

Referat fra

Styringsdialogmøde med Bo42 den 3. oktober 2017

Deltagere:

Fra Bo42: Direktør Ebbe Frank, formand Per Carlo Nilsson, næstformand
Holger Pii og økonomichef Annette Munch-Jensen

Fra BRK: Peter Loft, Steen Birkedal, Michael Hansen Bager, Allan Westh,
Pernille Wedel, Birgit Mortensen, Per Raunslund Olsen

Referent: Lene Mari Hågensen

Afbud:

1. Velkomst

Peter Loft bød velkommen.

2. Med udgangspunkt i Styringsrapport

- a) Status for boligselskabet siden sidst
Når der fremstår gule og røde nøgletal i styringsrapporten skal der være en underliggende forklaring herpå.
Bo42 er udfordret på udlejning. Beboerne har færre penge til de faste omkostninger. Der er dog kun ganske få restanter.
De små boliger er dyrere pr. m2 på grund af nogle dyre m2 til køkken og bad.
Bo42 efterlyser en boligpolitik. De mangler rammer at arbejde inden for.
- b) Beboerdemokratiet
Der er afholdt beboermøder i alle afdelinger, hvor der er valgte personer. I afdeling 11 og 20 er der på nuværende tidspunkt ingen afdelingsbestyrelse.
- c) Udlejningen
Der er ikke pt. nogen tomgang. Det er et positivt kendetegn. Periodevis er der en 1/2 måneds tomgang i Svaneke. Der er en stigende interesse for boligerne. Boligerne bliver udlejet typisk efter 1. eller 2. runde.
Der er behov for mindre og billigere lejligheder.

d) Fremtidsvision og mål for selskabet

Medvirke til at udvikle Bornholm gennem et relevant boligudbud.

Renovere nuværende boliger og opføre nye boliger.

Have fokus på målsætningen: Styrke Bo42' profil, understøtte beboerdemokratiet, og have en stærk administration.

Såfremt kommunen beslutter at udbyde administration af de kommunale almene boliger, vil Bo42 byde ind på opgaven.

Steen Birkedal oplyste, at der arbejdes på boligpolitikken. Den ny kommunalbestyrelse skal arbejde med kommuneplanen 2018, sideløbende med boligpolitikken. Det bliver den ny kommunalbestyrelse, som skal beslutte boligpolitikken, som forventes vedtaget i 1. halvår 2018.

Bo42 ønsker at blive inddraget/hørt i processen.

Peter Loft opfordrer boligselskaberne til at gå i dialog med kommunen, hvis de støder på udfordringer i kommuneplanen.

3. **Den kommunale anvisningsret til boliger**

Birgit Mortensen oplyste, at der ikke er sket ændringer og at der heller ikke har været ønsker om nogen ændringer.

Kommunen har anvisningsret til 2 afdelinger i Bo42.

Bo42 gjorde opmærksom på at de boligindretninger, der bliver foretaget ved ældres og handicappedes leje af boliger kunne genbruges til nye lejere, så de ikke ved fraflytning skulle bekoste reetablering af boligerne, herunder fjernelse af ramper.

Allan Westh oplyste, at der ikke ses behov for kommunal anvisning af flygtninge. Det skal ses i sammenhæng med, at kommunen i indeværende år og til næste år aftager færre flygtninge. Der er i kommunen en arbejds-gang i forbindelse med placering af flygtninge.

4. **Ungdomsboliger i Rønne**

Bo42 er glade for at skulle bygge nye boliger i kommunen. Projektet er landet til alles tilfredshed. 18 ungdomsboliger på en eksisterende grund. Udfordringen har været rammen. Det er dyrt at bygge små boliger.

Bo42 giver afkald på administrationsgebyr på 5 år for at holde huslejen nede.

Tilslutningsafgifter giver udfordring for økonomien.
De nye ungdomsboliger er fritaget for grundskyld.

Ungdomsboligerne bliver opført med alternativ energi, så som solceller og varmepumper.
Målsætningen er at der projekteres i 4. kvartal 2017, byggeriet påbegyndes i foråret 2018 og afsluttes i efteråret 2018.

5. Helhedsplan i Afdeling Svaneke

Historik - det er 83 gamle boliger fra det tidligere Svaneke Boligforening. Der var oprindeligt 10 afdelinger, som nu er lagt sammen til 1 afdeling. Der er nogle rigtige dårlige lån i afdelingen. Der er en overbelåning på ca. 5-6 mio. kr. Kapitaltilskuddet udløber om 2 år. Bo42 forventer et nyt tilskud fra Landsbyggefonden. Projektet er blevet forsinket på grund af en usmidig håndtering i kommunen. Et nik fra kommunen ville være nok til at Bo42 og Landsbyggefonden kunne arbejde videre med projektet. Per Raunslund Olsen oplyste, at kommunen ikke tidligere har skullet nikke til et foreløbigt projekt over for Landsbyggefonden. Bo42 gjorde opmærksom på, at når et projekt var prækvalificeret vil kommunen ikke komme til at hæfte for noget ved et foreløbigt tilsagn. Renoveringen er budgetteret til ca. 40-45 mio. kr. I afdeling Svaneke findes der boliger i Aarsdale, Svaneke og Listed. Der er ikke nogen større interesse for boligerne i Listed.

Hvis man beslutter sig for at nedrive boliger eller sælge boliger, skal ministeren ind over sagen.

6. Helhedsplan for Afdeling 56, Rønne

På Bornholm er der behov for mindre og billigere boliger. Afdelingen er en rødstensejendom. Hulmuren er kun til stede nogen steder. Der kan ikke isoleres indefra, hvorfor der formentlig bliver behov for en ny facadebeklædning. Der findes ingen løsning på det endnu. Der påtænkes at etablere glasaltaner i stedet for træaltaner. Renoveringsomkostninger ca. 100 mio. kr. De afventer en gennemgang med Landsbyggefonden. Renoveringen forventes iværksat i 2021/22. Beboerne skal flyttes under renoveringen. Alle beboere kommer ikke tilbage til de samme lejligheder. Bo42 overvejer at benytte genhusningscontainere.

Rosenvej indgår i projektet.

Der skal foretages trafikregulering både af hensyn til parkering, affaldshentning og BAT skal kunne komme til boligområdet.

7. Boligselskabet og afdelingernes regnskab

Der er ikke fundet anledning til bemærkninger. Regnskaberne er godkendt.

8. Evt.

Flexibel udlejning/særlige udlejningsaftaler.

Det blev aftalt at Bo42 skulle fremkomme med en nærmere beskrivelse heraf.

Afdeling 1' baghaver støder op til Østre Skole. Bo42 ønsker at købe et areal, som ikke tidligere er blevet benyttet af skolen, og som kommunen er forpligtet til at vedligeholde. Arealet vil minimere niveauforskellen fra grund til bygning.

Peter Loft lovede at undersøge det nærmere.

Bo42 mangler en afslutning på 2 sager, som har været behandlet i Beboerklagenævnet tilbage i 2014.

Per Raunslund Olsen oplyste, at sagerne var blevet forligt. Nævnet fremsender en mail på afgørelserne til Bo42.

Bo42 bemærkede, at det er uhensigtsmæssigt og sårbart at formand og sekretær er en og samme person i Beboerklagenævnet.