

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 30-08-2023

Mødedato Onsdag d. 30. august 2023 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Bregetved, Frederiksgade 9, Haslev med Faxe Boligselskab

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	6
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	7
Udlejning og anvisning af boliger.....	9
Aftale og mødeafslutning.....	10

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-4-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Susanne G. Pedersen – Faxe Boligselskab, bestyrelsesformand

Lone Mortensen – UBSBOLIG A/S, regnskabsmedarbejder

Jørgen Ginderskov – UBSBOLIG A/S, driftsleder

Michelle Andersen – UBSBOLIG A/S, ejendomsadministrator

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Michelle Hansen - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionssekretær

Afbud

Michelle Hansen

Christine Hald

Referent

Ib Østergaard Rasmussen

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.

Administrationen indstiller,

at mødet starter.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Mødedeltagerne tog en runde, hvor alle præsenterede sig.

Alle inviterede var mødt.

Rikke Møller fra Borgerservice deltog i Michelle Hansens fravær.

Dagsordenen blev godkendt. En mødedeltager gjorde opmærksom på det u hensigtsmæssige i, at der er links i dagsordensteksten. Ib Østergaard Rasmussen lovede, at dette søges udgået fremadrettet.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-4-23

Sagsfremstilling

Boligorganisationerne foretager - 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.

Administrationen indstiller,

at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Beslutning i Styringsdialogmøder den 30. august 2023

Styringsrapporten blev gennemgået og drøftet.

Følgende emner blev vendt under gennemgangen:

- Status på renovationen i afdelingen herunder information om, at antallet af affaldsbeholdere er reduceret. Ordningen fungerer fint om end det er blevet dyre med drift af renovationen.
- Elevatorerne og lejlighederne har ikke udfordret lejerne nævneværdigt i det forløbne år. De er i god drift og der opleves ikke ekstra udgifter til vedligehold.
- Afdelingens effektiviseringstiltag blev drøftet. Det blev her oplyst, at der bla. er lavet effektiviseringer ved at udskifte udelys til LED. Om natten har man ligeledes sparet ved at slukke for den udvendige belysning. I den forbindelse blev det drøftet, om dette har afledte ulemper i forhold til besøgende -eksempelvis hjemmeplejen. Dette opleves ikke at være et problem, fortalte Susanne Pedersen. Hvis det viser sig at være en udfordring kan brug af sensorer til tænd/sluk overvejes.
- Opsætning af bil-ladestandere blev der fra kommunens side spurgt ind til. UBS kunne her oplyse, at der faktisk er indgået en aftale om opsætning. Man venter nu på, at opsætningen laves.

Bilag

Revisionsprotokollat Faxe Boligselskab

Årsberetning Faxe Boligselskab

Torvegården Faxe Boligselskab

Styringsrapport Faxe Boligselskab

Regnskab_Torvegården, Faxe Boligselskab

Regnskab_Faxe Boligselskab

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-4-23

Sagsfremstilling

Boligorganisationen vil under punktet uddybe de vigtigste områder i økonomidelen.

Uddybningen drøftes og følgende forventes gennemgået og kommenteret:

- a) Boligorganisationens og de enkelte afdelingers økonomi.
- b) Lejernes situation set i lyset af de forhøjede energiomkostninger
- c) Boligadministrations opfattelse af kvalitet og effektivitet.
- d) Huslejetilskud efter almenboliglovens §91a, stk5

Ved lov nr. 681 af 6.6.2023 er der prioriteret 350 mio. kr. i 2023 fra Landsbyggefonden til ekstraordinære huslejenedsættelser i almene boligafdelinger med akutte problemer, som har et særligt behov for supplerende midlertidig huslejhjælp. Er der overvejelser omkring ansøgninger til denne pulje?

Bilag til punktet er tilknyttet under dagsordenens punkt 2.

Administrationen indstiller,

at økonomidelen gennemgås og drøftes.

Beslutning

Faxe Boligselskabs økonomi ser umiddelbart god ud. Lone Mortensen gennemgik kort regnskabet og fremhævede væsentlige regnskabsposter.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til to forhold:

1. Renteindtægten på konto 202 / negativ kursregulering er opført som indtægt og ikke en udgift. Lone Mortensen forklarede hvorfor og henviste til hovedregnskabet. Hun redegjorde for, at posteringen er korrekt opført, selv om det ser besynderligt ud.
2. Mulighederne for at tilpasse budgetposterne på renter, idet der ses store udsving. Lone Mortensen beskrev at der ikke sker tilpasning og hvorfor.

Faxe Kommunes repræsentanter havde desuden hæftet sig ved, at revisionsprotokollen er flot.

Regnskabet blev rost af de kommunale repræsentanter.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-4-23

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.

Der redegøres desuden for eventuelle overvejelser omkring energiforsyningen til afdelingen og de enkelte lejemål. Dette set i lyset af de øgede energiomkostninger og den ønskede omstilling bort fra gas.

Administrationen indstiller,

at punktet drøftes

Beslutning

Under punktet udspandt sig en længere drøftelse af behovet for at forny/udvide afdelingens legepladsfaciliteter.

Susanne Pedersen beskrev behovet og mulighederne. Hun gjorde samtidig opmærksom på, at der dog ikke ses at være økonomi til formålet.

Michelle Andersen oplyste, at legepladsen tilhører afdelingen og derfor ikke har et kommunalt ejerskab eller medejerskab. Ansvaret for legepladsen er således alene afdelingens.

Karsten Møller og Mikael Nielsen spurgte ind til legepladsens status og muligheder. I den forbindelse blev der henvist til, at det kan overvejes at søge om tilskud fra to kommunale puljer.

De er

1.
Grøn Pulje

2.
På Forkant

Ib Østergaard Rasmussen henviste til kommunens hjemmeside for yderligere information om puljerne og tilskudsmulighederne.

Vejforløbet forbi afdelingsbebyggelsen og op til butikken Coop blev drøftet. Der var efter en afklaring enighed om, at vejen er en privatvej ejet af boligselskabet.

Jørgen Ginderskov fortalte, at Landsbygefondens aktion ”Granskning” nu har afsluttet granskningen af afdelingen. Han havde endnu ikke haft lejlighed til at læse rapporteringen. anbefalingerne er derfor ikke kendte. Det blev her lovet, at rapporten sendes til almindelig orientering til Karsten Møller.

Karsten Møller spurgte ind til, hvordan indeklimaet i lejlighederne er. Svaret var ganske kort,

- At de mekaniske anlæg fungerer som de skal.
- At indeklimaet er i orden.

Herefter udspandt der sig en længere drøftelse af emnet plejehjemsboliger, seniorboliger og ældreboliger. Baggrunden for snakken var, at der dels er det store fællesrum på øverste etage i bebyggelsen og at Coop butikken bliver ledig. Karsten Møller fortalte, at der er en stigende efterspørgsel efter sådanne boliger på landsplan.

De kommunale repræsentanter spurgte ind til, om der er planer for større tiltag i forhold til bygningsmassen. Det kunne Susanne Pedersen svare kort på med et nej. Susanne Pedersen bemærkede under drøftelsen, at fokus skulle holdes på huslejestørrelsen, da der altid er lejere der opfatter denne som for høj.

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-P35-4-23

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.

Administrationen indstiller,

at udlejning og anvisning af boliger drøftes.

Beslutning

Michelle Andersen og Susanne Pedersen kunne fortælle, at udlejningen generelt ligger på et fint niveau.

Der blev kort redegjort for ventelisten.

Rikke Møller supplerede med status på kommunens akutliste.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte om arbejdet med Regerings hjemløserreform, der eventuelt kan vise sig lokalt at skulle udfordrer administrationen af ventelisterne i boligselskaberne. I første omgang er der alene interne drøftelser i fagområdet, der skal afsluttes med en afklaring af behovet.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-4-23

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.

Aftalerne fra 2022 er vedlagt som bilag

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

Administrationen indstiller,

1. at der følges op på de tidligere aftaler fra 2022
2. at nye aftaler indgås
3. at dagens møde evalueres for så vidt angår form og indhold
4. at fællesmødet fra 2023 kort drøftes og at boligselskabet noterer sig den 22. maj 2024 kl. 14.30 for næste fælles møde med Økonomiudvalget og de øvrige almene boligorganisationer.

Beslutning

Det blev konstateret, at der er fulgt op på alle aftaler indgået i 2022.

Det blev aftalt,

- At Jørgen Ginderskov fremsender den dugfriske ”Granskningsrapport” til Karsten Møller.
- At Susanne Pedersen ser på mulighederne for at forny legepladsen.

Ib Østergaard Rasmussen mindende om, at der i 2024 vil blive inviteret til et fællesmøde mellem boligselskaberne og Økonomiudvalget. Datoen herfor bliver den 22. maj klokken 14.30.

Faxe Boligselskab valgte ikke at deltage i det tilsvarende fællesmøde i 2023.

Ib Østergaard Rasmussen fremsender et udkast til referat til Michelle Andersen, der melder tilbage med evt. rettelser og tilføjelser.

Herefter rundsendes referatet til alle mødedeltagere og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Referatet er godkendt af Faxe Boligselskab bekræftet på mail fra Michelle Andersen den 8.9. 2023

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022.docm