a. nettokapitaludgifter via tilskud fra LBF til lejenedsættelse og helhedsplaner

7. Eksisterende boliger

Generel drøftelse om optimering af den nuværende boligmasse i afdelingen.

Helhedsplaner

- Afd. 56 – status
 - o Er i gang med helhedsplan, grønt lys for mulighed for opdeling af lejligheder, for flere mindre boliger, så der ikke kun er tale om sammenlægning af boliger.
- Afd. 52, Svaneke – status
 - o Er prækvalificeret til helhedsplan, og skal nu drøftes. Tung dialog pga. skiftende medlemmer i afdelingsbestyrelse.
- Afd. 2, 3 og 4 – ønske om ophævelse af bevarende lokalplan, muligheder for at nedrive og bygge nye energirigtige boliger i stedet, evt. via helhedsplan.
 - o BRK foreslår møde med Bo42 og Plan, for at afklare muligheder
 - o Claus Munk deltager gerne, og undersøger mulighederne for et møde
 - o For hver gang der renoveres stiger huslejen, og i omtalte afdelinger trænger der virkelig til renovering. Vandspejlet står højt, og boligerne er udsatte. Der har været prioriteret billige

boliger ved opførelse og derefter muligheder for råderetsarbejder, hvilket giver en meget differentieret leje. De kan være svære at udleje nu.

- Øvrige ønsker om helhedsplaner?
 - Midgården I+II
 - Søndergården I+II

Afdelinger med særlige udfordringer

- 2 – Pæretræsdaalen
- 3 – Byparken
- 4 – Byparken
- 7 – Afdeling 7
- 8 – Afdeling 8
- 9 – Slåenvej
- 10 – Afdeling 10
- 11 – Afdeling 11
- 12 – Afdeling 12
- 14 – Afdeling 14
- 19 – Afdeling 19
- 31 – Strandgården
- 32 – Møllegården
- 33 – Midgården I
- 35 – Midgården II
- 37 – Rosenlunden
- 38 – Søndergården I
- 39 – Søndergården II
- 41 – Støberigården
- 42 – Pakhuset
- 51 – Højvangsparken
- 52 – Svaneke
- 56 – Afdeling 56

Oplysningsskemaer viser et generelt behov for renovering i større eller mindre omfang, ligesom flere afdelinger har et for højt lejeniveau.

Lån bevilget til afd. 12 + 14 fra LBF – er økonomiske problemer derved løst?

- Ja, skal drøftes i Bo42 d.d.

BRK opfordrer Bo42 til at pulje projekterne og rette henvendelse i det omfang, BRK kan være med til at løse udfordringerne, bl.a. i form af helhedsplaner.

8. Nybyggeri

Ungdomsboliger i Rønne – nybyggeri af afd. 75, 30 ungdomsboliger i 2018/19. Status.

Evt. nye almene familieboliger i 2019/20

- Østre Skole i Rønnes anlæg/boldbaner ligger i forlængelse af Bo42s øvrige boliger i afd. 1. Bo42 vil gerne købe hele grundarealet og opføre familieboliger og evt. daginstitution. BRK oplyser, at Østre Skole kun kan sælges som en samlet enhed, skole og anlæg
- Kan tages op på nyt møde

Ønske om at opføre en stor etageejendom centralt og kystnært i Rønne (8-10 etager, 40-60 boliger)

9. Beboerdemokrati

Kurser og temamøder for bestyrelsesmedlemmer m.fl., herunder afdelingsbestyrelser

- Kommunale medarbejdere er velkomne

Fusion af afdelinger?

- Primært i forbindelse med helhedsplaner
- Lejeudligning kan spænde ben for øvrige fusioner

Råderetskatalog i afd. 1

- I forbindelse med arbejdet i Beboerklagenævnets sekretariat er kommunen opmærksom på udfordringer i afd. 1 vedr. råderetskatalog.

10. Sager i beboerklagenævnet

Status

- Den oparbejdede sagspukkel er stort set væk og sager behandles løbende. I 2019 forventes møde afholdt i beboerklagenævnet ca. hver 2. måned.

Mette Wedel Svenningsen
Jurist