

Referat

Bornholms Regionskommune
Center for Regional Udvikling, It og
Sekretariat
Sekretariatsservice
Sekretariatsservice@brk.dk
www.brk.dk
CVR: 26 69 63 48

22. oktober 2019

J. nr. 03.10.24P35-0032

Referat af styringsdialog 2019 med Bo42

Deltagere:

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

BRK: Jurist Mette Wedel Svenningsen, chef for Center for Job, Uddannelse og Rekruttering Allan Westh, chef for Center for Psykiatri og Handicap Michael Hansen Bager og leder af Sekretariatsservice fra Center for Regional Udvikling, It og Sekretariat Janne Westerdahl (jurist Michael Lodberg med som observatør)

1. Velkomst

Kort præsentationsrunde.

Mette Wedel Svenningsen går på barsel/orlov fra juleferien og hele 2020 med. Det er endnu ikke afklaret, hvem der tager over på opgaven i perioden.

2. Boligpolitik

Vedtaget på KB den 28. marts 2019 og er lagt op på kommunens hjemmeside (www.brk.dk).

Tilfredshed og opbakning fra Bo42. Herunder findes det positivt, at der er vilje til at fremme almene boliger også ved udbud af kommunale byggegrunde.

Ønske om årligt temamøde om boligpolitik med politisk deltagelse for opfølgning på boligpolitikken. Har tidligere været praksis som erstatning for, at der ikke længere sidder KB-medlemmer med i boligorganisationernes bestyrelser.

Janne Westerdahl arbejder videre med dette punkt.

3. Boligsociale forhold

Status på boligsocialt projekt 2018-2021. Blev startet op på initiativ fra kommunen. To ansatte medarbejdere og mange projekter. De fleste gennemføres med stor succes. Udfordringerne ligger på det beskæftigelsesmæssige plan. Finansieret af LBF, Bo42 og BRK – BRK bidrager med medarbejdertimer. Dette skal der følges op på fra kommunens side.

Ønske om boligsocial helhedsplan for hele Bornholm i 2022 – Handlingsplan for almene boliger med fokus på boligsociale forhold. Blev introduceret af Bo42 på styringsdialog i 2018. Skal fortsætte arbejdet i projektet for

2018-2021, hvor de gode elementer fra det nuværende projekt videreføres. Skal være i samarbejde med øvrige boligorganisationer.

Tages op på øvrige styringsdialoger for at afdække interesse for fælles projekt.

4. Anvisning

Generelt – kommunens opfyldelse af boligsociale behov.

Kommunen har ikke et særlig stort behov for at kunne anvise boliger ud over på ældre- og handicapområdet, og dette modsvarer ikke de udgifter og administration, som følger med anvisningen.

Bo42 oplyser, at der pt. er ventetid på op til 1½-2 år til en bolig. Problem når kommunens medarbejdere retter henvendelse til Bo42 på vegne af en borger – dette er uformel anvisning, som forpligter kommunen.

Kommunen følger op på dette hos medarbejderne og erindrer om reglerne.

Svært at håndtere akutte sager, når der ikke er ledige boliger eller anvisning fra kommunen, når der er tale om boligsociale årsager.

OBS på kommunens mulighed for at ligestille andre unge med unge under SU-berettiget uddannelse, der har fortrinsret til ungdomsboliger. Her tænkes fx på unge under FGU-forløb. Kommunen følger op på dette.

Job-bolig-ordning

Der har vist sig ikke at være et reelt behov for boligerne hos de konkrete virksomheder, det var tanken at indgå aftale med. Når der foreligger en konkret aftale med en virksomhed, udfærdiges aftalen med kommunen også.

Flygtninge – svar fra ministeriet drøftet.

Stadig en problemstilling at identificere hvem der er flygtning, når vedkommende ikke er anvist fra kommunen. Kommunen undersøger nærmere, om Bo42 må registrere, hvorvidt opskrevne på venteliste er flygtning eller ej, når det følger af en retlig forpligtelse til at søge om garanti hos kommunen.

5. Samarbejde mellem Bo42 og BRK

Administration af kommunens boliger – volumen vil på sigt være en forudsætning for at bibeholde en lokal administration på Bornholm. Bo42 vil gerne udfordre kommunens udgifter på administrationen af kommunale almene boliger vs. det politisk fastsatte administrationsbidrag (som antages ikke at være den reelle pris). Der opfordres til at lave et benchmark på kommunens udgifter eller sende området i udbud.

Kommunen bringer en sag op på direktionsniveau.

Øget dialog og struktureret samarbejde om økonomiske og tekniske løsninger på såvel udefra som indefra kommende udfordringer, herunder tilpasning og renovering af eksisterende bygningsmasse, samt åben og fremadrettet dialog om eventuel nedrivning/nybyggeri.

Fx problemer vedr. afd. 2, 3 og 4 mht. separering af regnvand og kloakvand, vand i kældre som er blandet og med e-coli bakterier.

Ønske om ophævelse af bevarende lokalplan for boliger i afd. 2, 3 og 4.

6. Effektivisering

Driftsudgifter til forsyning og renovation – ønske om, at der i takster mv. tages hensyn til store enheder og ikke kun i parcelhuskultur.

Der arbejdes på at søge tilskud fra LBF til nedbringelse af lejens størrelse, evt. i forbindelse med helhedsplaner

Udbud af grønne områder. Bo42's egne ejendomsfunktionærer var billigst.

Der arbejdes med digitalisering af driften.

7. Eksisterende boliger

Helhedsplaner

- Afd. 56
- Afd. 52, Svaneke
- Søndergården 1 og 2
- Afd. 2,3 og 4
 - Ønske om ophævelse af bevarende lokalplan
 - Kloakeringsproblemer i området
- Midgården 1 og 2
- Plejecenter Lunden (DVB Parken, Bo42 og BRK/serviceareal)

Afdelinger med særlige udfordringer:

- 2 – Pæretræsdalen
- 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.

En del af afdelingerne er eller påtænkes omfattet af helhedsplaner, der gør op med udfordringerne, jf. ovenfor.

Center for Ældre har bemærket, at Støberigården (afd. 41), er vanskeligt tilgængelig for kørestolsbrugere på trods af, at der er tale om ældreboliger.

Kommunen bemærker, at der på sigt bør ses på, hvad der skal ske med Pakhuset (afd. 42), gerne i et tværfagligt samarbejde med kommunen i forhold til evt. fredninger, bevaringsmæssige forhold, nedrivning, ombygning eller frasalg, hvis det vurderes at det fortsat vil være problematisk at leje ejendommen ud.

Ønske om omdannelse af privat fællesvej til kommunal vej ved Kystparken.

Kommunen bringer det op i vejmyndigheden.

8. Nybyggeri

Ungdomsboliger: Bo42 er af den opfattelse at der p.t. ikke er behov for yderligere ungdomsboliger på Bornholm, herunder i Rønne. Opførelse af 45 nye almene boliger på én gang sammenholdt med at vi netop har færdiggjort 30 ungdomsboliger, vil andet lige føre til tomgangsboliger, - enten i Smallesund eller andre steder i Rønne/Bornholm med risiko for kommunale garanti skal udbetales. Det er Bo42s opfattelse af lejeniveauet angivet i det indsendte projekt ikke er realistisk. Bo42 henviser i øvrigt til indsendt hørings svar.

Sporteren (idrætsanlægget på Østre Skole i Rønne): Bo42 har udarbejdet et projekt omfattende 60 boliger i 3 blokke fordelt med hhv. 5-, 3- og 2-etager med fuld tilgængelighed (elevator) i de to store blokke og alle med sydvendte altaner/terrasser. På baggrund af vores venteliste og dialog med boligsøgende er det planen, at boliger opføres i et mix af 2-, 3- og 4-rumsboliger, men Bo42 er åbne for at opføre enkelte 5-rums boliger, såfremt kommunen er interesseret i denne størrelse.

Bo42 har fremsendt et konkret købstilbud der tage højde for at grundarealet ikke pt. er byggemodnet og at der skal etableres en fællesvej mellem Andreas Riis Vej og Borgmester Niensensvej. Bo42 er meget åbne for købesummen forhøjes/tilpasses, dog således at den samlede udgift til anskaffelse af grund ikke overstiger en andel af det samlede almene rammebeløb, der gør det muligt at opføre gode almene familieboliger til alle til en rimelig og konkurrencedygtig leje.

Seniorbofællesskab i afd. 19 og 22 nye boliger: Bo42 ønsker at aflyse deklaration i Afdeling 19, beliggende Lynghøjen 1-45, Rønne. Deklaration vedrører bevarelse af en høj. Bo42 vil i stedet at opføre yderligere 19-20 boliger og et fælleskøkken, således at der sammen med Afdeling 19 kan etableres et seniorbofællesskab (+60) med samlet omkring 42 boliger. Boligerne vil være attraktivt beliggende tæt på kyst og by, samt de fleste boliger være tilgængelighedsboliger, som efterspørges af boligsøgende på venteliste.

Der ønskes særskilt møde med kommunen om nybyggeri på Sporteren og bofællesskab i afd. 19.

Projekt "Kloge m2" i Gudhjem – det tidligere Gudhjem Plejehjem. Kommunen har et projekt "Kloge m2", hvor der ses samlet på bygningsmassen på øen og en optimal udnyttelse heraf. En del af dette inkluderer bygninger i Gudhjem, herunder det tidligere plejehjem, der ligger i forbindelse med Klippebo. Kommunen undersøger, om de almene boligorganisationer kunne være interesserede i bygningen. Sagen har været drøftet med Lejerbo, og den foreløbige konklusion er, at selvom det kunne være interessant at overveje seniorbofællesskaber el. lign., så vil en m2-pris for enten ombygning eller nedrivning og nybyggeri formentlig være for høj til at være attraktiv. Et slag på tasken lyder på ca. 1.100 kr. pr. m2 årligt.

Bo42 er ikke interesseret i projektet.

9. Beboerdemokrati

Interne kurser og temamøder for bestyrelsesmedlemmer

Fusion af afdelinger i forbindelse med helhedsplaner

10. Beboerklagenævnet

I regnskabsåret 2018 er der afsluttet 23 sager. Heraf er der truffet 16 afgørelser.

Fra januar til oktober 2019 har nævnet afsluttet 10 sager. Heraf er der truffet 6 afgørelser.

Nævnet har ikke opgjort, om der er givet medhold til lejer eller udlejer.

Nye sager behandles, så snart de er modtaget i nævnet.

11. Eventuelt

Intet

Mette Wedel Svenningsen
Jurist