

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

Mødedato Torsdag d. 02. december 2021 kl. 14:00

Mødested FAXE HYLLEHOLT BF. Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9 Haslev

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapport.....	5
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	8
Udviklingsbehov.....	10
Ændringer af normalvedtægterne.....	11
Aftale og mødeafslutning.....	12

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

I mødet deltog:

Tina Oldrup, chefkonsulent i BDK.

Evy Nielsen, bestyrelsesformand.

Joan Rasmussen, næstformand i bestyrelsen.

Karsten Møller, Faxe Kommune

Rikke Møller, Faxe Kommune (deltog under punkt 1 og 3)

Mikael S. Nielsen, Faxe Kommune (deltog under punkt 1, 3 og 4)

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe kommune.

Dagsordenen blev godkendt og Faxe kommunes repræsentanters deltagelse under behandlingen af dagsordenens punkter blev aftalt.

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 laves en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at styringsrapporten og likviditetsbudgettet gennemgås.

Beslutning

De økonomiske forhold i boligforeningen blev drøftet. Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til de i årsberetningen beskrevne tab ved fraflytninger. Tallet ses at være en smule stigende sammenlignet med de to tidligere år. Tina Oldrup oplyste, at det skyldes udgifter foranlediget af lejerers udsætninger. Da boligforeningens dispositionsfond er intakt har udgiften dog kunnet dækkes herfra.

Karsten Møller spurgte ind til overvejelserne omkring de nye bestemmelser vedrørende affaldshåndtering. Boligforeningen gav en status på overvejelserne og løsninger med rumopdelte affaldscontainere blev drøftet indgående. Man forventer i boligforeningen, at den forsinkede affaldsordning med affaldssortering kommer til at fylde meget med en implementering af ændringer i 2022.

Karsten Møller spurgte ind til en status på eventuelle problemer med skimmelsvamp. Man svarede, at dette havde været en udfordring i afdelingen på Lærkevej og kun der. Et par af disse tilfælde havde været rejst overfor Beboerklagenævnet til udtalelse.

Herefter drøftedes energibesparelsetiltag i afdelingerne og det såkaldte E-syn.

Udfordringen med brug af naturgas blev vendt indgående. Dette set i lyset af de stigende priser på gas. Karsten Møller og Ib Østergaard Rasmussen opfordrede til, at alternativer allerede nu overvejes. Tina Oldrup og Joan Rasmussen kunne oplyse, at man er opmærksomme på behovet for en mere langsigtet plan for omstilling frem til 2030 herunder, at de fornødne, økonomiske henlæggelser sikres.

E-syn handler om en særlig opmåling af boligerne, hvor alle data vedrørende arealerne af fladerne loft, gulv, vægge og karme registreres i en database. Når der så finder fraflytningssyn sted understøtter registreringen med hurtige, konkrete og retfærdige udgiftstal til en istandsættelse. Det nye E-syn er implementeret og dækker alle lejemål. Joan Rasmussen supplerede beskrivelse af systemet med, at implementering af E-syn havde kostet boligforeningen ca. ½ mio. kr.

De eftertragtede rækkehuse på Teglvænget blev drøftet. Der er tale om gode og populære boliger, hvor eksempelvis kloakkerne er renoveret og flere ting er sat i stand. Det samme gør sig gældende for boligerne på Fredensvej, hvor også badeværelserne er istandsat.

Bilag

Faxe Hylleholt Boligforening dok (38)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (37)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (36)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (35)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (34)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (33)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (32)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (31)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (30)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (29)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (28)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (27)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (26)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (25)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (24)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (23)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (22)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (21)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (20)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (19)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (18)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (17)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (16)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (15)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (14)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (13)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (12)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (11)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (10)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (9)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (8)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (7)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (6)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (5)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (4)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (3)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (2)

Faxe Hylleholt Boligforening dok (1)

Punkt 3: Status for Boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Punktet er optaget på dagsordenen efter ønske fra boligorganisationen. Under punktet orienterer boligorganisationen om bygningernes og fællesarealernes drift og standard.

Der forventes en kommenteret gennemgang af den aktuelle vedligeholdelsestilstand og eventuelle planer for de fysiske rammer.

Afdelingernes budgetter og likviditetsoversigter er lagt på sagen.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at der finder en gennemgang og drøftelse sted.

Beslutning

Mødedeltagerne var enige om, at samarbejdet omkring visitation til lejemål fra kommunens akutliste fungerer godt.

Hvis der skulle opstå vanskeligheder med de boliganviste lejere har BDK et særligt boligsocialt team. Det boligsociale team kan

- mægle i konfliktsituationer
- vejlede og bistår, når der opstår bekymringer i en boligafdeling, og
- bistår ved nødvendige udsættelser af familier eller enkeltpersoner.

Evy Nielsen gav et kort, anonymiseret eksempel på en typisk konfliktsag.

Situationen i afdeling 1 blev drøftet. Mikael Nielsen spurgte her ind til, hvorledes bygningsstandarder tager sig ud sammenlignet med de andre afdelinger. Tina Oldrup fortalte, at der ikke er tale om decideret tomgangsleje i afdelingen. Et ønske om en nedrivning vil eksempelvis ikke blive imødekommet af ministeriet, idet der kan konstateres muligheder for udlejning.

Mikael Nielsen spurgte til de 5 boliger i afdelingen på Præstøvej. Joan Rasmussen kunne her fortælle, at der er gennemført et tidligere planlagt renoveringsprojekt. Hun kunne samtidig oplyse, at der i afdeling 15 kommer en udskiftning af døre, vinduer og en renovering af badeværelserne.

Bilag

2022 Afdeling 22 Budget likviditet

2022 Afdeling 20 Budget likviditet

2022 Afdeling 19 Budget likviditet

2022 Afdeling 18 Budget likviditet
2022 Afdeling 16 Budget likviditet
2022 Afdeling 15 Budget likviditet
2022 Afdeling 14 Budget likviditet
2022 Afdeling 13 Budget likviditet
2022 Afdeling 12 Budget likviditet
2022 Afdeling 11 Budget likviditet
2022 Afdeling 10 Budget likviditet
2022 Afdeling 8 Budget likviditet
2022 Afdeling 7 Budget likviditet
2022 Afdeling 6 Budget likviditet
2022 Afdeling 5 Budget likviditet
2022 Afdeling 4 Budget likviditet
2022 Afdeling 2 Budget likviditet
2022 Afdeling 1 Budget likviditet

Punkt 4: Udviklingsbehov

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har bedt om at punktet optages til drøftelse på dagsordenen.

De fysiske rammer, vedligeholdelsesstandard, økonomi, sociale problemer mv. drøftes for:

- for boligorganisationen
- for den enkelte afdeling
- for kommunen som helhed (herunder planforhold)

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at der finder en gensidig orientering og en drøftelse sted.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bad boligforeningen fortælle om de aktuelle overvejelser vedrørende opsætning af Bil EL-ladestandere. Tina Oldrup oplyste, at boligforeningen og BDK er opmærksomme på dette nye behov blandt lejerne. Man er derfor i dialog med et par leverandører af ladeudstyr og forventer opsætninger i et antal svarende til 1 Bil EL-ladestandere pr. 20 P-pladser.

Boligerne på Lærkevej blev drøftet. I den forbindelse fremvistes en gammel visualisering af et projekt til erstatning for de to boligblokke. Boligforeningen estimerede, at en istandsættelse vil beløbe sig til ca. 40 mio. kr., hvorfor et nybyggeri som det visualiserede var at foretrække. Da nedrivning er afvist må der i stedet ske en nødtørftig, løbende vedligehold af de to blokke.

Mikael Nielsen orienterede om sit umiddelbare kendskabet til private byggerier med lejemål, der er på vej i Faxe by.

Punkt 5: Ændringer af normalvedtægterne

03.10.24-P35-10-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har ønsket punktet optaget på dagsordenen.

Boligorganisationen fremlægger sagen og der orienteres om status med videre.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at der orienteres og gives en status ligesom det videre forløb aftales.

Beslutning

Boligforeningen kunne under punktet fortælle, at normalvedtægten nu er rettet til og er ajour.

Punkt 6: 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 eventuelt 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.

Det følgende er et klip indsat fra mødereferat 2019:

aftalepunkter fra 2017:

- FHB drøfter om hårde hvidevarer fremover skal være en del af lejemålet.
- BD sender yderligere oplysninger om afdeling 1.
- Faxe Kommune vil gerne have en tilbagemelding på, hvordan boligorganisationen administrerer bestemmelsen om udløjning af ungdomsboligerne til unge med særlige behov. Dorrit Hemmingsen sender uddybende oplysninger om emnet, giver en tilbagemelding primo november.
- FHB drøfter deltagelse i Udsatterådet og giver en tilbagemelding primo november.

Nye aftaler

- Dorrit Hemmingsen sørger for at videreformidle information fra Udsatterådet. Det sendes til Tina Oldrup.

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

Punktet blev drøftet. Der var ikke behov for at indgå nye aftaler.

Underskrifter

Referatet er rundsendt til mødedeltagerne den 02.12.2021. Tina Oldrup melder tilbage om Faxe Hylleholt BF kan godkende referatet.

Tina Oldrup har på e-mail den 06.12. 2021 herefter godkendt referatets indhold.

Denne godkendelses-mail er samtidig journaliseret på sagen.

Ib Østergaard Rasmussen