

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 19-12-2022

Mødedato Mandag d. 19. december 2022 kl. 12:30

Mødested Mødelokale Bregentved ,Frederiksgade 9, Haslev med Rønnede BS

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..... | 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.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Der var afbud til mødet fra bestyrelsesformanden hos Domea, Poul Rasmussen. Mødedeltagerkredsen var de samme som på dagens første styringsdialogmøde, hvorfor en runde med præsentation for hinanden ikke var nødvendig.

Fremmødte var:

Dorthe Jørgensen, Kundechef i boligselskabet Domea

Karsten Møller, Faxe Kommune

Michelle Hansen, Faxe Kommune

Mikael Nielsen, Faxe Kommune

Lene Fransson, Faxe Kommune

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

Der var ikke kommentarer til dagsordenen, der dermed var godkendt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-8-22

Sagsfremstilling

Boliorganisationen foretager -i henhold til gældende regler og procedurer - en indberetning af deres styringsrapport på portalen www.almenstyringsdialog.dk

Se sagens bilag.

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller, at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Dorthe Jørgensen gennemgik kort de vigtigste forhold og problemstillinger i den indsendte styringsrapport.

Hun kom her blandt andet ind på nogle særlige udfordringer på afdelingen Tycho Brahes Vej. Her kan der løbende være et øget behov for koordinering mellem brugerne, personalet og boligselskabets servicemedarbejdere.

Problemstillingen er ikke ny og har tidligere været vendt med afgået centerchef Tina Norking og en mellemlider fra hendes fagområde.

Udfordringerne blev vendt, men intet konkret blev dog aftalt mellem Domea og ledelsen.

Ib Østergaard Rasmussen foreslog, at man genbesøger dialogen, men nu med den nye centerchef for området.

Der var enighed om, at med gensidig forståelse og dialog lykkes samarbejdet.

Rygning på udearealerne blev desuden drøftet.

Ib Østergaard Rasmussen kunne her oplyse, at med kun kommunens rygeforbud for de ansatte kan det næppe være personale, der ryger ude.

Karsten Møller spurgte ind til status på afdelingen Lindhardsvej. Her oplevede man desværre for år tilbage en brand hos en beboer og med et tragisk udfald. Dorthe Jørgensen fortalte, at boligen efterfølgende var blevet sat i stand. Siden har man heldigvis ikke oplevet lignende situationer.

Karsten Møller spurgte ind til, om der er opsat røgalarmer. Dorthe Jørgensen svarede, at dette er et individuelt anliggende og hun kunne fortælle, at boligselskabet tilbage i tiden faktisk havde udleveret sådanne til beboerne.

Afsluttende drøftedes affaldshåndteringen og de nye bestemmelser omkring sortering af husaffald. Dorthe Jørgensen beskrev hvordan der laves løsninger på affaldssorteringen med opstilling af lidt større, fælles containere. Hun mente i den forbindelse at løsningen fungerer omend containerne ikke står placeret ved hver af boligerne på Lindhardsvej.

Bilag

Rønnede BS (3)

Rønnede BS (2)

Rønnede BS (1)

Punkt 3: 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.

Beslutning

De aflagte regnskaber og den gennemførte revision blev drøftet.

Ib Østergaard Rasmussen fremhævede kommentarerne om, at der er konteret ukorrekt på Spurvemosegård, Dette er i strid med gældende konteringspraksis og vejledninger. Forholdet blev drøftet.

Han nævnte herefter revisionens kommentarer til regnskabet for Tycho Brahes Vej, hvor der var fremhævet forhold der ifølge revisionen "absolut ikke" var tilfredsstillende. Dette blev kommenteret og uddybet af Dorthe Jørgensen.

Dorthe Jørgens beklagede, at hun ikke havde fået underskrevet en driftsaftale indgået mellem Faxe Kommune og boligselskabet omhandlende driften af Tycho Brahes Vej. Ib Østergaard Rasmussen svarede, at netop denne aftale havde han forberedt sig på at efterspørge på dagens møde.

Der var enighed om, at det generelle billede af de aflagte regnskaber tegner godt. Tallene er gode og kun spørgsmålet om behovet for større henlæggelser udfordrer. Dorthe Jørgensen svarede, at henlæggelsernes størrelse er en prioritering beboerne laver, og dette må ses ikke at være en høj prioritering.

Punkt 4: 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.

Beslutning

Afdelingen Tycho Brahes Alle blev drøftet. Karsten Møller spurgte ind til status på bygningskaderne og problemet med bygningsplader som udebeklædning. Han ville gerne vide, om skaderne har medført udbrud af skimmelsvamp.

Dorthe Jørgensen svarede nej og fortalte, at der var kun var fundet ganske få tilfælde, som nu er løst. Hun kunne i øvrigt fortælle, at bygningskadefonden havde stillet 2 mio. kr. til rådighed til arbejdet med at udbedre bygningskader.

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

Dorthe Jørgensen kunne oplyse, at for Tycho Brahes Vej ses ikke et behov lige nu. Hun supplerede med, at man mere generelt havde haft en dialog med leverandøren Clever om vilkår og muligheder for opsætning af ladestandere.

Karsten Møller spurgte ind til beboersammensætning i afdelingen Spurvemosegård. Dorthe Jørgensen beskrev status og sagde, at det går godt i afdelingen. Afdelingen er velfungerende, men det er naturligvis en udfordring af passe godt på pigerne, svarede hun. Beboerne værdsætter den lave husleje og trives med at bo i afdelingen.

Karsten Møller spurgte ind til, om der har været gennemført de såkaldte brandsyn på Tycho Brahes Vej, og om der er givet nogle påbud. Dorthe Jørgensen kunne svare nej til begge spørgsmål og understregede, at hun ikke havde et kendskab til udstedte påbud.

Afsluttende tog Dorthe Jørgensen ordet igen og sagde, at boligselskabet meget gerne vil i gang med et byggeprojekt på trekant-areale bag byggeriet på Tycho Brahes Vej. Der er behov for en afklaring af mulighederne, sagde hun.

Ib Østergaard Rasmussen henviste dette spørgsmål til de drøftelser, der kan finde sted på et fællesmødet for alle boligselskaberne i foråret 2023.

Bilag

Ladestanderbekendtgørelsen uddrag

Byrådets godkendte Ladestanderstrategi

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.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen indledte med at fortælle, at det nu er Michelle Hansen der administrerer den kommunale akutliste.

Michelle Hansen uddybede opgaven og fortalte, at hun oplever et godt samarbejde med dette og andre boligselskaber.

Mødedeltagerne drøftede handlemulighederne ved indsættelse af mere voldsomme beboere i afdelinger under Domea.

Det blev her drøftet, hvor der er sket et skred i målgrupperne. Michelle Hansen og Karsten Møller oplyste, at hvis der er behov for en dialog herom kan Michael Baunsgaard kontaktes. Michael Baunsgaard er chef for kommunens Visitations Team og Lene Fransson formidler gerne kontakt til ham.

Ib Østergaard Rasmussen gjorde status på arbejdet med at skaffe tag og over hovedet til gruppen af fordrevne ukrainere.

Situationen ses at være stabil for tiden, oplyste han.

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.

Beslutning

Aftalerne fra sidste styringsdialogmøde er overholdt.

Karsten Møller føjede her ekstra oplysninger til situationen omkring P-pladser og beskrev, hvorledes P-Pladser må vige for anlæg af en cykelsti samme sted.

Nye aftaler:

Lene Fransson sender en e-mail til Dorthe Jørgensen med kontakt-info til Michael Baunsgaard i Visitationen.

Mikael Nielsen orienterer centerchef Thorkild Lauridsen om det ønskede byggeri på areal-trekanten bag byggeriet på Tycho Brahes Vej.

Dorthe Jørgens underskriver og sender den endnu ikke underskrevne driftsaftale til Lene Fransson i starten af 2023.

Underskrifter

Dorthe Jørgensen har gennemlæst og godkendt et udkast til referat. Godkendelsen af referatet er modtaget på mail den 21.12. 2022.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021