

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 18-11-2021

Mødedato Torsdag d. 18. november 2021 kl. 09:00

Mødested LEJERBO FAXE. Mødelokale Tryggevælde, Frederiksgade 9, Haslev

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Kort gennemgang af styringsrapport.....	4
Udlejning og anvisning af boliger.....	6
Udviklingsbehov.....	8
Aftale og mødeafslutning.....	9

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

Der var afbud fra Dorrit Hemmingsen.

I mødet deltog:

Michael Keis, forretningsfører i Lejerbo

Lykke Skjoldan, formand for organisationsbestyrelsen / Lejerbo

Berit Pallesen, Boligsocial medarbejder, Frøgården / Lejerbo

Karsten Møller, Faxe Kommune

Rikke Møller, Faxe Kommune (deltog under punkt 1 og 3)

Mikael S. Nielsen, Faxe Kommune (deltog under punkt 1, 3 og 4)

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

Dagsordenen blev godkendt. Faxe Kommunes repræsentanters deltagelse under de enkelte punkter blev aftalt.

Punkt 2: Kort gennemgang af styringsrapport

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

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

Under punktet laves en kort gennemgang af den indberettede Styringsrapport.

Administrationen indstiller,

Det indstilles, af Styringsrapporten gennemgås.

Beslutning

Styringsrapporten blev gennemgået og kommenteret.

Der blev spurgt ind til Lejerbo's overvejelser omkring opsætning af bil El-ladestandere, idet dette ikke er nævnt som et emne i Styringsrapporten. Lejerbo fortalte, at man var opmærksomme på behovet og ind til videre havde valgt at være afventende med konkrete planer og initiativer.

Lejerbo kunne dog oplyse, at man aktuelt havde en henvendelse fra leverandøren Clever, som der skulle tages stilling til.

Udbud og indkøb blev drøftet. Af årsberetningen fremgår det, at man i Lejerbo havde arbejdet målrettet med en effektivisering af indkøb og gennemført udbud. Michael Keis fortalte, at der var opnået besparelse på ca. 25 % ved udbud. Der var dog en vis bekymring over, om dette rationale kunne fastholdes i et kommende udbud. Prisudviklingen over de seneste fire år har vist, at ydelser og varer er steget i pris.

Lejerbo uddybede brugen af håndværkere i afdelingerne og oplyste, at ca. 75 % af de benyttede håndværkere er lokale.

Karsten Møller bad om en redegørelse for 3 større bygningsarbejder, der pt. fylder mest og kræver særlig opmærksomhed i Lejerbo?

Michael Keis kunne her oplyse

-at et tagprojekt med tagudskiftning i Tjørneparken var i gang,

-at behovet for en tagudskiftning i Frøgården undersøges, og

-at Lejerbo er i dialog med varmeværket om en mulig tilslutning at Tjørneparken.

Ib Østergaard Rasmussen bad om en vurdering og status på situationen i Skuderløse - Stoksbergvej herunder det tab, som fremgår af Lejerbo's årsberetning.

Michael Keis redegjorde herfor.

Indsatsen på det sociale område i Frøgården blev beskrevet af Lejerbo og samtidig drøftet. Der laves en flot og prisværdig indsats med gode resultater, som andre boligorganisationer kan lade sig inspirere af.

Berit Pallesen fortalte desuden om et aktuelt træplantningsprojekt, der skal understøtte det sociale liv i afdelingen og samtidig bidrage til en grøn omstilling.

Bilag

Styringsrapport

Lejerbo, Faxe dok (23)

Lejerbo, Faxe dok (22)

Lejerbo, Faxe dok (21)

Lejerbo, Faxe dok (20)

Lejerbo, Faxe dok (19)

Lejerbo, Faxe dok (18)

Lejerbo, Faxe dok (17)

Lejerbo, Faxe dok (16)

Lejerbo, Faxe dok (15)

Lejerbo, Faxe dok (14)

Lejerbo, Faxe dok (13)

Lejerbo, Faxe dok (12)

Lejerbo, Faxe dok (11)

Lejerbo, Faxe dok (10)

Lejerbo, Faxe dok (9)

Lejerbo, Faxe dok (8)

Lejerbo, Faxe dok (7)

Lejerbo, Faxe dok (6)

Lejerbo, Faxe dok (5)

Lejerbo, Faxe dok (4)

Lejerbo, Faxe dok (3)

Lejerbo, Faxe dok (2)

Lejerbo, Faxe dok (1)

Punkt 3: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har overfor sekretariatet tilkendegivet, at punktet ses som vigtigt at få drøftet.

Der vil blive orienteret om det boligsociale projekt i Frøgården.

Under punktet giver Boligorganisationen en status og 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,

Sekretariatet indstiller, at sagen drøftes.

Beslutning

Lejerbo oplever et godt og tillidsfuldt samarbejde med Faxe Kommune om løsningen af de løbende opgaver.

Rikke Møller fortalte, at erfaringerne viser, det er nemmest at anvise borgere til de mindre boliger. De store boliger er vanskelige at anvise til, da huslejudgiften opleves som værende for høj.

Der var en gensidig oplevelse af, at brugen af ventelister fungerer godt.

Lejerbo supplerede kort om den generelle beboersammensætning. Oplevelsen er, at beboersammensætningen afspejler en bred, etnisk mangfoldighed.

Berit Pallesen fremhævede samarbejde med de relevante afdelinger i administrationen i Faxe Kommune. Særligt Jobcenteret og Sofiendalskolen blev her fremhævet.

Berit Pallesen sagde blandt andet, at selv om finansieringsmodellen for den sociale indsats var ændret for år tilbage fungerer indsatsen fortsat godt og viser resultater. Hun nævnte her oversættelser af materialer til fremmedsprog, Covid-19 håndteringen og eksemplet med at forberede de unge på at kunne varetage fritidsjobs.

Der var desuden ros til samarbejdet i ”Koordinationsudvalget” i centeret under centerchef Vibeke Dyhr.

Ib Østergaard Rasmussen omtalte kort en analyserapport over etniske gruppers deltagelse i valghandlinger. Deltagelse i denne del af demokratiet varierer meget fra gruppe til gruppe.

Michael Keis roste organisationssbestyrelsen for dens opbakning til de initiativer , der tages i afdelingerne. Uden denne opbakning ville resultaterne blive svækket eller være fraværende. På baggrund af de gode erfaringer var der enighed om, at der bør tages en mere generel drøftelse omkring vigtigheden af sociale projekter med de øvrige boligorganisationer på deres Styringsdialogmøderne i 2022.

Udlejningen blev drøftet herunder fraflytningsprocenterne. Generelt ser det godt ud og afspejler situationen på landsplan. Dog afviger Frøgården en smule, idet man her har en fraflytningsprocent på hele 17 %. Den højere procent blev drøftet og Lejerbo redegjorde for årsagen.

Lejeudgifterne er gennemsnitlig på 700 – 800 kr. pr. m².

Punkt 4: Udviklingsbehov

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen ønsker at drøfte nybyggeri af almenlejemål i Faxe Kommune.

Boligorganisationen forventer således en gensidig, generel orientering omkring byggerier til almene lejemål.

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

Lejerbo tilkendegav et ønske om at kunne igangsætte mere nybyggeri i Faxe kommune. Dette ønskes kan også læses i den udarbejdede styringsrapport. Man argumenterede fra lejerbo's side med, at den aktuelle venteliste til lejemål er på ca. 1.400 og forventes ved næste opdatering at være på 2.000 boligsøgende.

Mikael S. Nielsen redegjorde for status på planområdet og spurgte til, hvor Lejerbo i givet fald gerne ville bygge. Lejerbo svarede, at man håber på, at der kan afsættes den fornødne grundkapital i budgetterne fremadrettet, så der kan bygges ud i Haslev og Rønnede/Kongsted.

Mikael S. Nielsen oplyste herefter, hvor der ses at være ledige, kommunale grundarealer i Haslev. Et område (Troelstrup) omkring Vibeenskolen blev nævnt.

Karsten Møller viste på et kort hvor området ligger og lovede at fremsende et mere præcist og opdateret kortudsnit til Michael Keis.

Desuden blev nogle aktuelle overvejelser omkring et ledigt areal ved Rønnede drøftet. Området har sandsynligvis en udfordring med støj, hvilket dog endnu ikke er dokumenteret.

Punkt 5: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-21

Resume

Drøftelsen af aftaleforhold finder sted under dette punkt.

Boligorganisationen oplyser forud for mødet, at der for deres vedkommende er fulgt op på de tidligere aftaler.

De savner dog en opdatering fra kommunens side omkring byggeri til almene lejemål.

Sagsfremstilling

Under punktet aftales det, hvilke punkter der eventuelt 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.

Der er indsat følgende klip fra mødereferatet 2019

aftalepunkter fra 2017:

- Lejerbo drøfter muligheden for at indgå dialog om konkrete vurderinger af at udleje ungdomsboliger til andre unge end unge i ordinær uddannelse.
- Faxe Kommune sender materiale om udsatterådet. Lejerbo giver en tilbagemelding om interesse for at være repræsenteret i udsatterådet, når de har haft lejlighed til at drøfte materialet.
- Faxe Kommune drøfter interessen for at opføre en afdeling med 25 mindre boliger i Haslev.
- Lejerbo indsender beskrivelse af projekt med opførelse af 40 almene familieboliger i Haslev.

Nye aftaler

- Bent Kunding indhenter samtykke på næste bestyrelsesmøde om bestyrelsesmedlemmernes mailadresser skal være offentlige for hele bestyrelsen
- Dorrit Hemmingsen videreformidler forespørgslen om der kunne samles de relevante personer fra kommunen, så projektet kan fortsætte. I første omgang Vibeke Dyhr og Johnny Holst
- Der er en gensidig aftale mellem Lejerbo og Faxe Kommune på at holde hinanden opdateret om mulighed for nybyggeri i Haslev. Dorrit Hemmingsen og Mikael Saugstrup Nielsen undersøger mulighederne for bedre kommunikation/information om mulighederne for nybyggeri i Haslev.

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller

-at aftaleforholdene afklares,

-at dagens møde evalueres.

Beslutning

Følgende blev aftalt:

1.
Karsten Møller fremsender et kortmateriale med angivelse af et ledigt, kommunalt ejet areal i området ved Vibeenskolen jf. punkt 4.
2.
Der er enighed om løbende at holde hinanden orienteret om planer for nybyggeri, ledige grundstykker og lignende planemner. Orientering sker ved, at Michael Keis påføres kommunens gruppe af mailmodtagere, der løbende modtager besked med links til ovenstående. Mikael S. Nielsen foretager det videre fornødne jf. punkt 4.
3.
Der var enighed om at følge op på Verdensmål Udvalgets anbefaling nummer 11 om vigtigheden af en udvidet dialog om de sociale udfordringer på fremtidige Styringsdialogmøderne. Modellen for indsatsen i Frøgården viser udbytte og Ib Østergaard Rasmussen lovede at inspiration herfra vil kommunikeres videre til glæde for alle de øvrige boligorganisationerne jf. punkt 2.

Referatet er rundsendt til alle mødedeltagere den 18.11.2021 og Michael Keis melder tilbage om Lejerbo kan godkende referatet.

Michael Keis har på e-mail den 19.11.2021 herefter godkendt referatets indhold.

Denne godkendelses-mail er samtidig journaliseret på sagen.

Ib Østergaard Rasmussen