



Referat

Styringsdialogmøde mandag den 24. oktober 2022 Afd. 55, Boligforeningen AAB

25. oktober 2022

Deltagere:

Boligforeningen AAB:

Christian Høgsbro, Direktør AAB (CH)
Henrik Schultz, Kundechef AAB (HS)
Steen Jørgensen, Inspektør AAB (SJ)
Wagn Jensen, afd. bestyrelsesformand afd. 55 (WJ)
Anita E. Boulier, afd. bestyrelsesmedlem afd. 55 (AB)
Inspektør Henrik Kjeldsen (HK)

Ishøj Kommune:

Borgmester Merete Amdisen (MA)
Direktør for By, Kultur og Miljø Henrik
Winther Nielsen (HWN)
Centerchef Berit Mathiesen (BM)
Leder for Byg og Bolig, Syeda Anbreen
Safdar (AS)
Tilsynsførende Elsebeth Ditlevsen (EDI)

Opfølgning fra sidste styringsdialogmøde

Status på reovering af 58 nye rækkehuse (fugtproblemer, problemer sket i forbindelse med opførelsen)

Der er stadig en del mangler i husene. Skema C forventes derfor først at være klar omkring februar. Lars Vind fra AAB vender tilbage med dato for udsættelse til EDI.

Reovering af centerområdet

Der har være utilfredshed med projektet, som har kørt siden 2015. Nu starter planlægningen op på ny og den fysiske opstart forventes medio 2023.

Huslejen forventes at blive 1.000 kr. kvm således, at nuværende lejere har mulighed for at fortsætte deres lejemål.

Ny driftsmodel

Der er ansat en ny inspektør HH, der i samarbejde med to administrative medarbejdere varetager den daglige drift i afd. 55. Der er sat meget fokus på dialogen med leverandører, så afdelingen opnår den bedste kvalitet og de bedste priser.

Ønske om mere politi i området

Der er et godt samarbejde politiet, som kommer mere ud i områderne. Afdelingen har et direkte nummer til politienheden. Det vil være ønskeligt, hvis politiet også ville komme rundt i område med uniformer på, da dette virker meget præventivt.

Anvisning efter skærpede anvisningskriterier i Forebyggelsesområdet

Ishøj Byråd har besluttet at implementere forebyggelsesområdets skærpede anvisningskriterier med det absolutte minimum. Boliganvisningen registrerer alle anviste familieboliger i området således, at der til enhver tid kan føres statistik på hvor mange anvisninger, der bliver foretaget, hvor beboerne ikke opfylder de skærpede anvisningskriterier. Der er fra opstart pr. 1. august og frem til d.d. anvist 10 boliger, hvor der i to af boligerne bor borgere, der ikke opfylder de skærpede anvisningskriterier.

CH forespurgte, om kommunen har haft overvejelser om at anfægte lovligheden i at udelukke borgere på baggrund af statsborgerskab til ansvarlig minister. MA kunne fortælle, at det har Ishøj Kommune gjort til daværende minister på området Kaare Dybvad Bek og der er kommet svar tilbage til kommunen, som vedlægges dette referat.

Der er et fælles ønske fra boligselskabet og kommunen om at ændre status på området fra et Forebyggelsesområde til et "almindeligt boligområde". Det kræver en fælles indsats, hvor der blandt andet bliver fokuseret på de parametre, som har gjort, at området er et betegnet som Forebyggelsesområde; borgere uden for arbejdsmarked, andel af dømt, uddannelse og indkomst.

Der nedsættes en tværgående projektgruppe mellem AAB, Den boligsociale Helhedsplan, kommunens Borgerservice, tilsynet m.m. EDI og HS har ansvaret for at få initieret projektet.

Status fra Ishøj Kommune (byggeplaner, budget)

Der er ingen politiske planer om flere almene boliger i Ishøj Kommune, der er et generelt politisk ønske om ejerlejligheder og andelsboliger.

Budget er vedtaget af et bredt politisk flertal, generelt et spare budget, så der er skabt rum til specialområdet. Herudover budget til en dækning af en forventet overskridelse af budgetramme for 2022.

Budgetændringer, der rammer familier i Afd. 55:

- madordning for børn i børnehaver ændres, så der fremover er delvis forældrebetaling
- samling af alle fritidsaktiviteter på Gildbro skolen
- sommerudflugter for pensionister stopper
- lejrskole bibeholdes
- pensionisters gratis adgang til morgensvømning bevares
- julefrokost for pensionister bevares

WJ forespurgte om status på lejeaftale for den røde varmecentral. Der er nogle udeståender, men AAB har meddelt, at de er i fuld gang med at få udarbejdet et nyt udkast til kontrakt, og vil derfor vende tilbage snarest muligt, så der kommer en hurtig løsning på plads, så bokseklubben kan flytte ind.

Status for boligorganisationen (nybyggeri, budget og regnskab, nye tiltag)

CH nævnte, at de skal være opmærksomme på, hvad der nu sker med deres beboere, i forbindelse med stigende priser, ekstra betalinger for el og varme m.m. Der har tidligere været kommunale beboerrådgivere / gældsrådgivere, som beboerne havde rigtig god gavn af. I den Bolig Sociale Helhedsplan, hvor også kommunens medarbejdere er tilknyttet, er der mulighed for økonomisk råd og vejledning, men der er

ikke ansat en dedikeret kommunal økonomirådgiver i kommunen. AAB giver mulighed for at give beboere henstand på op til 6 måneder på forbrugsafregningen.

AAB har udviklet AAB andelsboligforening. Det er andelsboliger, der bliver bygget i eksisterende boligområder, så der kommer blandede boliger i områderne. Det er en spekulationsfri andelsboligforening, hvor andelsboligbeviset kun kan forrentes med prisudviklingen og ikke fastsættes via markedsprisen. AAB drifter disse boliger som sideaktivitet. Der er et forventet håb til at de første andelsboliger bliver opført i Ballerup Kommune. Andelsboligerne bliver finansieret uden kommunal grundkapital.

Status for afdelingerne (daglig drift m.v.)

WJ kunne fortælle, at der ikke bliver slukket for vejbelysning, sikkerheden og trygheden vejer tungere end priserne på el. Kældre skal brandsikres, projektet kommer til at koste 3-6 mil. kr.

Der kommer flere og flere gruppedannelser i området, de unge keder sig. De sover i kældre. Kameraer bliver sat op i opgangene. Klubben forventes startet op igen i midten af april, så her er håbet, at de unge vil benytte denne frem for ophold i opgange og kældre.

HK kan fortælle, at der er stor fokus på drift- og vedligeholdelsesbudgettet. Det kommer til at betyde flere henlæggelser over de næste år. Gennemgang af samarbejdsaftaler med leverandørerne bliver gennemgået, der er alene en stigning på driften på omkring 32 procent i år.

Der arbejdes med opførelse af en række nye el ladestandere og i den forbindelse arbejdes der samtidig med opsætning af solfangere, som kan dække forbruget op til 20 el ladestandere. Der er desuden planer om at sætte solfangere på Varmecentralens tag.

Der er et ønske til kommunen om at få ordnet det grønne område ved skolen. Så derfor ønsker HK en kontaktperson, der er ansvarlig for sådanne opgaver i Kommunen. Kontaktperson er Max Gregor Ochwat maxgo@ishoj.dk.

Det er besluttet, at der skal være nedgravet affaldsløsninger og der har været afholdt møde med Vest forbrænding.

Beboerdemokratiet (hvad arbejder afdelingsbestyrelserne med)

Den nye driftsmodel med AAB pr. 1. juli har betydet en del arbejde for bestyrelsen. Der er løbende "Spis sammen dage" for beboerne. Købmanden giver tilskud til disse arrangementer, så beboerbetalinger kan holdes nede.

Der har været afholdt le slåning i samarbejde med skolen og Danmarks naturfredningsforening.

Status på anvisningsaftalen (herunder udlejningssituationen/boligrapporten)

Byrådet ønsker nye anvisningskriterier og større åbenhed om muligheden for bolig og hvor lang ventetid, der kan forventes, hvis en borger har et behov for en bolig. Det forventes, at Byrådet i december vedtager nye kriterier og umiddelbart herefter vil der kunne forhandles om ny samarbejdsaftale mellem AAB og kommunen.

Boligrapporter vedrørende anvisning i 2021 er godkendt af byrådet i juni 2022. Rapporten lægger tilgængelig på Ishøj Kommunes hjemmeside: [Boligrapporter \(ishoj.dk\)](https://www.ishoj.dk/boligrapporter).

Samlet set er der i afd. 55 anvist følgende:

- 172 boliger

- 46 interne flytninger, alle er godkendt
- 1 boliger med støtteskrivelse

Ift. ændring i hustandsindtægt fra fraflyttere til indflyttere er der et samlet fald på 15.01 %. Der har været et samlet lejetab på i alt kr. 4.757 i afdelingen.

Bemærkninger til dokumentationspakken

Der er behov for en gennemgang af aftalen omkring udlejning af ungdomsboliger. Der er p.t. en aftale om, at IK anviser ungdomsboligerne til unge op til 35, og der er et ønske fra AAB om, at en del af disse boliger kun skal anvises til beboere under uddannelse. Udlejningschef fra AAB og EDI afholder møde i uge 44 om dette og den kommende samarbejdsaftale skal synliggøre, hvilke forudsætninger disse boliger anvises ud fra.

Eventuelt

AB gør opmærksom på, at de handicapvenlige boliger skal anvises til borgere, der har behov for boliger tilrettet borgere med specifikke behov.

Næste møde

Næste styringsdialogmøde afholdes i efteråret 2023.

Referent:

Elsebeth Ditlevsen