

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 24-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 24. oktober 2023 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev med Haslev
Almennyttige Boligselskab

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	7
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	9
Udlejning og anvisning af boliger.....	11
Aftale og mødeafslutning.....	12

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-6-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Kristine Kirkensgaard – DAB, bestyrelseskonsulent

Helle H. Damberg – DAB, teamchef

Gitte Larsen - Haslev Almennyttige Boligselskab, formand

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionssekretær

Gæster

Ingen

Afbud

Ingen

Referent

Christine Hald

Lovgrundlag

Møderne indkaldes i henhold til Almenboligloven § 164.

Følgende skal her fremhæves:

1. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.

2. Stk. 2. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et årligt dialogmøde. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

3. Stk. 3. Boligorganisationen udarbejder og indsender årligt en rapport om sin virksomhed til kommunalbestyrelsen. De årlige rapporter lægges til grund for dialogmøderne.

Administrationen indstiller,

at mødet starter

Beslutning

Ib Østergaard bød velkommen og der var en præsentationsrunde af mødedeltagerne.

Der var ingen bemærkninger til dagsordenen.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-6-23

Sagsfremstilling

Boligorganisationerne foretager - i henhold til gældende regler og procedurer - en indberetning af deres styringsrapport på portalen www.almenstyringsdialog.dk

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport.

Administrationen indstiller,

at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Gitte Larsen fik ordet og startede med at sige, at Haslev Almennyttig Boligforening (HAB), fortsat er meget bekymret for en lukning af Terslev skole.

HAB's afdeling, der er tæt på skolen, består bla. af rækkehuse, som er meget børne- og familievenlige i tre eller fir-rums.

Ib Østergaard fortalte, at i netop vedtagne budgetaftale er det besluttet, at skoledistrikterne går fra tre til to distrikter.

Beslutningen omkring lukning af eventuelle afdelinger, er skudt til efter sommerferien 2024. Der er derfor ikke truffet en endelig beslutning.

Ib Østergaard fortalte, at det er muligt at ommærke boliger, hvis HAB får udfordringer med at leje ud. Fx kan små boliger ommærkes til ungdomsboliger.

Gitte Larsen fortalte, at HAB har ønske om at bygge en ny afdeling. Gerne med et mix af almindelige, senior og bofællesskaber.

Byggegrunden "den gamle Grøndalsskole" blev kort vendt og Mikael Saugstrup fortalte, at der allerede er en privat investor i gang med et projekt. Det samme gælder for "det Blå Marked".

Ib Østergaard kommenterede, at han vil foreslå, at de kontakter Ole Vive, for at høre til hans holdning omkring grundkapital og nybyggeri. Derudover opfordres der til at deltage på det politiske fællesmøde i maj 2024.

Gitte Larsen fortalte, at de har indkøbt elbil til ejendomsservicekontoret, som fungerer med succes. De arbejder ligeledes fortsat med at etablere ladestander.

Gitte Larsen og Kristne Kirkensgaard fortalte, at de det seneste år – og fortsat, arbejder på fastholdelse af deres gode medarbejder i ejendomsdriften. Herunder at sikre bedre forhold, sundhedsforsikringer og fokus på personalepleje.

Ib Østergaard opfordrede til at deltage på det politiske fællesmøde for alle ti boligselskaber i maj 2024.

Bilag

Årsberetning_Haslev Almennyttig Boligselskab.pdf

Styringsrapport_Haslev Almennyttig Boligselskab

Regnskab_Firkløveret__Haslev Almennyttig Boligselskab

Regnskab__Haslev Almennyttig Boligselskab

Protokollat__Haslev Almennyttig Boligselskab

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-6-23

Sagsfremstilling

Boligorganisationen vil under punktet uddybe de vigtigste områder i økonomidelen.

Uddybningen drøftes og følgende forventes gennemgået og kommenteret:

- a) Boligorganisationens og de enkelte afdelingers økonomi.
- b) Lejernes situation set i lyset af de forhøjede energiomkostninger
- c) Boligadministrations opfattelse af kvalitet og effektivitet.
- d) Huslejetilskud efter almenboliglovens §91a, stk5

Ved lov nr. 681 af 6.6.2023 er der prioriteret 350 mio. kr. i 2023 fra Landsbyggefonden til ekstraordinære huslejenedsættelser i almene boligafdelinger med akutte problemer, som har et særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp. Er der overvejelser omkring ansøgninger til denne pulje?

Bilag til punktet er tilknyttet under dagsordenens punkt 2.

Administrationen indstiller,

at økonomien gennemgås og drøftes

Beslutning

Faxe Kommunes økonomiafdeling har gennemgået regnskabet. Tilbagemeldingen er, at det ser godt og fornuftigt ud. Ib Østergaard Rasmussen havde dog et par spørgsmål til nogle detaljer i det indsendte.

Ib Østergaard spurgte indtil brugen af E-syn.

HAB bruger E-Syn som er et elektronisk synsværktøj. Boligerne er målt op og standarder er indtastet. Et fraflytningssyn er nu igennem E-Syn, hvor man filmer med en tablet, og så fortæller programmet, hvad der skal gøres inden ny lejer flytter ind. Fx høvle gulve og male vægge.

HAB er gået sammen med et boligselskab fra Herfølge, hvor man har puljer opgaven i et udbud og denne proces håndteres af en medarbejder fra DAB.

E-Syn forventes at starte op først på året 2024.

Tilsynet ser frem til at følge processen, og om de foreslåede effektiviseringer vil blive opnået

Ib Østergaard Rasmussen kommenterede brugen af MasterCard. Der blev redegjort herfor. Han bad også HAB uddybe brugen af indkøbssystemet BOLIND.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-6-23

Sagsfremstilling

Under punktet orienterer boligorganisationen om bygningernes og fællesarealernes drift og standard.

Der forventes en kommenteret gennemgang af den aktuelle vedligeholdelsestilstand og redegørelse for eventuelle planer for de fysiske rammer.

Der redegøres desuden for eventuelle overvejelser omkring energiforsyningen til afdelingen og de enkelte lejemål. Dette set i lyset af de øgede energiomkostninger og den ønskede omstilling bort fra gas.

Administrationen indstiller,

at punktet drøftes

Beslutning

Status på sammenlægning af Firkløveret

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til en status på sammenlægningen til Firkløveret i 2020. Gitte Larsen fortalte, at man i afdelingsbestyrelsen har sikret, at der er en repræsentant fra hver enhed. Det går godt.

Der har været flere renoveringer. Tag, nedløbsrør fugning af murværk. Derudover er der indlagt fibernet.

Der arbejdes med omstilling af varmekilde fra naturgas til fjernvarme. Desværre er der 10-15 års ventetid. Der arbejdes derfor på alternativer fx luft til vand pumper. Det er foreløbige drøftelser, og der er ikke truffet endelig beslutning om, hvilken retning de skal gå.

Byggeregnskabet for arbejderne er i sin afsluttende fase. Landsbyggefonden har ikke været involveret, hvorfor at projekterne finansieres over huslejen.

Karsten Møller spurgte indtil revisions protokollat fra Deloitte, hvor der er en bemærkning omkring henlæggelserne for Firkløveret. (afsnit 2.1)

Helle Damberg fortalte, at sammenlægningen af Firkløveret skete på baggrund af, at man ønskede at styrke afdelingerne. Dette kunne opnås ved at lave en sammenlægning. Der er udarbejdet 30 års drift- og vedligeholdelsesplaner.

I forbindelse med sammenlægning blev der udarbejdet tilstandsrapporter.

Indenfor de næste 5 år skal der kigges på brusvandsinstallationer.

På længere sigt, skal der kigges på facader/dure/vinduer.

Trefoliegården skal have nyt tag inden for 10 år.

Kristine Kirkensgaard fortalte om de eksterne granskningsrapporter fra BL. Internt er der allerede en plan for, hvordan man vil arbejde med granskningsrapporterne.

HAB vil sammenholde rapporterne med deres egne drift og vedligeholdelsesplaner, og se om der er uoverensstemmelser der giver anledning til revurdering.

Affald

Karsten Møller spurgte ind til, om der er afsat midler til vedligeholdelse og udbedring af kloakker. Det bekræfter HAB at der er.

Karsten Møller spurgte ind til HAB's håndtering af renovation. Gitte Larsen fortalte, at ejendomsservicepersonalet håndterer storskrald, da det ikke fungerer helt optimalt med renovationsfirmaerne.

I Trifoligården samler storskrald sig ved affaldsøerne. Det fungerer ikke helt som det skal. Storskrald afhentes ikke til tiden og man har skrevet til Faxe Forsyning herom flere gange. Ib Østergaard vil gerne tage kontakt til Forsyningen. Punktet overføres til aftaledokument. HAB sender ham en mail med en kort beskrivelse af problemstillingen.

Grøn pulje

Mikael Saugstrup opfordrede HAB til at undersøge Faxe Kommunes Grøn Pulje <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/groen-pulje> Hvor der kan søges om midler til fx reovering af legepladser. Dog er kriteriet, at legepladsen skal være åben/tilgængelig for alle.

Mikael Saugstrup opfordrede til, at HAB kontakter administratoren for puljen hos Center for Plan & Miljø, Maria Sjøstrøm marsj@faxekommune.dk.

Maria kan give råd og vejledning, inden en ansøgning udarbejdes.

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-P35-6-23

Sagsfremstilling

Under punktet giver Boligorganisationen en status.

Der kan i den forbindelse tages en drøftelse af følgende forhold:

- Drøftelse af eventuelle udlejningsproblemer.
- Drøftelse og bekræftelse på, at udlejning er i overensstemmelse med formålet.
- En kort redegørelse for beboersammensætningen og eventuelle "sociale udfordringer".
- Redegørelse for beboerdemokratiets virke, herunder om dette varetages efter gældende regler.
- En opfølgning på aftale om kommunens udnyttelse af anvisningsretten.
- Drøftelse af eventuelle ændringer i udlejningsbekendtgørelsen.
- Drøftelse af vejledningen om fleksible udlejningsregler.

Administrationen indstiller,

at udlejning og anvisning af boliger drøftes

Beslutning

Christine Hald fortalte, at tilsynet gerne vil løfte en sag til politiske niveau, hvor det vises, hvor store ventelister der er for de ti almene boligselskaber. Sagen vil blive offentlig. HAB vil gerne dele deres venteliste. Disse er:

Ved udgangen af 2022

Venteliste: 3184

Der var en kort drøftelse af samarbejdet mellem boligselskabet og anvisning til akutlisten.

Rikke Møller fortalte, at der ikke er det store at berette, da det er meget få, som hun anviser. En del af årsagen er, at huslejen ligger et stykke over, hvad de akutte boligsituationer kan håndtere.

Gitte Larsen fortalte, at på Kildehøjen nr.1 er der ombygget en lejlighed, så den lever op til tilgængelighedskrav. Den har en mærkning af handicapbolig.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-6-23

Sagsfremstilling

Under punktet aftales det, hvilke punkter der skal indgå i en ny aftale mellem boligorganisationen og kommunen.

Under punktet vil der ligeledes være mulighed for at tage tidligere aftalepunkter op til drøftelse.

Aftalerne fra 2022 er vedlagt som bilag

Administrationen indstiller,

1. at der følges op på de tidligere aftaler fra 2022
2. at nye aftaler indgås
3. at dagens møde evalueres for så vidt angår form og indhold
4. at fællesmødet fra 2023 kort drøftes og at boligselskabet noterer sig den 22. maj 2024 kl.14.30 for næste fællesmøde med Økonomiudvalget og de øvrige almene boligorganisationer.

Beslutning

Aftalerne fra 2022 er efterkommet.

Nye aftaler

1. Det undersøges, hvilke planer der er for det kommunale fjernvarmeprojekt i Haslev by. Mikael Saugstrup undersøger nærmere.

- Note: 24. oktober er der fremsendt mail til Kristine Kirkensgaard med information omkring fjernvarmen.

2. HAB formulerer affaldsudfordringer for Trifoligården til Ib Østergaard, som kontakter Forsyningen.

3. Emner til fællesmøde sendes til Christine Hald.

Evt.

Christine Hald fortalte om kommende fællesmøde med politikerne til maj 2024. Alle boligselskaber får mulighed for at byde ind med emner og punkter til en

Mødet blev evalueret. Herunder blev der bedt om synspunkter, for så vidt angår den deltagerkreds, som Faxe Kommune møder op med på dagens møde. Fra HAB blev det meget tydeligt tilkendegivet, at der ikke ønskes ændringer eller heri. Der blev udtrykt tilfredshed med mødeafviklingen.

Christine Hald har 2. november 2023 fremsendt udkast til referat til Kristine Kirkensgaard.

Kristine Kirkensgaard har 10. november 2023 meldt tilbage og godkendt referatet.

Referatet er 23. november 2023 sendt til Kristine Kirkensgaard til formidling internt og det offentliggøres derudover på Faxe Kommunes hjemmeside.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022