

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 09-10-2024

Mødedato Onsdag d. 09. oktober 2024 kl. 10:30

Mødested Mødelokale Gisselfeld A

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af deltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	4
Udlejning og anvisning af boliger.....	7
Aftaler og mødeafslutning.....	8

Punkt 1: Velkomst og præsentation af deltagere

03.10.24-A00-1-24

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig.

Domea Fakse

- Danny Orthmand Andersen - Kundechef, Domea
- Iben Hansen - formand for afdelingsbestyrelsen
- Niels Erik Kokholm - formand for organisationsbestyrelsen

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

- Ingen.

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Ib Østergaard bød velkommen og opfordrede til en præsentationsrunde.

Danny Andersen lagde for, og fortalte at han startede hos Domea 2. april 2024. Han kom fra en stilling i Nykøbing som driftsleder for et boligselskab igennem 5 år. Udover Domea Fakse, har han ansvaret for Boligselskabet Sydsjælland og Troldebo (Næstved)

Iben Hansen og Niels Erik Kokholm fortalte om deres formandskaber og at de begge bor i Grønningen.

Der var ingen kommentarer til dagsordenen. Den blev godkendt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-A00-1-24

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 Østergaard lagde for og bad boligselskabet om at starte ud med, at fortælle om det, som fylder mest for dem som bestyrelse.

Helhedsplan Grønningen

Iben Hansen fortalte, at helhedsplanen for Grønningen fylder rigtig meget i afdelingen. Det er i sær den del om genhusning og ikke mindst økonomi (huslejestigning) som optager. Med den seneste udmelding om, at helhedsplanen endnu engang ikke kan bære økonomien, har det givet mere utryghed.

Danny Andersen supplerede, at det er den 3. helhedsplan. Domea er gået i nærmere dialog med Landsbyggefonden for at se muligheder i, at komme nærmere en løsning, så helhedsplanen kan blive en realitet. Der er for nuværende drøftelser omkring mulighed for ned/sokkelreovering af ejendommene. Det fordrer dog nye udfordringer, så som at der kan ske en halvering af boligerne.

Repræsentantskabet fra Domea ser meget positivt ind i, at der sker en nedreovering, da det vil styrke og fremtidssikre afdelingen i forhold til drifts- og vedligeholdelse.

Der er møde mellem Landsbyggefondens direktion og Domea den 25. oktober 2024.

Ib Østergaard oplyste, at Skema A blev godkendt i 2021. Tilsynet udtrykker kraftig bekymring for, at processen er trukket langt ud og at det er svært at se, at det Skema A, der blev godkendt i 2021, kan ses ind og være realiserbart i Skema B i sin nuværende form. Det opfordres, at Domea selv anmoder om en annullering af Skema A.

Niels Erik Kokholm spurgte indtil Faxe Kommunes afsatte grundkapital.

Ib Østergaard oplyste, at der er indgået budgetforlig for 2025 og dette budget er til behandling og beslutning på byrådsmødet 10. oktober. I budgetforliget er ikke afsat grundkapital til nybyggeri for almene boliger. Det betyder dog ikke, at der ikke er muligheder fra 2026, da dette omfatter næste års budgetforhandlinger. Derudover kan politisk niveau beslutte, at ved frasalg af ejendomme, kan dele af beløbet afsættes til grundkapital.

Ib Østergaard afsluttede med at oplyse, at ved salg af grund til et alment boligselskab, skal prisen fastsættes af to uvildige ejendomsmæglere.

Mikael Saugstrup spurgte Danny Andersen, om helhedsplanen er omfattet af Domeas andet projekt som vedrører et nybyggeri ved siden af Grønningen. Danny Andersen oplyste, at de projekter er adskilte.

Mikael Saugstrup oplyste, at der ikke er udarbejdet en lokalplan for området. Han udtrykker bekymring for, at en eventuel nedreovering kan medvirke til, at der skal udarbejdes en lokalplan, som skal politiske behandles.

Det overføres til aftaledokumentet, at Mikael Saugstrup undersøger, om en nedreovering fordrer en lokalplan. Det skal afklares inden mødet med Landsbyggefonden 25. oktober.

Mikael Saugstrup spurgte ind til, om der er fundet PVC i materialerne forud for renoveringen. Danny Andersen kender ikke til omfanget, men ved at projektleder har modtaget en rapport med særlige forhold omkring bortskaffelse af materialer.

Fjernvarme

Ib Østergaard spurgte indtil status for fjernvarme. Danny Andersen oplyste, at der kommer fjernvarme i stedet for varmepumper. Dog er fjernvarmen på stand-by indtil Landsbyggefondens møde 25. oktober. Danny Andersen indskød, at uanset renoveringstype, vil der komme fjernvarme.

Kommentarer i Styringsrapporten

Ib Østergaard havde bemærket, at der igennem styringsrapporten er nævnt flere steder "...der er behov for oprydning..." og bad derfor Domea uddybe denne kommentar.

Danny Andersen kommenterede, at drift- og vedligeholdelsesplanerne ikke er udarbejdet godt nok, og det har bevirket at henlæggelserne har været nedprioriteret. I opsummeringen vurderer han, at det fordrer en dårlig drift. Det er derfor ét af hans fokus punkter, for at styrke Domea Fakse.

Bygninger

Karsten Møller spurgte indtil en status på renovationen, da dette var et emne ved dialogmødet i 2023. Danny Andersen oplyste, at det fortsat ikke er optimale forhold for Forsyningen, da de ikke kan komme ind med deres lastbiler i afdelingen. Storskraldsordningen er heller ikke optimal. Afdelingen fastholder dog den nuværende renovationsaftale i kraft af kommende helhedsplan.

Karsten Møller oplyste, at Friis Andersen Arkitekter har søgt om tilladelse for at opstille pavilloner til genhusning på arealet ved siden af Grønningen. Virksomheden har fået tilladelse af grundejer (Faxe Kommune) til at benytte arealet, men har ikke fået byggetilladelse til at opstille pavilloner.

Økonomi

Ib Østergaard gjorde opmærksom på, at der i revisionsprotokollatet mangler underskrifter. Iben Hansen bekræfter, at hun har skrevet under.

Danny Andersen sørger for, at en underskrevet version fremsendes til Christine Hald, som vedlægger det til referatet.

Ib Østergaard oplyste, at administrationens økonomiafdeling har gennemgået det uploadede regnskab og hertil er der nogle bemærkninger.

Landsbyggefondens anmærkninger til årsregnskab

Landsbyggefonden har gennemgået årsregnskabet, og har hertil 3 spørgsmål. Svaret på de spørgsmål, vil Økonomiafdelingen gerne se.

Danny Andersen kender til sagen og det aftales at svaret fremsendes til Christine Hald, som formidler videre til Økonomiafdelingen og Ib Østergaard.

Spørgsmål til konto 116.1

Økonomiafdelingen stiller sig undrende overfor, at de planlagte og periodiske vedligeholdelser er steget fra 447.688 kr. til 774.163 kr. fra 2022 til 2023.

Danny Andersen redegjorde for tallene. Det er forsøgt at tilrette henlæggelser efter udgifterne, dog har Danny Andersen ikke rettet budgettet, men ved næste regnskab vil der ske en korrektion og her beregnes budgetterne efter henlæggelserne. Det betyder, at ved næste årsregnskab bør der være en klar forbedring.

Nyttehavere

På opfordring af Danny Andersen, blev samarbejdet omkring Nyttehaverne mellem Domea Fakse og Faxe Kommune drøftet. Niels Erik Kokholm fortalte, at det i praksis er ham, der står for udlejning af Nyttehaverne.

Ib Østergaard oplyste, at Nyttehaverne er et areal som Faxe Kommune stiller til rådighed for Grønningen, hvor de herfra kan leje det ud som Nyttehaver. Kriterierne som Grønningen skal opfylde, for at de må forvalte arealet, blev drøftet nærmere.

Bilag

Aftale om revision af regnskaber - underskrevet (fremsendt efter mødeafholdelse)

Styringsrapport 2023 - Domea Fakse

Revisionsprotokollat 2023 - Domea Fakese

Årsberetning 2023 - Domea Fakse

Underskrevet revisionsprotokollat - Domea

Punkt 3: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-1-24

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

Danny Andersen oplyste, at der er 20 tomgangs boliger. Ib Østergaard kommenterede, at i årsberetningen står, at der ingen tomgangsleje er i afdelingen. Danny Andersen redegjorde for tomgangslejen. I forbindelse med renoveringsprojektet, blev det besluttet, at man ville stoppe med at leje tomme boliger ud, da det kunne afhjælpe genhusningsproblematikken. Ib Østergaard spurgte indtil, hvem der afholder tomgangslejen. Danny Andersen svarede, at økonomien afholdes af byggeprojektet.

Akutlisten

Da Domea har valgt at holde tomgangsboliger for sig selv, har der i en længere periode heller ikke været anvisninger fra Akutlisten. Hvilket betyder, at Faxe Kommune heller ikke har afholdt en tomgangsleje.

Der var efterfølgende en nærmere drøftelse omkring proces, praksis og regler for Akutlisten og indskudslån. Domea var i sær især interesseret i at høre nærmere om, hvordan det håndteres, hvis en beboer fra Akutlisten har misligholdt sit lejemål. Her oplyste Rikke Møller, at hvis en af hendes anvisninger har misligholdt sit lejemål, skal hun kontaktes hvorefter hun kommer på syn sammen med Karsten Møller.

Den sociale visitation blev drøftet, herunder om der er en kontaktperson hos Faxe Kommune. Ib Østergaard oplyste, at Jørgen Olsen kan kontaktes på jol@faxekommune.dk eller tlf. 5620 3547

Afdelingsbestyrelse og beboerdemokrati

Ib Østergaard spurgte Iben Hansen, hvordan det går med beboerdemokratiet også set i lyset af helhedsplanen.

Iben Hansen fortalte, at der desværre er en meget negativ general holdning til bestyrelsen fra beboernes side. Store dele af beboerne forventer ikke, at helhedsplanen bliver en realitet. Derfor er det også svært at rekruttere nye bestyrelsesmedlemmer. Dog forsøger den nuværende bestyrelse at holde godt sammen og finde små lyspunkter og holde fast i de gode initiativer. Iben Hansen fortalte om, at de arbejder på et initiativ for fælles julemiddag for dem som er helt alene. Hun er positiv indstillet, og gør sit for at tale tingene op.

Ib Østergaard roste for initiativerne og det gode arbejde.

Punkt 4: Aftaler og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-24

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 2023.

Beslutning

Aftalerne fra 2023 blev gennemgået. To af aftalerne har Domea ikke udført. Det omhandler, at Domeas projektleder og deres beboerrådgivning skulle være taget med til dette styringsdialogmøde.

Nye aftaler for 2024

1. Mikael Saugstrup undersøger og formidler til Domea, om der skal iværksættes en ny lokalplan, hvis der skal ske en sokkelrenovering. Dette skal afklares inden Landsbyggefondens møde den 25. oktober. Efter mødet med Landsbyggefonden, skal Faxe Kommune have en tilbagemelding fra mødet.
2. Ib Østergaard formidler drøftelsen omkring Nyttehaverne til den ansvarlige medarbejder, som står for lejekontrakten.
3. Revisionsprotokollatet med underskrifter fremsendes efter mødeafholdelsen til Christine Hald og vedlægges referatet.
4. Danny Andersen fremsender svaret på de tre anmærkninger fra Landsbyggefonden i regnskabs gennemgangen til Christine Hald. Forud for styringsdialogmødet i 2025 drøfter Danny Andersen og Christine Hald om borgerrådgivningen skal deltage.

Fællesmøde

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

Godkendelse af referat

Danny Andersen har den 24. oktober 2024 godkendt referatet og fremsendt underskrevet revisionsprotokollat, som er vedhæftet punkt 2.

I samme ombæring fremsendte Danny Andersen en kort redegørelse for punkt 4.

Bilag

Aftaledokument styringsdialog 2023