

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 07-09-2023

Mødedato Torsdag d. 07. september 2023 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Trykkevælde, Frederiksgade 9, Haslev med Lejerbo

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	7
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	8
Udlejning og anvisning af boliger.....	10
Aftale og mødeafslutning.....	12

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-8-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Michael Keis - Lejerbo, forretningsfører,

Steen Andersen - Lejerbo, driftschef

Lykke Skjoldan - Lejerbo, formand

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Michelle Hansen - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionssekretær

Afbud

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-P35-8-23

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

Michael Keis gennemgik styringsrapporten.

Der var få opmærksomhedspunkter, som blev drøftet i plenum.

Lejerbo beretter, at der er en god og sund styring blandt ejendomsfunktionærerne.

Mikal Saugstrup spurgte ind til Lejerbos status for ladestandere.

Lejerbo fortalte, at Frøgården har etableret tre ladestandere inden for det seneste år. De er desværre ikke meget i brug.

Med udgangspunkt i erfaringerne fra Frøgården, har Lejerbo sat yderligere implementering i andre afdelinger i bero, da investeringen er for høj i forhold til brugen.

I forhold til nybyggeri, vil Lejerbo altid sørge for, at der er klargjort til ladestandere, dvs. at ampere er klar i jorden.

Ib Østergaard spurgte Lejerbo, hvad der for nuværende står på deres ønskeliste for de kommende år.

Michael Keis svarede, at nybyggeri har høj prioritering – i sær i Haslev området. Lejerbo mærker tydeligt, at deres venteliste er vokset og der er særlige ønske efter en 3-værelses i stueplan med en lille have. Lejerbos egenkapital er stærk og vil kunne håndtere uforudsete udgifter ved nybyggeri.

Derudover ønsker de at bruge samarbejdet "Almenindkøb" for at effektivisere yderligere og på sigt at danne én driftsbygning med én lokalinspektør.

Mikael Saugstrup foreslog Lejerbo at kigge nærmere på udsendte høring omkring Trolstrup Bakke (sag 94)

<https://www.faxekommune.dk/dagsorden/plan-kulturudvalget-22-08-2023>

Lejerbos ønske er, at Faxe Kommune tænker fremad og visionært omkring nye boligområder. Lejerbo er meget fleksible omkring typer af boliger. De udtrykte, at selvom det er 3-værelses boliger, som står højt på ønskelisten, så imødekommer de også at bygge 40 små billige boliger, som kan imødekomme akutlistens udfordringer. Det vigtigste for Lejerbo er, at det i høj grad bliver blandede boliger, for ikke at samle éns type borgere i samme afdeling.

Lejerbo foreslog ligeledes, at grundkapitalen kan bruges til at opkøbe gamle ejendomme – fx i Haslev midtby, hvorefter de renoveres og omdannes til almene boliger.

Ib Østergaard nævnte, at i Bosætningsudvalgets anbefalinger omkring FN's verdensmål, omhandler nr.11 øget bosætning.
<https://www.faxekommune.dk/borger/om-kommunen/verdensmaal>

Bilag

Årsberetning 2022 Lejerbo

Vibevej regnskab 2022 Lejerbo

Valnøddeparken regnskab 2022 Lejerbo

Tjørneparken regnskab 2022 Lejerbo

Styringsrapport regnskab 2022 Lejerbo

Styringsrapport 2022 Lejerbo

Skuderløse - Stoksbjergvej regnskab 2022 Lejerbo

Revisionsprotokollat 2022 Lejerbo

Møllehusene regnskab 2022 Lejerbo

Mirabellevej regnskab 2022 Lejerbo

Køgevej regnskab 2022 Lejerbo

Klostergaarden regnskab 2022 Lejerbo

Højbogaard regnskab 2022 Lejerbo

Frøgården regnskab 2022 Lejerbo

Frøgården II regnskab 2022 Lejerbo

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-8-23

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. Tilbage meldingen er, at der er en sund og fornuftig økonomi.

En enkelt ud af de 10 afdelinger har et underskud. Tjørneparken kan dog fremvise et opsamlet overskud på 500.000 kr.

Vedr. huslejetilskud efter almenboliglovens §91a, stk5. Staten har sat penge af til de hårdest ramt med energipriser. Lejerbo har meldt ind til Landsbyggefonden, at da fonden selv kan trække de relevant data, bør de udarbejde en fordelingsnøgle for de 350 mio. kr., som er afsat i tilskud. Der er endnu ikke nogen udmelding om tidshorisont.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-8-23

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

Lejerbo er som øvrige boligselskaber presset på energiforbruget, der hvor energikilderne ikke er opdaterede. Afd. Tjørneparken har gasfyr, og de har eksempelvis fået en ekstra udgift pga. energistigningerne.

Der har tidligere været dialog med Haslev Fjernvarme, men pga. for få tilslutninger i området, kunne det økonomisk ikke lade sig gøre.

Øvrige afdelinger har skiftet til nyere eller andre varmekilder.

Ib Østergaard spurgte nærmere indtil, hvilke energiforbedringer Lejerbo har foretaget sig. Steen Andersen svarede, at man har haft fokus på de gode "lavthængende frugter", så som at overgå til LED-belysning og tidsstyring. Dog er udebelysning et følsomt emne og svært at lave generelle retningslinjer for. De enkelte afdelingsbestyrelser må derfor selv vælge, hvordan de styrer deres udebelysning.

I øvrige effektiviseringer er der efter Lejerbos vurdering, ikke meget at hente, da prisstigningerne har presset hårdt på.

Karsten Møller foreslår, at man kan anskue effektiviseringerne fra andre vinkler. Fx ved at udlægge grønne arealer til "Vild med vilje" for at spare ressourcer på pasning. Indkøb af robotplæneklipper kan ligeledes aflaste ressourcetimer.

Lejerbo oplyste, at de allerede bruger robotplæneklipper hvor det giver mening. De har sendt deres ejendomsfunktionærer på et forløb med selskabet Hededanmark, hvor de har fået en introduktion til "Vild med vilje".

Lejerbo fortalte, at de med "vild med vilje" projekterne er blevet mødt af nogle udfordringer. Fx at nogle beboere kan være disponible for høfeber, og det medfører at afdelingen ikke vil etablere vilde områder. Derudover er der den menneskelige omstilling med at acceptere, at vilde områder, kan fremstå flotte og ikke er et tegn på sjuksk.

Lejerbo fortalte nærmere om måden at dyrke og arbejde i en fælles drift mellem afdelingerne. Kongsted, Rønnede og Haslev kører fælles drift, og har gjort det i mange år med stor succes. Der er stor fleksibilitet på tværs ved ferie og sygdom.

Haslev Boligforening er tidligere inviteret ind i fælles drift, men de har ikke ønsket at være en del af det.

Grøn pulje

Mikael Saugstrup og Ib Østergaard opfordrede Lejerbo til at undersøge Faxe Kommunes Grøn Pulje <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/groen-pulje> Hvor der kan søges om midler til fx renovering af legepladser. Dog er kriteriet, at legepladsen skal være åben/tilgængelig for alle. Steen Andersen var interesseret i, om puljen giver tilskud til grønne/biodiversitets tiltag. Mikael Saugstrup opfordrede til, at Lejerbo kontakter administratoren for puljen hos Center for Plan & Miljø, Maria Sjøstrøm marsj@faxekommune.dk

Kabinescootere

Karsten Møller spurgte Lejerbo om deres håndtering af kabinescootere i forhold til opladning, parkering og håndtering af den potentielle brandfare.

Lejerbo fortalte, at de har fokus på udfordringen. Det er håndteret forskelligt i afdelingerne i forhold til behov og faciliteter.

Fx har Frøgården inddraget enkelte parkeringspladser og udstyret dem med lås og bøjle, så ejerne af kabinescooterne kan købe adgang til pladsen. Det fungerer godt.

Tagudskiftning

Afd. Tjørneparken har gamle eternitplader, som skal udskiftes. Rambøll er på som rådgiver.

Granskningsrapporterne

Der var en fælles drøftelse omkring det landsdækkende projekt med granskningerne af alle ejendomme. Ib Østergaard spurgte indtil tidshorizonten. Steen Andersen fortalte nærmere om processen, og at tidsplanen er skubbet af flere omgange. Steen vurderer, at det er en stor opgave, som venter for alle boligforeningerne. Der er mange forskellige rådgivere på opgaven, og der er ikke udarbejdet en ensartet skabelon. Det medfører, at output fra alle ejendomme er forskelligt. Den forventes, at rapporternes konklusioner peger hen i mod meget store økonomiske investeringer og renoveringer.

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-P35-8-23

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. Lejerbo vil gerne dele deres venteliste og ønsker, at listerne sendes direkte til boligselskaberne når de er færdige.

Venteliste

Venteliste 2998

Aktivt søgende 1711

Bero 1287

Lejerbo har arbejdet på at styrke deres beboerdemokrati og afdelingsbestyrelser. Det har været et fokuspunkt, at skabe en god stemning ved de årlige afdelingsmøder.

Frøgården er udfordret af, at få skabt en god afdelingsbestyrelse.

Afd. 91-0 – Frøgården 250 lejemål

Der er ca. 40 fraflytninger pr. år og i gennemsnit står en beboer to år på venteliste for en 3-4-værelses lejlighed og tre-fire år for en 2-værelses lejlighed.

I forhold til beboersammensætningen har det hjulpet positivt, at der for et par år siden blev vedtaget fleksible udlejningskriterier. Ét af dem var, at man skal være i arbejde for at kunne leje sig ind.

Organisationsbestyrelsen indskyder årligt 300.000 kr. i den sociale boligindsats. Herunder er Louise ansat som boligsocial medarbejder. Lejerbo vurderer, at de får udgiften retur 2-3 gange igen pga. indsatsen. De oplever langt bedre, større integration og tilknytning. Derudover er fraflytninger for nedadgående.

Anvisning

Samarbejdet omkring anvisning fra akutlisten med Michelle Hansen fra Borgerservice blev drøftet og der er enighed om, at det fungerer rigtig godt.

Michael Keis opfordrede Michelle Hansen til at komme på besøg i Frøgården og hilse nærmere på boligsocialmedarbejder Louise. På mødet blev der udvekslet kontaktoplysninger til Louise.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-8-23

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

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

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 fælles møde med Økonomiudvalget og de øvrige almene boligorganisationer.

Beslutning

Nye aftaler

1. Mikael Saugstrup fremsender information omkring evt. høring for helhedsplan for Troelstrup Bakke.
2. Christine rundsender det samlede ark med alle boligselskabers ventelister.
3. Michelle inviterer sig selv på besøg Frøgården.
4. Næste års styringsdialog med Lejerbo afholdes i Frøgården. Christine koordinerer nærmere med Michael Keis.

Alle tidligere aftaler er gennemgået og klaret.

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 fælles dagsorden. Lejerbo havde følgende input.

- Drøftelse omkring muligheder og ønsker omkring nybyggeri
- Undlad emner på fællesmødet, som har været taget på de individuelle møder.
- Fælles drøftelser og vidensdeling omkring mulighederne for fælles boligsociale viceværter.

Christine Hald har den 21. september 2023 fremsendt et udkast til referat til forretningsfører Michael Keis.

Michael Keis har den 25. september meldt få ændringer retur og herefter er referatet godkendt.

Referatet rundsendes til alle mødedeltagere og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022