

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 09-11-2022

Mødedato Onsdag d. 09. november 2022 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Gisselfeld A, Frederiksgade 9, Haslev med Faxø
Ældreboligselskab

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	7
Boligorganisationens økonomi.....	9
Udlejning og anvisning af boliger.....	10
Aftale og mødeafslutning.....	11

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-A00-1-22

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.

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,

Mødelederen indstiller at mødet starter.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bød alle velkommen til årets styringsdialogmøde. Han fortalte kort om mødets form og et afbud fra Michelle Hansen til dagens møde.

Der var ikke kommentarer til den udsendte dagsorden.

Afbud til mødet fra Michelle Hansen i Borgerservice.

Herefter tog man en runde, hvor mødedeltagerne præsenterede sig for hinanden.

I mødet deltog:

- Tina Oldrup og Inger Andersen for Boligselskabet.

- Karsten Møller, Tina Asmussen, Morten Just, Lene Fransson, Mikael Nielsen og Ib Østergaard Rasmussen for Faxe Kommune.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte

- At Lene Fransson blandt andet har opgaven med at modtage og fordele henvendelser fra de almene boligforeninger internt og at sikre behandlingen finder sted og eventuelle svar på disse gives.
- At Faxe Kommune, som et nyt tiltag, planlægger med at invitere alle 10 almene boligorganisationer til et fællesmøde i foråret. Han fortalte, at dette er aftalt med kommunens nye kommunaldirektør og fortalte kort om baggrunden for at holde fællesmøder. Mere information følger, når den samlede møderække er afviklet.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-2-22

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,

Mødelederen indstiller at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen takkede for den indsendte styringsrapport herunder regnskabet for boligselskabet. Han fortalte kort, at regnskaberne for alle boligforeningerne fremadrettet vil få en lidt større opmærksomhed end tidligere, idet økonomiafdelingen kigger de indsendte regnskaber igennem forud for styringsdialogmøderne.

Repræsentanterne fra Faxe Ældreboligselskab kommenterede herefter den indsendte styringsrapport.

Der var fokus på følgende opmærksomhedspunkter:

Der er sket en mindre huslejestigning, hvilket årsagsmæssigt blev forklaret.

Både beboere og boligselskab oplever en usikkerhed om elprisernes udvikling. En bekymring breder sig.

Beboerledelsen og boligadministrator har gennemført en såkaldt markvandring. Her blev det bekræftet, at der generelt er en stor tilfredshed med boligerne. Men der hersker dog en usikkerhed omkring den nye renovationsordning. Affaldsbeholdere bliver fordelt på alle adresser i hele kommunen, men boligselskabet savner en udmelding fra Faxe Forsyning om, hvorledes den nye ordning forventes afviklet i praksis.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte, at han efter styringsdialogmøderne i 2021 havde kontakte Faxe Forsyning og henledt deres opmærksomhed på behovet for dialog og tydelige udmeldinger til de almene boliger.

Tina Oldrup oplyste, at man kun delvist har haft en dialog med Faxe Forsyning. Hun efterlyste information om blandt andet priser og ikke mindst en køreplan/en tidsplan for omstillingens implementering.

Inger Andersen beskrev situationen omkring tøjsække, rulleborde og kraner på beboernes fællesarealer.

Dette kan drille og være overordentlig uhensigtsmæssigt, hvilket havde været tydeliggjort ved et gennemført brandsyn. Centrenes opbevarede genstande skulle her fjernes af hensyn til brandsikkerhed. Man havde taget hånd om problemet. Karsten Møller supplerede med en beskrivelse af, hvilke risici der faktisk kan være ved at have udstyr indeholdende batterier stående i servicearealerne. Dette øger risikoen for brand, idet batterierne kan eksplodere.

Inger Andersen beskrev antallet af boliger i boligselskabet. Dette er et uændret antal på 219 boliger placeret som vist i det materiale Ove Larsen havde eftersendt ved sidste års styringsdialogmøde.

Inger Andersen nævnte Lindevejscenteret, der -som alle ved - er gammelt og utidssvarende. Hvad kan vi eventuelt gøre, spurgte hun? Spørgsmålet ledte mødedeltagerne over i næste punkt på dagsordenen.

Bilag

Regnskab_0998013002021

Faxe Ældre BS Styringsrapport

Faxe Ældre BS Oplysningskema

Faxe Ældre BS Afdelingsrapport

Faxe Ældre BS 013_13, Rødhusvej

Faxe Ældre BS 001_1

Punkt 3: Status for Boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-A00-1-22

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.

Udviklingsbehov herunder boligforeningernes etablering af ladestandere til el-biler drøftes ligeledes under punktet. For så vidt angår ladestandere ønskes oplysninger om den aktuelle situation samt planerne for fremtiden.

Kommunens strategi for opsætning af ladestandere og et uddrag af den gældende bekendtgørelse er lagt på sagen som bilag.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at punktet drøftes.

Beslutning

Morten Just omtalte en samlet bolig-kapacitanalyse, som hans center arbejder på. Analysen vil give et brugbart overblik og kunne være et godt og relevant planlægningsværktøj. Men ser ikke, at der er behov for flere boliger

til boliger til langtidsophold. Men på den anden side ses der et behov for flere demenspladser. Et mål på 24 boliger er her ønskelig.

For at skaffe et overblik over, hvorledes de 24 boliger kan tilvejebringes skal den samlede kapacitet på samtlige områder vurderes og prioriteres.

Inger Andersen genoptog snakken om udfordringer med Lindevejscenterets boliger og deres standarder. Hun beskrev boligernes kvalitet og kom her ind på, at Lindevejscenteret er gammelt og for flere forholds vedkommende utidssvarende. Hun spurgte ”Kan vi sammen gøre noget ved det?”. Sagen blev drøftet og mulighederne vendt.

Morten Just fortalte, at der politisk har været et særligt fokus på muligheden af at etablere et såkaldt fri-plejehjem. Intet er dog besluttet endnu. I første omgang vil man gennemføre en screening af de kommunale plejehjem, for at få blik for mulighederne her. Deadline for et tiltag er efter planen ultimo 2025.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, om der er spørgsmål til Mikael Nielsen fra Center for Plan & Miljø vedrørende udviklingsbehov med mere.

Inger Andersen svarede, at dette ikke er tilfældet. Hun fortalte herefter om værdien af de sansehaver Faxe Kommune har etableret med støtte fra Hedeselskabet, der har vist sig at være et godt udviklingstiltag. Karsten Møller spurgte ind til, om man ikke har nye udviklingsideer eller planer for nye tiltag i boligselskabet. Inger Andersen og Tina Oldrup svarede ved at fremhæve tiltag andre steder i landet som eksempelvis seniorbofællesskaber og oldekolle-boliger. Sådanne tiltag kunne være udviklingsskabende, mente de begge.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, om boligselskabet har overvejelser omkring opsætning af EL-ladestandere til biler. Svaret var nej. Man henviste til, at de der måtte have behov for EL-ladestandere må være de kommunalt ansatte med enten private eller kommunalt ejede El-køretøjer.

Inger Andersen fortalte, at man faktisk har store arealer, hvor der fint kan etableres EL-ladestandere.

Morten Just fortalte om planerne for kommunens bilpark, der pt. ikke ser ud til at få et markant skift til eldrevne biler. Karsten Møller kommenterede også kort emnet og spurgte ind til brugen af EL-cykler omend disse oplades på en anden måde end biler. Ib Østergaard Rasmussen henviste til den af byrådet godkendte strategi for opsætning af EL-ladestandere. Strategien er lagt på sagen som bilag.

Æblehaven blev drøftet.

Efter en længere drøftelse af Æblehavens matrikulære forhold viste der sig et behov for, at der skabes blivende løsninger på den manglende opdeling af matriklen.

Der er behov for en udmatrikulering ved Æblehaven. Et initiativ blev aftalt. Dette er beskrevet i det sidste punkt på dagsordenen under aftaler.

Bilag

Ladestanderbekendtgørelsen uddrag

Byrådets godkendte Ladestanderstrategi

Punkt 4: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-A00-1-22

Sagsfremstilling

Boligorganisationen vil under punktet uddybe de vigtigste områder i økonomidelen.

Uddybningen drøftes og følgende forventes gennemgået og kommenteret:

- Boligorganisationens og de enkelte afdelingers økonomi.
- Boligadministrations opfattelse af kvalitet og effektivitet.
- Boligorganisationens eventuelle sideaktiviteter.

Bilag til punktet er tilknyttet under dagsordenens punkt 2.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at økonomidelen gennemgås og drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen fortalte, at en gennemgang af regnskaberne ikke giver anledning til usikkerhed.

Han kommenterede tallet for tab ved fraflytninger og spurgte ind til 2 forhold:

1.
Af det samlede regnskabs revisionskommentar fremgår det, at der er tre afdelinger, men der er kun regnskab for to afdelinger. Hvorfor det?

Tina Oldrup svarede, at den 3. afdeling er et serviceareal, der ikke indgår i styringsdialogen.

2.
Af regnskabet fremgår det, at mødeudgifterne er øget 50% siden 2020. Hvorfor det? Inger Andersen svarede kort at årsagen er Corona pandemien, der har forhindret mødeaktivitet i 2019 og 2020, hvilket så er indhentet i 2021.

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

24.10.00-A00-1-22

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,

Mødelederen indstiller at udlejning og anvisning af boliger drøftes.

Beslutning

Der var ikke behov for dialog under dette punkt. Inger Andersen sagde i øvrigt,

- At ordningen med 14 dages varslet fungerer godt.
- At der er ingen tomgangsleje er.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-22

Resume

Drøftelsen af aftaleforholdene finder sted under dette punkt.

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.

Der henvises til den på sagen lagte oversigt fra møderne i 2021.

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller

1. At der følges op på de tidligere aftaler fra 2021
2. At nye aftaler indgås
3. At dagens møde evalueres for så vidt angår form og indhold

Beslutning

Opfølgning:

Ove Larsens lovnin g på to opfølgninger efter styringsdialogmødet i 2021 var klaret.

Karsten Møller redegjorde for hans lovnin g på opfølgninger sidste år og den dialog han havde haft med kollegaerne i Center for Plan & Miljø.

Aftalt:

Det blev aftalt, at Boligselskabet beskriver problemstillingen med at man afvises på ønsket om fældning af træer i bæltet op til Haribo fabrikken. Boligselskabet henvender sig med beskrivelsen til Center for Plan & Miljø. Henvendelsen sker med et forslag til en løsning herunder en dokumentation for, at virksomheden Harbo er indforstået med den beskrevne løsning.

Boligselskabet kan skrive til planlægningsafdelingen på adressen plan@faxekommune.dk og med en cc til fællespostkassen på adressen almeneboliger@faxekommune.dk indføjet.

Det blev aftalt, at Karsten Møller og Mikael Nielsen sammen får udredt handlemulighederne i relation til udmatrikuleringen ved Æblehaven. De sørger i fællesskab for, at en landmåler sættes på opgaven med at udrede problemet og skitsere handlemuligheder.

Konkret drejer det sig om adresserne Nygade 5 abc og Balders vej 6-44.

Ib Østergaard Rasmussen takkede for dagens møde og aftalte referatgodkendelsen med boligselskabet / Tina Oldrup.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021