

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 09-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 09. september 2025 kl. 09:15

Mødested Mødelokale Bregentved

Indholdsfortegnelse

Lejerbo - Velkomst og præsentation af deltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	4
Udlejning og anvisning af boliger.....	6
Aftaler og mødeafslutning.....	7

Punkt 1: Lejerbo - Velkomst og præsentation af deltagere

03.10.24-A00-2-24

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig.

Lejerbo

- Lykke Skjoldan, formand
- Danni Jørgensen, boligsocial medarbejder i Frøgården
- Michael Keis, forretningsfører
- Steen Andersen, driftschef

Faxe Kommune

- Karsten Møller - byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør
- Mikael Saugstrup Nielsen - byplanlægger
- Rikke Møller - borgerservicemedarbejder
- Ib Østergaard Rasmussen - chefkonsulent
- Christine Hald - direktionssekretær og referent på mødet

Afbud

-

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-A00-2-24

Sagsfremstilling

Boligorganisationerne har indberettet deres styringsrapport på portalen www.almenstyringsdialog.dk.

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport, som er vedlagt som bilag.

De tre områder

- Afdelingerne
- Økonomi og revision
- Bygningsmassen

Beslutning

Ib spurgte indtil, hvad der optager Lejerbo mest. Michael var meget tydelig, at nybyggeri er på en højt prioriteret liste. Det bekymrer Lejerbo, at der er en høj efterspørgsel på boliger til lavt bemidlede borgere, men at udbuddet er meget lavt. Lejerbo ønsker at bygge billige små boliger, så der kommer et mere differentieret boligmarked i Faxe Kommune. Lejerbo ser, at Faxe Kommune begynder at minde meget om Køge Kommune i udbuddet af boliger, pga. stigende privat udlejning af større lejemål.

Ib kommenterede, at Tingvej (Jobcentret) fortsat er i proces for at blive afviklet. Processen er desværre forsinket, men det forventes at den er tømt ultimo 2026. Det er planen bygningen skal sælges, og fx omdannes til boliger. Det vil være interessant at kigge ind i almene boliger.

Karsten supplerede, at Tingvej er en bygning i god stand. Michael gjorde opmærksom på, at det er svært som alment boligselskab at købe en bygning til ombygning til lejemål, da lovgivningen ændrer sig. Derudover vil rammebeløbet udfordrer dem, da det almene boligselskab skal håndtere flere og større krav, end fx en privat investor. Det almene boligselskab skal indlægge 30 års vedligeholdelses plan, og det udfordrer et budget. Den del er en privat investor ikke underlagt og har derfor et større råderum og friere rammer.

Ny boligsocial medarbejder siden 1. maj

Den 1. maj tiltrådte Danni Jørgensen som ny boligsocial medarbejder med base i Frøgården. Den tidligere medarbejder fik nyt job ved årsskiftet.

Den boligsociale medarbejder er støttet af Faxe Kommune med 300.000 kr./årligt fra Beskæftigelses- og Integrationsudvalget. Derudover supplerer Lejerbo selv med 750.000 kr./årligt.

Danni fortalte om sin baggrund og motivation for at søge stillingen. Han er blevet taget godt i mod i afdelingen. Danni og Lejerbo mærker gode stærke effekter af Dannis tilstedeværelse. Danni fremhæver, at de beboere, som har brug for støtte til et lavpraktisk; "at kunne bo", er der gevinst af. De er ikke i mål med alle, men der er positiv fremgang. Derudover fortsætter lommepengeprojektet, som Frøgården i en del år har haft stor succes med, hvor de unge mennesker engagerer sig og får et springbræt til at træde ind i et reelt fritidsjob, når de er gamle nok.

I fællesskab blev det drøftet og aftalt, at Danni skal deltage på fællesmødet til maj 2026 sammen med det nye Økonomiudvalg.

Beboerdemokratiet

Ib spurgte Lykke, hvordan det går med beboerdemokratiet. Lykke fortalte, at det desværre er svækket. Pt. Er der fem afdelingsbestyrelser, som mangler medlemmer.

Der var en fælles dialog omkring tidens ånd med at prioritere egen tid, og at det for mange er svært at engagere sig.

Michael fortalte, at DAB og Lejerbo har indgået en samarbejdsaftale med Ældresagen. Der afsættes årligt 4 mio.kr til forløb, der skal styrke beboerdemokratiet og ensomhed. Det styrkes med en ny stilling, som forankres i fællesskab mellem DAB og Ældresagen.

Ib roste initiativet, og fortalte om Faxe Kommunes §17.4 udvalg om Ensomhed, som netop er ved at aflevere deres anbefalinger til Økonomiudvalget. Ib vil efterfølgende sende anbefalingerne til Lejerbo og Danni, til videre inspiration.

Annoncering

Christine spurgte indtil Styringsrapporten, hvor der i år var en markering af annoncering under udlejning. Michael oplyste, at den slår ud, fordi de ikke har kunne afsætte en/flere boliger via ventelisten eller fleksibel udlejning, så derfor går lejemålet videre på Boligportalen. Michael fortalte, at Lejerbo har en landsdækkende årlig aftale med Boligportalen, hvorfor det ikke medfører en ekstraudgift at benytte portalen.

Revisionsprotokollat

Ib havde ingen bemærkninger, ej heller kommentarer af kritisk karakter. Der udtrykkes tilfredshed og økonomisk fornuft.

Bygninger*Karsten spurgte nærmere indtil fremadrettet projekter eller større forbedringsarbejder. Steen oplyste, at pt. Har de tagudskiftninger med asbest og Frøgårdens faldstammer og stigestammer på som emner.

Frøgården - skybrudsudfordringer

Steen fortalte, at Frøgården er svært udfordret ved skybrud. Til højre i sidste blok (nr. 42, 44 og 46) er der en underdimensioneret kloak. Når det regner ekstra meget/skybrud, skyder vandet op og står i kælderen (spildevand). Beboerne bliver varslet via sms, når der er skybrudvarslet, således at de kan tage nødvendige foranstaltninger i kælderen. Det er dog langt fra optimalt.

Der har været undersøgelser og boringer med bistand fra eksterne rådgivere. Man har ikke fundet den helt tydelige årsag til problemet, men et bud er, at grundvandsspejlet står alt for højt, og dette påvirker så kloakken ved store regnskyl.

Efter fælles drøftelse og byder Karsten ind med, at der er et (kommunalt) regnvandsbassin som måske ikke gør sin opgave godt nok.

Det aftales, at Karsten går ind i opgaven og kontakter Faxe Forsyning omkring problemerne v. skybrud.

Bilag

Styringsrapport - Lejerbo Faxe 2024

Årsberetning Lejerbo - 2024

Revisionsprotokollat Lejerbo - 2024

Punkt 3: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-2-24

Sagsfremstilling

Under punktet giver boligorganisationen en kort status. Der kan i den forbindelse fokuseres på følgende:

- Udlejningsproblemer.
- Beboersammensætningen og eventuelle "sociale udfordringer".
- Beboerdemokratiets virke.
- Anvisningsretten og administrationen af akutlisten.
- Fleksible udlejningsregler.

Beslutning

Der var en fælles drøftelse omkring Akutlisten og samarbejdet. Der var enighed mellem Michael og Lykke, at de har et godt samarbejde med Rikke. De oplever, at Rikke i sær tager fint hensyn til de fordelinger af udfordrede borgere.

Fraflytning

Frøgården oplever, at der er lidt højere fraflytning – da det ofte er springbræt til en anden type bolig. Fx rækkehuse, som er mere stationære.

Punkt 4: Aftaler og mødeafslutning

03.10.24-A00-2-24

Sagsfremstilling

Under punktet aftales det, hvilke emner, der skal indgå i en ny aftale mellem boligorganisationen og kommunen. Derudover gennemgås aftalerne fra det tidligere styringsdialogmøde. afslutningsvis evalueres mødet i fællesskab.

Som bilag er vedlagt aftalerne fra 2024.

Beslutning

Aftalerne fra 2024 blev gennemgået. Ingen kommentarer hertil.

Aftaler 2025

1. Christine, Michael og Danni fastholder kontakt, i forhold til deltagelse på Økonomiudvalgets fællesmøde i maj 2026, hvor Danni kan komme og fortælle om sit virke som boligsociale medarbejder.
2. Ib sender 17.4 Ensomhedsudvalgets anbefalinger til Michael og Danni når de offentliggøres.
3. Karsten kontakter Faxe Forsyning vedr. underdimensioneret spildevandsledning/kloak i nr. 42, 44 og 46 og formidler efterfølgende til Steen.

Fællesmøde med Økonomiudvalget

Christine fortalte, at der planlægges et fællesmøde i maj 2026 med det nye Økonomiudvalg. Det afledte en fælles drøftelse om nye mulige emner, som de øvrige boligselskaber kunne have glæde af.

Ib fortalte, at der var drøftelser med et andet boligselskab omkring håndtering af sikrings-/beskyttelsesrum og om beredskabsarbejdet i Faxe Kommune og hvordan der arbejdes med det. Den fælles dialog medførte, at alle var enige om at det var et godt emne at bringe ind i fælles fora evt. med deltagelse af beredskabsdirektør Flemming Nygaard fra Midt- og Sydsjællands Brand & Redning.

Godkendelse af referat

Michael Keis har 25. september 2025 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument - Styringsdialogmøder m. almene boligselskaber 2024