

# REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 16-11-2022

**Mødedato** Onsdag d. 16. november 2022 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale Gisselfeld A, Frederiksgade 9, Haslev med Faxe BS

## **Indholdsfortegnelse**

Gennemgang af styringsrapporten.....	3
Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	4
Boligorganisationens økonomi.....	6
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	7
Udlejning og anvisning af boliger.....	9
Aftale og mødeafslutning.....	10

## **Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten**

03.10.01-A00-3-22

### **Sagsfremstilling**

Boligorganisationerne foretager - i henhold til gældende regler og procedurer - en indberetning af deres styringsrapport på portalen [www.almenstyringsdialog.dk](http://www.almenstyringsdialog.dk)

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport.

### **Administrationen indstiller,**

Mødelederen indstiller at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

### **Beslutning**

Den indsendte styringsrapport blev gennemgået og kommenteret.

Faxe Boligselskab beskrev indledningsvis, hvilke vanskeligheder der er, med driften af de udvendige elevatorer i afd. Torvegården. Problemerne er tilbagevendende. Man har ved flere lejligheder drøftet løbende vedligehold og istandsættelser ligesom ombygningsprojekter af elevatorerne har været overvejet. Et forslag fra en beboer havde her været, at man jo kunne ”pakke” elevatorerne ind og skærme dem mod vind og vejr.

Man satser af økonomiske årsager på den fortsatte, løbende vedligehold. Der er budgetlagt 600.000 kr. til formålet.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til udlejningerne og rapportens oplysninger om fordelingen 70% og 30%.

Der blev orienteret om status på udlejningen. Mødedeltagerne gik herefter over til at drøfte samarbejdet med kommunen omkring henvisning af lejere via akutlisten. Læs yderligere herom under punkt 5 i referatet.

Ib Østergaard Rasmussen takkede for gennemgangen og spurgte afsluttende ind til fraflytningernes omfang. Der blev svaret herpå.

### **Bilag**

Faxe BS 001\_1, Torvegården

Faxe Boligselskab

Regnskab\_0494000002021

Regnskab\_0494001002021 Torv

## **Punkt 3: 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 velkommen til årets styringsdialogmøde.

Dagsorden for mødet blev godkendt.

Mødedeltagerne tog en kort runde og præsenterede sig for hinanden.

I mødet deltog:

- Susanne Grothe, fmd. for Faxe Boligselskab
- Lone Mortensen, UBS Bolig AS
- Michelle Andersen, UBS Bolig AS
- Jørgen Ginderskov, UBS Bolig AS
- Karsten Møller, Faxe Kommune

- Lene Fransson, Faxe Kommune
- Michelle Hansen, Faxe Kommune
- Michael S. Nielsen, Faxe Kommune
- Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

## **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**

Lone Mortensen gennemgik boligselskabets økonomi og kommenterede regnskabet for 2021. Hun fortalte her, at man kom ud med et underskud og redegjorde for årsagerne hertil.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til regnskabets renter, som Lone Mortens fortalte havde udviklet sig fra at være forvende renteindtægter til renteudgifter.

Til trods for et underskud på 134.000 kr. i afd. 1 ser boligselskabets økonomi samlet set godt ud. Årsagen til underskuddet spurgte Ib Østergaard Rasmussen ind til, idet han kunne se at renovationsudgifter og facaderenoveringer havde krævet en del. Samlet set har boligselskabet et overskud på godt 6.000 kr., der henlægges til egenkapitalen.

Lone Mortensen fortalte afsluttende, at man står foran at skulle forhandle forsikringer, idet disse gælder i perioder på tre år.

Karsten Møller spurgte ind til, om beboerne er mærket af prisstigninger afledt af boligselskabets drift / energikrisen. Lone Mortensen svarede, at dette kan man tidligt give et svar på i foråret 2023.

## **Punkt 5: 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**

Karsten Møller bad Faxe Boligselskab om en status i forhold til legepladsfaciliteterne i Torvegården. Susanne Grothe redegjorde og oplyste, at forholdene ikke er i orden. Man har derfor hjemtaget tilbud fra et firma med henblik på en istandsættelse og vedligeholdelsestiltag. Intet er dog besluttet endnu. Man har to forskellige tilbud på arbejdet -et dyrt og et billigt tilbud. Fælles for de to tilbud er et kapitalbehov på godt 0,5 mio. kr. Mulighederne for at skaffe ekstern finansiering blev drøftet og konkrete forslag blev beskrevet af de kommunale repræsentanter.

Susanne Grothe følger op herpå.

Karsten Møller mindende om, at et projekt omkring istandsættelse af legepladsen kræver en byggetilladelse hos kommunen.

Karsten Møller spurgte ind til bygningernes tilstand herunder kvaliteten i klimaskærmene. Faxe Boligselskab og Jørgen Ginderskov beskrev indgående de aktuelle udfordringer med vand indtrængen og nedsivninger i dele af underetagen.

De kommunale repræsentanter gjorde gældende, at sådanne udfordringer skal tages alvorligt og beskrev forskellige måder, hvorpå der kan tages hånd om problemet.

Susanne Grothe fortalte om vedligeholdelsesarbejder med opsætning af ny tagpap i gangarealerne. Lone Mortensen supplerede og fortalte, at man for at nedbringe omkostningerne har gennemført en udskiftning af Torvegårdens lyskilder, der nu er LED-lys. Susanne Grothe supplerede og fortalte, at den udendørs belysning med LED lys slukker om natten. Man havde desværre oplevet uheldigheder hermed idet videoovervågningen svækkes.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til boligselskabets overvejelser omkring opsætning af EL-ladestandere til biler. Han henviste til de på sagen lagte bilag.

Svaret var meget kort, at Faxe Boligselskab ikke har sådanne planer. Svaret afstedkom en længere drøftelse og mandede ud i en aftale om at boligselskabet følger op. Jørgen Ginderskov skitserede her en mulig løsning ligesom Coop kan kontaktes omkring de fælles P-pladser. Aftale blev indgået –se referatets punkt 6.

Dørtelefoner har været en udfordring siden TDC ophørte med at servicere disse. Boligselskabet har dog løst udfordringen med en alternativ løsning, der viser sig meget funktionel. Kodesystemet til alarmcentralen fungerer og adgangen til lejlighederne er nu teknisk sikret via dørtelefonerne.

Karsten Møller spurgte ind til, hvordan samarbejdet i bestyrelsen på fem personer forløber. Fra boligselskabet var der en meget positiv tilbagemelding på bestyrelsen samarbejde. Ib Østergaard Rasmussen kommenterede kort denne melding og roste her formanden for bestyrelsesarbejdet.

Susanne Grothe fortalte hvorledes der er justeret på varmforsyningen den aktuelle energisituation taget i betragtning. Man oplever i boligselskabet, at flere beboere vasker deres tøj i afdelingens fælles vaskemaskiner. Dette for at spare idet disse er billigere i drift. Prisen her var åbenbart for lav og er nu reguleret op.

Susanne Grothe beskrev hvordan man er kommet i mål med at reparere fugerne i bygningsfacaderne.

Susanne Grothe beskrev, hvorledes to bestyrelsesmedlemmer har opgraderet udepladsen til de fælles affaldsspande og her optimere både udepladsen og postkasserne tilgængelighed. Der var ros for de to ildsjæles arbejde. Der er imidlertid en udfordring med opbevaring af farligt affald. Ib Østergaard Rasmussen lovede at følge op herpå overfor Faxe Forsyning. Se aftaler under referatet punkt. 6.

Vandtrykket har været en udfordring og er nu sat op i tryk til 3½ bar.

## **Bilag**

Ladestanderbekendtgørelsen uddrag

Byrådets godkendte Ladestanderstrategi

## **Punkt 6: 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**

Anvisningen af boliger blev indgående drøftet.

Anonymiserede eksempler på uheldige henvisninger fra kommunens akutliste blev drøftet. Man berørte her følgeudgifter, belastede naborelationer, Torvegårdens omdømme og andre ulemper.

Karsten Møller sagde under drøftelsen, at det jo samtidig er en opgave for almene boligforeninger at være rummelige om end dette kan være udfordrende.

Michelle Hansen supplerede drøftelsen med info om, hvordan akutlisten administreres i det daglige

Ib Østergaard Rasmussen kunne afsluttende oplyse, at der i foråret 2023 forventes afviklet et større fællesmøde for alle ti boligselskaber i Faxe Kommune og med politisk deltagelse.

Nærmere herom følger i foråret.

## **Punkt 7: 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**

Mødedeltagerne konstaterede, at alle aftaler fra sidste år var holdt. Michelle Andersen supplerede og oplyste, at efter vedtægtsændringerne for de to ejerforeninger var lavet er der endnu et sæt ændringer på vej.

Følgende blev aftalt:

Lene Fransson undersøger ændringen med politisk udtræden af afdelingsbestyrelsen. Hun undersøger historikken og skriver rundt til mødedeltagerne, når sagen er opklaret.

Jørgen Ginderskov følger op på drøftelsen vedrørende EL-ladestandere til biler og redegør for boligselskabets planer senest på næste års styringsdialogmøde. Prioriteres højt fra kommunens side.

Jørgen Ginderskov og Susanne Grothe følger op på problemet med vand indtrængen. Hun redegør opklarende herfor på næste års styringsdialogmøde, idet en professionel undersøgelse bør prioriteres.

Der er en udfordring med opbevaring af farligt affald ude. Ib Østergaard Rasmussen lovede at følge op herpå og spørge Faxe Forsyning til råds.

Michelle Andersen har modtaget et forslag til referat og vendt dette med Susanne Grothe. Hun meldte herefter den 23.11. 2022 tilbage til Ib Østergaard Rasmussen om ændringer og tilføjelser og oplyste, at referatet herefter kunne godkendes af boligselskabet.

## **Bilag**

Oversigt aftaler fra møderne i 2021