

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 12-11-2024

Mødedato Tirsdag d. 12. november 2024 kl. 10:30

Mødested Virtuelt

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af deltagere.....	3
Indblik i 5 års eftersyn.....	4
Drøftelse om indgang til kommunen.....	6
Aftaler og mødeafslutning.....	7

Punkt 1: Velkomst og præsentation af deltagere

03.10.24-A00-1-24

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Efter ønske fra KAB Bolig, afholdes mødet virtuelt og som et forkortet styringsdialogmøde, som baseres på deres ønsker til drøftelser.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig.

Permatopia / KAB Bolig

Per Madsen - kundechef, KAB Bolig

Beboerrepræsentanter - Permatopia

Faxe Kommune

Karsten Møller - bygningskonstruktør

Ib Østergaard Rasmussen - chefkonsulent

Christine Hald - direktionssekretær og referent på mødet

Afbud

Ingen

Lovgrundlag

Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Ib Østergaard bød velkommen og lagde op til, at mødets form evalueres under eventuelt.

Der var ingen kommentarer til dagsordenen. Den blev godkendt.

Punkt 2: Indblik i 5 års eftersyn

03.10.24-A00-1-24

Sagsfremstilling

KAB Bolig og Permatopia, vil på mødet give et indblik i, hvad 5 års eftersynet gav af bemærkninger.

Beslutning

Per Madsen fik ordet og foreslog, at 5 års rapporten ikke blev gennemgået på mødet, men i stedet ville han fremhæve hovedpunkterne, som er anmeldt til Byggeskadefonden. Der var enighed om denne fremgangsmåde.

Per Madsen oplyste at Rambøll er blevet hyret ind som følge af 5 års gennemgangen, da de håndværkere/virksomheder, som byggede Permatopia, er gået konkurs. Karsten Møller udtrykte, at det er trygt, at det er Rambøll der er hyret.

Der er to overordnede punkter, som er anmeldt til Byggeskadefonden (BSF).

- VVS-installationer i jorden
- Afløbsinstallationer

Rambøll konkluderer, at det ikke er gennemført efter gældende regler og installationerne bør opgraves og genetableres.

For installationerne er der angivet følgeskader. Fx er varmepumperne påvirket, da de ikke fungerer optimalt. Beboerne får ikke i alle tilfælde optimal varme, da der er fejl i installationerne.

Der er fra tid til anden våde områder mellem blokkene, hvor det vurderes, at årsagen muligvis er fejl i afløb/dræn. Omfangsdræn er endvidere opbygget uden rense- og inspektionsbrønde.

Karsten Møller spurgte indtil, hvordan entreprisen i sin tid blev udført for tømmerdelen. Per Madsen oplyste, at det blev udført som totalentreprise.

Byggeskadefondens ansøgning

Ib Østergaard spurgte indtil, hvordan BSF fungerer. Per Madsen oplyste, at det er en form for alment forsikringselskab for de almene boliger. BSF's formål er, at de skal sikre holdbare boliger og understøtte, at de også er beboelige efter 20 år fra opførelse.

Ib Østergaard spurgte indtil, hvornår ansøgningen blev sendt til BSF. Per Madsen har dagen efter mødet oplyst, at den blev sendt den 28. juni 2024.

5 års rapporten er fra juli 2023. Selve ansøgningen til BSF er sendt inden for gældende frister.

Karsten Møller spurgte indtil, hvordan fremtiden ser ud for Permatopia i forhold til henlæggelser og genetablering. Per Madsen oplyste, at der tidligere er bevilliget 11 mio. kr. fra selskabets dispositionsfond. Byggeskadefonden anbefaler desuden, at der afsættes yderligere på drift og vedligehold. De gældende planer løber henover 30 år og nu bærer de også de kritiske punkter fra 5 års gennemgangen. Sydkystens Boligselskab prioriterer at der afsættes penge til det mest kritiske.

Derudover er der en huslejestigning på 5%, som skal sikre, at henlæggelserne er store nok til at håndtere udfordringerne. Der er taget hensyn til, at det ikke presse huslejen for hårdt.

Per Madsen afrundede med, at Karsten Møller gerne må sende eventuelle uddybende spørgsmål til 5 års rapporten til ham.

Det blev aftalt, at ved næste års styringsdialog giver Per Madsen en status på sagen.

Beboerne

Ib Østergaard spurgte Julie Jakobsen, hvordan beboerne har det med hele sagen.

Julie Jakobsen fortalte, at der er gjort meget for at varmen fungerer optimalt. Det der er af bekymring er, om der kanaliseres for meget overskydende varme, som de ikke får glæde af.

Julie Jakobsen fortalte videre, at generelt ”fylder” det hele meget. Det giver meget utryghed for beboerne, da der er meget økonomi forbundet med det, og det er utrygt. Det berører både ejer, lejer og andelshaverne.

Per Madsen supplerede, at KAB har gjort meget ud af at informere alle beboerne (de øvrige ejere og andelshavere), også selvom de ikke er forpligtiget til det. Men pga. opgavens omfang og de eventuelle vidtgående konsekvenser, har det givet god mening. Det er blevet taget meget positivt i mod. Per Madsen oplyste, at de har formidlet hvad status er, og hvad der er påpeget af mulige udfordringer.

Punkt 3: Drøftelse om indgang til kommunen

03.10.24-A00-1-24

Sagsfremstilling

KAB Bolig og Permatopia vil gerne drøfte, hvordan afdelingsbestyrelsen hjælper de beboere ind til kommunen, som kræver ekstra støtte.

Beslutning

Ib Østergaard bad Permatopia om at uddybe nærmere, hvorfor de ønsker dette punkt på.

Julie Jakobsen oplyste, at det er på baggrund af fællesmødet i 2024, blev der omtalt en fælles koordinator for den sociale indsats.

Ib Østergaard fortalte, at det er specialkonsulent Jørgen Olsen tlf. 2260 2002 jol@faxekommune.dk fra den sociale indsats, som blev omtalt.

Akutlisten blev kort vendt. Julie Jakobsen fortalte, at samarbejdet med Akutlisten fungerer fint. Der er fornyelig været én rundvisning, som kan kobles på en henvendelse fra Akutlisten.

Ib Østergaard fortalte endvidere om den boligsociale vicevært fra Haslev Boligforening/Lejerbo. Denne funktion er finansieret med 700.000 kr. fra Lejerbo selv og med 300.000 kr. fra det politiske udvalg Beskæftigelse & Integration.

Viceværten vil deltage på fællesmødet mellem de almene boligselskaber og Økonomiudvalget den 21. maj 2025 og fortælle om sit arbejde.

Per Madsen spurgte indtil, hvordan funktionen helt præcist er finansieret af Faxe Kommune. Da der i KAB-regi er ansat en boligsocialkonsulent, hvor der her kunne være tanke om tværfagligt samarbejde eller finansiering.

Ib Østergaard undersøger finansieringen nærmere og melder resultatet tilbage til Per Madsen.

Punkt 4: Aftaler og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-24

Sagsfremstilling

Mødets form som virtuelt og i forkortet udgave drøftes, og det skal besluttes, om mødet fremadrettet afvikles i denne form.

Det aftales 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 2023.

Beslutning

Evaluering af mødet

Styringsdialogmødets afkortede form og metode (virtuelt) blev kort evalueret. Både Per Madsen og Julie Jakobsen var meget tilfredse med det, og ønskede at dette bliver metoden frem over.

Der var enighed om, at følgende er fremgangsmåde fremover, indtil andet bliver aftalt

- Det afvikles virtuelt
- KAB og Permatopia byder ind med emner, som de gerne vil drøfte.

Julemarked

Julie Jakobsen inviterede til Julemarked hos Permatopia den 7. december

Fællesmøde

Christine Hald oplyste, at der er fællesmøde mellem Økonomiudvalget og de almene boligselskaber den 21. maj 2025 kl.14. Invitation følger.

Aftaler 2023

Aftalerne fra 2023 blev gennemgået og alle er overholdt.

Nye aftaler for 2024

- Per Madsen eftersender dato for indsendelse af ansøgning til Byggeskadefonden.
- Christine Hald indsætter kontaktoplysninger på socialkonsulent Jørgen Olsen i referatet.
- Ib Østergaard undersøger, hvordan den boligsociale vicevært er finansieret og for hvilke vilkår og melder dette tilbage til Per Madsen.

Kontaktoplysninger

Jørgen Olsen, socialkonsulent fra Center for Social Sundhed og Pleje, Visitation Hansicap og Psykiatri.
Tlf. 5620 3547 jol@faxekommune.dk

Godkendelse af referat

Per Madsen har den 17. december 2024 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument 2023