



## Referat

### Styringsdialogmøde fredag den 15. december 2022 Ishøj Boligselskab v/DAB

16. december 2022

#### Deltagere:

##### *Ishøj Boligselskab v/DAB:*

Organisationsbestyrelsesformand Maria Bundtofte (MB)  
Næstformand i organisationsbestyrelsen Johnny Jensen (JJ)  
Udlejningschef Dennis M. Christensen (DC)  
Økonomidirektør Anders Kristiansen (AK)  
Afdelingschef Lars Østergaard (LØ)

##### *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**

Ved anvisning af boliger som er tilgængelighedsboliger/handicapvenlige er det vigtigt at prioritere borgere som har et specifikt behov for disse boliger. DAB afventer et system fra LBF der gør det muligt systemmæssigt at registrerer boligerne. Når systemet er klar, skal DAB gennemgå samtlige lejemål i Ishøj Boligselskab, så registreringen bliver korrekt og herefter vil kommunen modtage en oversigt.

Hyblerne der nu er familieboliger, afventer korrekt registrering i stamdata i LBF. Det har ikke været muligt at ændre samtlige hybler til at være familieboliger. Det skal ske ved at indsætte et trinette køkken. Når de sidste lejemål har fået indsat trinette køkkenet, vil der ske en ændring i LBF stamdata.

#### **Bemærkninger til dokumentationspakken**

I revisionsprotokollatet for Ishøj Boligselskab har revisionen anført at der ikke kan udtrykkes nogen konklusion om boligselskabets årsregnskab da der mangler en endelig afklaring på en række problemstillinger.

Der er dialog med LBF om den økonomiske situation og det er aftalt at der afholdes et arbejds møde i januar 2023 mellem boligselskabet v/ DAB og kommunen om de forskellige opmærksomhedspunkter der er anført i protokollatet.

Revisionen påpeger at der kan være et økonomisk mellemværende med kommunen i forhold til tre væsentlige punkter:

Tab for lejeledighed for afdeling Solkysten. I forbindelse med opførelse af byggeriet, havde kommunen stillet krav i forbindelse med skema A, om at afdelingen dækker eventuelt tab ved lejeledighed i de første 3 måneder, efter at boligerne er indflytningsklare. Kommunen erkender at der ikke er lovhjælp i forhold til dette krav, når kommunen samtidig har 100 % anvisningsret. Der ligger nu et arbejde med at afklare hvilke lejemål der er tale om og hvornår disse lejemål reelt har været klar til indflytning inden der kan sættes et endelig punktum for denne sag.

Parkeringsanlægget i Kirkehaven, som revisionen påpeger, skal være en sideaktivitet og ikke som nu en del af Kirkehavens drift. Kommunen har betinget ved opførelse af Kirkehaven at en række af parkeringspladserne er offentlige og har desuden en aftale om leje af et antal parkeringspladser, som skal drøftes.

Tab ved fraflytning hvor de enkelte afdelinger har haft store økonomiske tab, hvor DAB ønsker en drøftelse af ændring af den nuværende samarbejdsaftale, som DAB også har et forbehold for om den hidtil anvendte modregningspraksis ved tab ved fraflytning har været mulig at aftale, så sådanne tab ikke fremkommer fremover.

Derudover er der yderligere punkter som revisionen har påpeget der vedrører de enkelte afdelinger som skal afklares ved dette møde.

#### **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 15 boliger, hvor der i 4 af boligerne bor borgere, der ikke opfylder de skærpede anvisningskriterier.

Vejleåparken er desværre stadig et forebyggelsesområde. AAB ønsker at der nedsættes en tværgående projektgruppe mellem dem, Den boligsociale Helhedsplan, kommunens Borgerservice, tilsynet m.m. Det aftales at Ishøj Boligselskab også skal deltage i denne gruppe og EDI kontakter Chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen for nærmere dialog.

#### **Status fra Ishøj Kommune (byggeplaner, budget)**

Ingen nye almene byggeplaner fra kommunens side, men der er revideret i lokalplanen for området ved Solkysten. Byggeprocenterne er ændret, så der nu må etableres parkeringspladser i konstruktion. For hele området er planen at der skal ligge i alt 1.000 boliger. Området der i dag er ejet af bilforhandlerne, er også medregnet i lokalplanen.

JJ spurgte til den gule bygning området. MA orienterede om at det er en Pakistans moske, der er ved at blive bygget. Der arbejdes på at det også bliver et kulturhus, med undervisning, lektiehjælp etc. Den tyrkiske moske ligger som nabo og det er aftalt at større arrangementer afholdes forskudt, så der ikke opstår store trafikale- og parkeringsmæssige udfordringer.

BM orienterede om at der bliver arbejdet med en ny helhedsplan for hele bymidten der binder områderne sammen. Den har netop været i høring, og dette undrede MB som ikke mente at Ishøj Boligselskab var blevet orienteret. Afdelingerne er anbefalet af boligselskabet at gennemse projektet. Der er uklarhed om hvem gangbroen tilhører, om den ejes af Ishøj Boligselskab eller om den ejes af kommunen. Ejes den af boligselskabet vil det koste afdelingens lejere en huslejestigning, når projektet skal gennemføres. Derfor

er det vigtigt både i forhold til vedligeholdelse af både broen og skrænterne omkring denne og selve projektet at få klarhed om hvem gangbroen tilhører. Kommunen undersøger og vender tilbage.

MB er bekymret for den nye affaldsordning. Ishøj Boligselskab er gode til affaldssortering. De startede op som det første boligselskab i kommune, desværre kommer der stadig efterregninger da ikke alle kan finde ud at sortere.

Ishøj Boligselskab har ikke matrikel "nok" til fragment sortering. De store biler lastbiler der skal hente affald, ødelægger brolægning i boliggeden i blandt andet Stenbjerggård, hvilket medfører omkostninger på vedligeholdelseskontoen og dermed på lejernes husleje.

MA kunne fortælle at den kommunale genbrugsplads lukkes, da den er for lille til at kunne opfylde nye krav til sortering. Kommunen har ikke en grund til en ny genbrugsplads, derfor er der indgået aftale om brug af genbrugspladserne i Vallensbæk og Brøndby kommune. Der vil blive sendt informationsmateriale ud via kommunens hjemmeside og der vil blive informeret om hvor borgere nu skal aflevere deres stor-skrald ved den nuværende genbrugsplads.

HWN forespurgte om boligselskabet forventning til at opsætte EI- ladestandere. MB kunne fortælle at Kirkehaven har planer, men at de andre afdelingers største udfordring er omkostningen ved at trække strøm til disse ladestandere. Det er ikke muligt at finde finansiering til dette på nuværende tidspunkt. Afdelingerne vil tage punktet op til de næste afdelingsmøder og vi følger op på dette til de næste styre-ringsdialogmøder både i 2023 og 2024.

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

Der arbejdes stadig på oprydning i forbindelse med overdragelse af dokumentation fra Domea til DAB. DABs fokus er på dette område, så der er ingen nye store tiltag.

#### **Status for afdelingerne (daglig drift m.v.)**

Den forhenværende Boligsociale helhedsplan omfattede både AAB afd. 55 og Ishøj Boligselskab. Der var en del overskydende aktivitetsmidler i denne helhedsplan, som Ishøj Boligselskab ønsker er være involveret i. Ishøj Boligselskab føler at de bliver udelukket for at være med i disse aktiviteter. MA vil tage dette med til de kommunale ansvarlige for den nuværende helhedsplan.

Efterfølgende har Ishøj Boligselskab v/ DAB modtaget brev fra LBF omkring de overskydende aktivitetsmidler. MB har ønsket at teksten fra denne mail er indsat i referatet:

*"Jeg kan forstå, at der er opstået uenighed omkring, hvem der skal repræsentere Ishøj Boligselskab i den boligsociale bestyrelse vedr. bevillingen afsat via LBF's 2015-18-midler.*

*Som det er nævnt i LBF's [Regulativ](#) om tilskud til boligsocial indsats §6 stk. 6, skal der oprettes en organisering "(...) med en ansvarlig bestyrelse for gennemførelse af helhedsplanen, således at en entydig og kompetent ledelse kan sikre koordinering af den lokale indsats og prioritere på tværs af alle niveauer og organisationer, herunder boligorganisationer, boligafdelinger og kommune". Det der er vigtigt at bemærke her er, at bestyrelsen skal have ledelseskompetence mhp. at træffe de nødvendige beslutninger og prioriteringer på tværs af relevante niveauer og organisationer (se evt. også LBF's Vejledning fra juni 2015 [her](#)).*

*Det er den enkelte organisations ansvar at udpege, hvem de lader sig repræsentere af i den boligsociale bestyrelse herunder sikre, at de(n) pågældende person(er) har den formelle beslutningskompetence.”*

### **Beboerdemokratiet (hvad arbejder afdelingsbestyrelserne med)**

Der er en del aktiviteter i Glashuset der ejes af Stenbjerggård. Der er blevet ansat en café medarbejder 34 timer om ugen. Der bliver arrangeret en del aktiviteter både for børn og voksne i afdelingerne.

### **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 januar vedtager nye kriterier og umiddelbart herefter vil der kunne forhandles om nye samarbejdsaftale mellem Ishøj Boligselskab og kommunen.

Kommunen har modtaget en række punkter fra DAB som ønskes forhandlet i forbindelse med den nye samarbejdsaftale. Disse punkter tages med til mødet der afholdes i januar 2023

Boligrapporter vedrørende anvisning i 2021 er godkendt af byrådet i juni 2022. Rapporten lægger tilgængelig på Ishøj Kommunes hjemmeside.

Ishøj Kommune har i 2021 i afdelingerne i Ishøj Boligselskab:

- anvist 38 boliger
- godkendt 2 interne flytninger
- anvist 6 boliger med støtteskrivelser

383 boliger er i alt anvist fra Ishøj Kommune

### **Eventuelt**

MB pointerede at det er vigtigt at vi konkret aftaler hvornår ovenstående udestående bliver fulgt op på, hvilket alle er enige om skal ske på mødet i januar 2023.

Der er ønske om et fodgængerfelt, ved Søvej, hvor der er busstoppesteder der ikke bliver benyttet. Det er aftalt at MB sender beskrivelse og kort over hvor det ønskes til Berit [bemat@ishoj.dk](mailto:bemat@ishoj.dk)

### **Sammenfatning**

- I januar afholdes arbejds møde mellem DAB og Ishøj Kommune hvor følgende punkter drøftes:
  - Samarbejdsaftale
  - Punkter fra revisionsprotokollat
- Opfølgning af Ishøj Kommune om Ishøj Boligselskab deltagelse i aktiviteter der finansieres af uforbrugte midler fra den tidligere Boligsocial helhedsplan.
- Afklaring fra kommunen af hvem gangbroen tilhører, er det Ishøj Boligselskab eller er det kommunen.
- MB fremsender ønske om fodgængerfelt og kort til Berit.

**Næste styringsdialog møde**

Afholdes i efteråret 2023

Referent Elsbeth Ditlevsen