



Dagsorden/referat

Styringsdialogmøde med Bo42 den 4. november 2016

Deltagere:

Fra Bo42: Direktør Ebbe Frank og formand Per Carlo Nilsson

Fra BRK: Steen Birkedal, Birgit Mortensen, Michael Hansen Bager, Per Raunslund Olsen

Referent: Lene Mari Hågensen

Afbud:

1. Velkomst

Steen Birkedal bød velkommen.

2. Med udgangspunkt i Styringsrapport

a) Status for boligselskabet siden sidst

Styringsrapporten adskiller sig ikke meget i forhold til 2015

Afdeling 1 er totalrenoveret helt ned til soklen. Det har kostet ca. 2 mio. kr. Bo42 afventer afklaring af Østre Skole. De ønsker at tilkøbe et areal, som ikke tidligere er blevet benyttet af skolen og som kommunen er forpligtet at vedligeholde.

Det nye byggeri er opført på fundamentet af det gamle, hvilket har medført at der i dag er store niveauforskelle fra grund til bygning.

Ved at tilkøbe det nævnte areal vil niveauforskellen kunne minimeres.

Med hensyn til vedligeholdelsesarbejder er Bo42 i dag begyndt at udarbejde helhedsplaner for afdelingerne, typisk med køkken/bad renoweringer, idet man vil benytte helhedsplanerne i forbindelse med ansøgninger til Landsbyggefonden om tilskud, idet huslejen pt. er relativ høj.

Afdeling 1 har således været et målepunkt for fremtidige renoweringer på baggrund af helhedsplaner.

Overordnet omkring det økonomiske går det godt og Bo42 har kunnet holde huslejerne i bero.

b) Beboerdemokratiet

Der har været problemer med fremmødet på beboermøder i afdelingen Lunden, hvor der på det seneste møde var et fremmøde på nul. Grunden hertil er formentlig at der ikke var varslet huslejestigninger. Det er derfor til tider ikke muligt at få godkendt budgetterne. Der skal møde mindst 1 for at få godkendt budgettet. Idet budgettet ikke er godkendt må det nu fremsendes til Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Beboerdemokratiet fungerer godt og der er generelt et godt samarbejde.

c) Udlejningen

Der er et huslejetab på et sted mellem 300-500.000 kr. De ligger på en fraflytningsprocent på 18-22.

Ungdomsboligerne bliver som oftest udlejet for 1-årige perioder. Så skal lejerne studere videre over.

Bo42 har ikke i dag nogen lang venteliste. Hver gang en bolig bliver ledig, skal administrationen bruge ressourcer på at finde ny lejer og ofte må boligen annonces.

Bo42 laver hvert år statistik over flytninger. Der er ikke mange der flytter "frivilligt" Flytningerne er som regel til Plejehjem eller ved dødsfald.

Der er pt. kun 2 ledige boliger. Det svinger fra 0-5.

d) Fremtidsvision og mål for selskabet

I 2011 blev der udarbejdet en Vision og målsætning for Bo42. Den havde organisationsbestyrelsen gerne set var blevet opdateret og gennemarbejdet her i 2016. Det sker imidlertid først primo 2018.

Bo42 ønsker de billigste og bedste boliger på Bornholm.

Bo42 har ikke opført nye boliger i de sidste 20 år. Der hvor det kan betale sig at reovere, vil der blive udarbejdet en helhedsplan og reoveret. Der hvor det ikke kan betale sig at reovere vil der formentlig ske nedrivning og herefter foretages nybyggeri efter behov og midler.

Kommunen bemærkede at henlæggelserne til vedligeholdelse generelt var steget over de seneste mange år og i dag var markant højere end benchmark.

Der må ikke spares op til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Bo42 oplyste at de årlige henlæggelser ikke skønnes at være for høje ej heller det samlede henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse.

Afdeling 1 har pt. en større saldo, der er øremærket.

I afdeling 20, Kystparken er henlæggessaldoen høj, hvilket skyldes at en forudset vedligeholdelse af vinduerne ikke var påkrævet.

Kommunen bemærkede i den forbindelse at udarbejdelse af helhedsplaner var fint, men man er bekymret for at vedligeholdelsesarbejder bliver sat på stand by indtil en evt. helhedsplan bliver godkendt i Landsbyggefonden. Landsbyggefonden er ikke kendt for en hurtig sagsbehandling.

Kommunen gjorde opmærksom på at der har været kommunikationsproblemer mellem Bo42s administration og lejerne på Fabriksvej.

Kommunen har fået flere henvendelser fra lejere, der ikke har kunnet forstå de mange lejestigninger, der er gennemført. Kommunen har i den forbindelse oplyst lejerne om, at de omtalte lejestigninger er gennemført og godkendt af kommunen ved godkendelsen af byggeriet og den tilhørende helhedsplan.

Bo42 oplyste at beboerdemokratiet har været vanskeligt at opretholde i den periode, hvor lejerne var været genhuset.

Lejerne har i dag godkendt budgettet enstemmigt. Det har dog været svært for lejerne at få ejerskab til et budget, som er udarbejdet af Landsbyggefonden i forbindelse med helhedsplanen for byggeriet.

Det erkendes dog at der har været kommunikationsproblemer.

Bo42 har ikke haft ressourcer til selv at forstå byggeprojektet. De har haft Lejerbo til at køre byggeprojektet, hvilket har medvirket til kommunikationsproblemerne med lejerne.

Lejerne er indkaldt til møde den 24. november 2016.

Det endelige byggeregnskab er endnu ikke udarbejdet. Kommunen oplyste at de havde modtaget udkast til byggeregnskab og skema C fra Lejerbo. Det er imidlertid sendt retur på foranledning af Lejerbo for rettelser af fejl. Kommunen regner med at byggeregnskab og skema C er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen inden årets udgang.

3. Den kommunale anvisningsret til boliger

Der er ikke behov for ændringer af det nuværende niveau.

4. Nybyggeri, boliger i Rønne (pkt. fra Bo42)

I forbindelse med budgetforhandlingerne blev der afsat midler til og fokus på ungdomsboliger og billige boliger til bl.a. flygtninge og kontanthjælpsmodtagere.

Udfordringen er her huslejens størrelse. Bo42 har haft drøftelse med kommunen om opførelse af 18-20 almennyttige ungdomsboliger ved Højvangsparken. Der er endnu ikke udarbejdet skema A eller fremsendt noget byggeprojekt til kommunen.

Hvis kommunen ønsker at inddrage Bo42 i andre byggerier f.eks. ældreboliger eller bofællesskaber er de meget villige til at drøfte dette.

5. Helhedsplan i Afdeling Svaneke og afdeling 56 (pkt. fra Bo42)

Der er udarbejdet en helhedsplan for afdeling Svaneke og for afdeling 56, beliggende i Rønne. Helhedsplanerne er fremsendt til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden kommer på besøg den 21. november 2016 med henblik på at se nærmere på afdeling Svanekes boliger.

Landsbyggefondens stillingtagen til de fremsendte helhedsplaner forventes.

6. Boligsocial helhedsplan i NordParken (pkt. fra Bo42)

Bo42 er blevet prækvalificeret af Landsbyggefonden.

Det næste der vil ske er ansættelse af en boligprojektmedarbejder samt udarbejdelse af en bolighelhedsplan. Såfremt denne helhedsplan bliver godkendt vil der samtidig ske en bevilling på 6,9 mio. kr., hvoraf ¼ er medfinansiering fra Bo42 og Bornholms Regionskommune med hver halvdelen. I lighed med det tidligere boligsocialprojekt vil kommunens medfinansiering ske ved medarbejdertimer, der stilles til rådighed for projektet.

Bo42 ser frem til samarbejdet med kommunen. Styregruppen er endnu ikke nedsat.

7. Evt. Administration af de almene plejeboliger i Rønne, beliggende Kommandanthøjen, Snorrebakken og Stenbanen (pkt. fra Bo42)

Direktionen har tidligere sagt nej tak. Der er ikke nogen økonomisk gevinst for kommunen. Beslutningen ligger tilbage i efteråret 2015. Bo42 savner en tilbagemelding.

Der foreligger en direktionsbeslutning.

Kommunen vil følge op på dette punkt.

8. Boligpolitik for Bornholm, status og proces

Den planlagte udarbejdelse af en ny boligpolitik på Bornholm er indtil videre udsat. Der er udarbejdet en evaluering af kommunens ophævelse af bopælspligten på størstedelen af Bornholm. Denne evaluering har været drøftet i TMU og skal nu behandles i kommunalbestyrelsen. Endvidere har kommunen afventet varslede mulige ændringer af planloven.

I forbindelse med budgetforhandlinger blev der endvidere drøftet behov for flere billige boliger til de unge tæt på uddannelsesinstitutioner såvel til flygtninge og ikke mindst til kontanthjælpsmodtagerne, som får færre midler.

Kommunen har i budget for 2017 afsat midler hertil.

Kommunen er opmærksom på den manglende boligpolitik og boligselskabernes ønske om at blive inddraget i udarbejdelsen heraf.

Der vil primo 2017 blive indkaldt til et politisk møde med repræsentanter fra såvel kommunalbestyrelsen og boligselskaberne.

9. Boligselskabet og afdelingernes regnskab

Regnskabet er godkendt.

10. Evt.

Bo42 er overordnet rigtig godt tilfreds med kommunen. Samarbejdet er blevet udbygget. Det er blevet meget mere helhedsorienteret.