

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 13-12-2021

Mødedato Mandag d. 13. december 2021 kl. 09:00

Mødested HASLEV BF. Mødelokale Musestenen, Frederiksgade 9, Haslev

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	4
Kort gennemgang af styringsrapport.....	5
Udlejning og anvisning af boliger.....	6
Udviklingsbehov.....	7
Aftale og mødeafslutning.....	8

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Lovgrundlag

Møderne indkaldes i henhold til Almenboligloven § 164

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,

Sekretariatet indstiller at mødet påbegyndes.

Beslutning

Afbud fra Dorrit Hemmingsen.

Dagsorden for mødet blev godkendt.

Fra Haslev Boligforening mødte:

Jeannie Thorvig Hansen, Næstfmd. i organisationsbestyrelsen

Pia Enstrøm, Fmd. i organisationsbestyrelsen

Steen Andersen, Driftschef i Lejerbo

Michael Keis, Forretningsfører i Lejerbo

Fra Faxe Kommune deltog Ib Østergaard Rasmussen.

Punkt 2: Status for Boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har meddelt forud for mødet, at man ønsker punktet behandlet.

Det oplyses af Boligorganisationen, at der er udfordringer i 3 boligafdelinger. Dette uddybes under punktet.

Den ene er indsendt til LBF og de to øvrige er i gang med at blive indsendt, oplyser Boligorganisationen.

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

Administrationen indstiller,

Det indstilles at der finder en orientering sted.

Beslutning

Repræsentanterne fra Haslev Boligforening orienterede om den aktuelle situation i afdelingerne. Der var i den mere generelle orientering et fokus på økonomien og beboerdemokratiet. Det blev beskrevet, hvordan begge dele har udviklet sig positivt.

Repræsentanterne fra Haslev Boligforening fortalte i den forbindelse, hvordan man de seneste år har arbejdet med udfordringer på begge områder og forbedret situationen.

Repræsentanterne fra Haslev Boligforening redegjorde herefter for, hvordan der ses aktuelle og store bygningsmæssige udfordringer i bygningsmassen i afdelingerne 1131 (Etagehusene), 1132 (Kædehusene/Parcelhusene) og 1139 (Nordgaarden).

Udfordringerne blev detaljeret beskrevet. Det drejer sig blandt andet om tagbelægninger, manglende isoleringer, behov for opdatering af lejligheder og i en enkelt afdeling ødelagte kloaker som følge af rotteangreb.

De tre afdelinger er fremhævet som problematiske i Styringsrapporten. Der er investeret et betydeligt beløb i en ingeniørgennemgang af bygningsmassen.

Steen Andersen udleverede i den forbindelse en økonomisk oversigt med økonomiske estimater på bygningernes behov for vedligehold. Oversigten er brugt i arbejdet med at få rejst sagen overfor LBF (Landsbyggefonden).

LBF har meddelt, at man kommer på syn i afdeling 1132 omkring årsskiftet. Ib Østergaard Rasmussen gav et tilsagn om, at Faxe Kommune er indstillet på at tage et opfølgende møde efter LBF har gennemført sit syn og afgivet et svar herpå. Mødeindkaldelsen koordineres af Michael Keis og kontaktpersoner er her Dorrit Hemmingsen og Karsten Møller.

Repræsentanterne fra Haslev Boligforening fremhævede afsluttende de konstaterede fugtproblemer i afdeling 1131 og beskrev disse.

Punkt 3: Kort gennemgang af styringsrapport

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

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

Under punktet foretages en kort gennemgang af den indberettede styringsrapport.

Administrationen indstiller,

Det indstilles af Styringsrapporten gennemgås.

Beslutning

Styringsrapporten blev gennemgået af repræsentanterne fra Haslev Boligforening.

De gode oplevelser af beboerfællesskaber og styrkelsen af beboerdemokratiet blev fremhævet og beskrevet positivt.

Ib Østergaard Rasmussen bad om en uddybning af de effektiviseringsrationaler, der er nævnt i Styringsrapporten. Michael Keis fortalte, at man vedholdende har sat fokus på effektiviseringer og lave omkostningsniveauer. Steen Andersen supplerede med at oplyse, at man har gennemført et udbud af håndværkerydelser ved fraflytninger og sparet anslået 20 ~25 %.

Pia Enstrøm og Jannie T. Hansen fortalte om lejemålene og beskrev, at flere af disse er længerevarende. Dette ses ved fraflytninger, hvor istandsættelsesbehovene af og til er markante.

Pia Enstrøm og Jannie T. Hansen uddybede besparestiltagene og nævnte, at man eksempelvis har anskaffet en el-cykel og en mini el- ladbil til brug for ejendomsfunktionærerne i deres arbejde med at vedligeholde og tilse de syv afdelinger. Løsningen beskrives som miljørigtig og samtidig som besparelser på kilometergodtgørelse ved kørsel i privatbiler.

Michael Keis uddybede besparelsen nævnt i Styringsrapporten som ”fællesindkøb” på tværs af afdelingerne.

Ib Østergaard Rasmussen bad om en uddybning af de kritiske nøgletal for afdelingerne 1136 og 1137. Repræsentanterne fra Haslev Boligforening beskrev her, hvorledes et for højt fraflytningstal skyldes ungdomsboliger med fællesbad/toiletter i Købmandsgården. I Allé Gade vurderes de høje fraflytningstal at skyldes beboersammensætningen og derudover beboelsens alderssammensætning. Michael Kleis kunne oplyse, at fraflytningstallet på 65 % i en benchmarking på 40 % bekræfter, at noget skal gøres ved situationen.

Se desuden dagsordensteksten og referatet i pkt. 4

Punkt 4: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har overfor sekretariatet tilkendegivet punktet som vigtigt.

Boligorganisationen skriver forud for mødet til sekretariatet:

"Vil gerne drøfte udlejning. I bestyrelsen har vi en snak omkring beboersammensætningen i de enkelte afdelinger, tvillingen værktøjet fra LBF giver en indikering af at beboersammensætninger er under pres i afd. 1136-0 Købmandsgården. Det dog organisationsbestyrelsens overbevisning, at det ikke skaber problemer i afdelingen pt. Kommunen bør være opmærksom på deres anvisning, således at vi ikke får en afdeling med udlejnings vanskeligheder p.g.a. for stor beboernes sammensætning med "sociale" udfordringer."

Under punktet giver Boligorganisationen en uddybning og en status. Der kan desuden 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,

Det indstilles, at Boligorganisationen orienterer om en status og uddyber de beskrevne problemstillinger.

Beslutning

Repræsentanterne fra Haslev Boligforening gjorde opmærksom på, at der er behov for en drøftelse af dette punkt med administratoren af akutlisten/Rikke Mølle.

Ib Østergaard Rasmussen gav et tilsagn om, at der vil blive indkaldt særskilt til en sådan drøftelse. Det sker dog først på den anden side af årsskiftet.

Det blev aftalt, at både boligforeningen som kommunen til mødet trækker data på beboersammensætningen. Disse data skal være grundlaget for drøftelsen.

Drøftelsen af punktet blev på denne baggrund udsat. Rikke Møller anmodes om at indkalde til et møde sagen. I mødet deltog Michael Keis, Pia Enstrøm og Jannie T. Hansen fra Haslev Boligforening.

Punkt 5: Udviklingsbehov

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har meddelt, at man ønsker at drøfte 3 LBF sager.

Desuden kan de fysiske rammer, vedligeholdelsesstandard, økonomi, sociale problemer mv. drøftes for:

- for boligorganisationen
- for den enkelte afdeling
- for kommunen som helhed (herunder planforhold)

Administrationen indstiller,

Det indstilles, at der sker en gensidig orientering.

Beslutning

Punktet blev drøftet og Pia Enstrøm gav som et eksempel på udvikling, at man har udviklet biodiversitetstiltag i afdelingers haver.

Ib Østergaard Rasmussen bad repræsentanterne fra Haslev Boligforening redegøre for de aktuelle overvejelser omkring opsætning af Bil El-ladere.

Man træder for tiden vande i boligforeningen og afventer udviklingen og behovet på området.

Michael Keis kunne oplyse, at den nuværende politik på området er 1 Bil El-lader pr. 200 P-pladser. Ib Østergaard Rasmussen kunne fortælle, at der kommer nye regler på kommunernes område og dermed støttemuligheder i kommuneplanarbejdet.

Pia Enstrøm henlede opmærksomheden på, at der endnu ikke ses så mange lejere der køber El biler.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-21

Resume

Drøftelsen af aftaleforholdene finder sted under dette punkt.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen oplyser forud for mødet, at der er fulgt op på alle tidligere indgåede aftaler.

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 de tidligere aftalepunkter op til drøftelse.

Følgende er indsat som et klip fra referat 2019:

aftalepunkter fra 2017:

- Lejerbo undersøger med revisionen, hvad problemet er i forhold til bemærkninger om manglende revisionsbevis vedr. byggeregnskaber.
- Lejerbo påpeger ikke stiftet gæld fra fraflytter bolig i forbindelse med kommunale anvisning til akutte boliger.
- Haslev Boligforening giver besked om de ønsker at udpege en repræsentant til Udsatterrådet.
- Faxe Kommune undersøger hvem der ejer det grønne areal mod Nygade (matr. 12bu og 12bv Haslev by). Afhængig af hvem der ejer arealet, skal der indgås en aftale om fremtidig brug og vedligeholdelse.
- I dag vedligeholder Haslev Boligforening arealet – beboerne parkerer på arealet. Det ønskes også afklaret hvem der må/kan benytte parkeringsarealet.

Nye aftaler

- Jeannie Thorvig Hansen orienterer Dorrit Hemmingsen via mail når der sker noget i Udsatterrådet så Dorrit Hemmingsen kan formidle det videre.

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller

- at der finder en drøftelse sted,
- at der indgås eventuelle ny aftaler, og
- at dagens møde evalueres.

Beslutning

Aftalerne fra 2019 drøftedes kort.

Der er fulgt op på alt.

Følgende nye aftaler blev herefter indgået:

- At Faxe Kommune deltager i et møde som opfølgning på LBF synet i afdeling 1132. Michael Keis kontakter Karsten Møller og Dorrit Hemmingsen herom, men først efter at LBF har kvitteret for det gennemførte syn.
- At Faxe Kommune indkalder til et særskilt møde, hvor drøftelserne af dagsordenens punkt 4 kan finde sted. Rikke Møller indkalder og deltager bistøjet af en kollega fra den afdeling i kommunen, der står for integration af flygtninge.
- At Ib Stergaard Rasmussen fremsender et eksempel på, hvordan de 17 kommuner i Region Sjælland fordeler den årlige tilgang af flygtninge.

Underskrifter

Referatet rundsendes til alle mødedeltagere den 13.12.2021. Michael Keis melder tilbage om deltagerne fra Haslev Boligforening kan godkende referatet.

Michael Keis har på e-mail den 20.12.2021 herefter godkendt referatets indhold. Denne godkendelses-mail er samtidig journaliseret på sagen.