

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 02-12-2021

Mødedato Torsdag d. 02. december 2021 kl. 10:00

Mødested FAXE ÆLDREBF. Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapport.....	5
Aftale og mødeafslutning.....	7

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-A00-1-21

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

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,

Det indstilles

? ? at dagsordenen godkendes,

? ? at der finder en præsentation af alle mødedeltagere sted.

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

I mødet deltog:

Selskabsformand Inger Andersen.

Driftschef Ove Larsen fra boligselskabet.

Forretningsfører i BDK Niels Michelsen.

Morten Just, Faxe Kommune

Tina Asmussen, Faxe Kommune

Karsten Møller, Faxe Kommune

Rikke Møller, Faxe Kommune

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe kommune

Som forberedelse af mødet havde de kommunale repræsentanter udarbejdet en oversigt over boligselskabets mange afdelinger og adresser. I en dialog med repræsentanterne for Faxe Ældreboligselskab blev der foretaget en revidering og tilretning af oversigten. Det blev aftalt, at Ove Larsen efterfølgende fremsender boligforeningens interne lister med det omtalte overblik over afdelingsadresser, fordelingsnøgler med videre.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapport

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationerne laver i henhold til gældende regler og procedurer en indberetning af deres styringsrapport på portalen www.almenstyringsdialog.dk

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport.

Centerchefen eller en anden administrativ leder fra ældreområdet vil være til rådighed under punktets drøftelser.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at styringsrapporten gennemgås.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen kommenterede kort den udarbejdede styringsrapport. Niels Michelsen supplerede med mere detaljerede beskrivelse af boligselskabets vedligeholdelsesplaner. Disse fremgår i en overordnet form i boligselskabets årsbudget. Det blev aftalt, at Ove Larsen efterfølgende fremsender en kopi af både den overordnede vedligeholdelsesplan samt vedligeholdelsesplanerne på afdelingsniveau.

Ove Larsen redegjorde herefter for, hvordan man rent praktisk udarbejder vedligeholdelsesplanerne. Man foretager såkaldte ”markvandring”, hvor såvel servicelederen som kommunens centerleder inviteres til at deltage. Niels Michelsen supplerede og fortalte, at dette sker hvert år i månederne marts og april.

Karsten Møller spurgte herefter ind til, hvordan serviceledernes ansættelsesforhold tager sig ud. Det blev fortalt, at de står i løn hos boligselskabet og således er ansatte der. Dette stemmer fint overens med, at kommunen som sådan står som lejer og ikke ejer af boligmassen.

Niels Michelsen oplyste, at man er udfordret af at brandadskillelserne ikke er i orden på to adresser. Dette er der ved at blive taget hånd om, supplerede Ove Larsen.

Karsten Møller bad boligforeningen beskrive de 3 største bygningsudfordringer, som kræver boligselskabets opmærksomhed. I ikke prioriteret rækkefølge svarede Ove Larsen, at de tre er:

1. Varmecentralernes renovering / udskiftning
2. Reparationer og vedligehold af murværket herunder fuger
3. Opretning og udskiftning af udebelægningsfliser.

Af øvrige vedligeholdelsesarbejder drøftedes energiforsyning ved gasfyr, idet der på nationalt plan er vedtaget en udfasning af de fossile energiformer. Boligforeningen oplyste, at man er opmærksomme på udfordringen med valg af alternative energiformer, der skal tages. Lige nu er der dog ikke en plan for udskiftning af fyr eller omstilling til andre energiformer oplyste Ove Larsen.

Herefter drøftedes afdelingernes affaldshåndtering. Spørgsmålet fra de kommunale repræsentanter til dette har baggrund i, at der skal ske en øget affaldssortering.

Inger Andersen fortalte om, hvordan man i afdelingen gør hvad man kan for at nedbringe energiforbruget på belyningsområdet. Man har stort set skiftet al hvad der kan skiftes af pære til LED belysning. Ove Larsen kunne dog godt ønske for afdelingerne, at man kunne opnå standardiserede løsninger og dermed større rationaler.

Karsten Møller roste boligforeningen for kvaliteten i renholdelse og organisering af de mange udearealer. På ture rundt kommunen havde han erfaret, at det ”ser godt ud”. Repræsentanterne fra boligforeningen takkede og sagde, at sansehaveerne dog trænger til en kærlig hånd.

Ib Østergaard Rasmussen kommenterede boligforeningens økonomi og kunne konstatere, at økonomien ser fornuftig ud. Dette både hvad angår overskud, henlæggelser og disponibel egenkapital. Niels Michelsen kunne oplyse om ca. m²-priser på lejemaalene og fortalte, at de erfaringsmæssigt ligger i den billige ende i region Sjælland.

Ove Larsen rejste en problemstilling med nogle meget høje træer i et hegn mellem en afdeling og erhvervsvirksomheden Haribo i Faxe. Inger Andersen kunne supplere med viden om muligheder for at gribe ind jf. den gældende lokalplan. Hun redegjorde herfor. Det blev aftalt, at Karsten Møller følger op på denne sag og melder tilbage til boligforeningen.

Morten Just oplyste på forespørgsel, at man umiddelbart skønner, at den eksisterende kapacitet matcher det kommunale behov. I hans center er man dog ved at forberede en ny behovsanalyse, der vil blive udarbejdet i foråret 2022. Antallet af demensboliger / afskærmninger er et af fokuspunkterne i analysen.

Lindevejcentrets faciliteter og funktionalitet blev drøftet indgående. Der blev udvekslet synspunktet og der viste sig enighed omkring flere, oplevede uhensigtsmæssigheder.

Afsluttende drøftede deltagerne den manglende udmatrikulering ved Æblehaven. Karsten Møller undersøger sagen og vender tilbage med et forslag til løsning.

Bilag

Faxe Ældreboligselskab dok (7)

Faxe Ældreboligselskab dok (6)

Faxe Ældreboligselskab dok (5)

Faxe Ældreboligselskab dok (4)

Faxe Ældreboligselskab dok (3)

Faxe Ældreboligselskab dok (2)

Faxe Ældreboligselskab dok (1)

Punkt 3: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-21

Resume

Drøftelsen af aftaleforhold 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 er indsat følgende klip fra mødereferat 2019:

aftalepunkter fra 2017:

- FÆB lover at kigge på Lindevejscenterets indgangsparti og gange. *Det er sket*
- Boligkontoret Danmark vender tilbage med information om opfølgning på 1-års gennemgang på afd. 16. *Den er landet*
- Boligkontoret Danmark sender inspirationsmateriale vedr. byggeriet i Helsingør. *Det er sendt*
- Faxe Kommune sender information om økonomiske konsekvenser ved udskiftning af kaldeanlæg på de 3 centre. *Den er afsluttet*

Nye aftaler

-
- FÆB vender tilbage med en maxpris på istandsættelse på Lindevejscenteret.
 - Faxe Kommune vender hurtig tilbage med rapport fra brandtilsynet.
 - Tina Norking finder en måde at få fjernet rulleborde, tøjposer og lifte så det ikke står samlet på gangene på Lindevejscenteret.
 - Niels Michelsen vender tilbage med svar ang. grunden til Afdeling 16's underskud
 - Tina Norking undersøger om visitationsreglerne på Lindevejcenteret kan ændres i en periode for at undgå tomgangsleje.
 - FÆB undersøger muligheden for opsætning af gelænder midt på trappen i indgangspartiet på Lindevejscenteret.

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

Administrationen indstiller,

Det indstilles

? ?at der finder en drøftelse sted,

? at der indgås eventuelle ny aftaler, og

? ?at dagens møde evalueres.

Beslutning

Følgende blev aftalt:

.

Ove Larsen fremsender boligforeningens interne lister med et overblik over afdelingsadresser, udgifts-fordelingsnøgler med videre.

.

Ove Larsen fremsender kopier af boligforeningens vedligeholdelsesplaner. Der tænker her både på den overordnede plan såvel som på de detaljerede vedligeholdelsesplaner.

.

Karsten Møller følger op på sagen vedrørende de høje træer i hegnet til Haribo og melder tilbage til boligforeningen om handlemuligheder.

.

Karsten Møller undersøger sagen vedrørende den manglende udmatrikulering ved Æblehaven og vender tilbage med et forslag til en løsning.

Underskrifter

Referatet er rundsendt til mødedeltagerne den 02.12.2021. Niels Michelsen melder tilbage om Faxe Ældreboligselskab kan godkende referatet.

Niels Michelsen har på e-mail den 07.12. 2021 herefter godkendt referatets indhold.

Denne godkendelses-mail er samtidig journaliseret på sagen.

Ib Østergaard Rasmussen