

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 24-11-2022

Mødedato Torsdag d. 24. november 2022 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Gisselfeld A, Frederiksgade 9, Haslev med Haslev
Almennyttige BS

Indholdsfortegnelse

Gennemgang af styringsrapporten.....	3
Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	5
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	7
Boligorganisationens økonomi.....	9
Udlejning og anvisning af boliger.....	10
Aftale og mødeafslutning.....	11

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-5-22

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.

Følgende er modtaget fra boligselskabet med anmodning om en drøftelse under punktet:

Bestyrelsen har snakket om at styrke boligselskabets robusthed, og mulighederne for at øge volumen ved at bygge en ny afdeling. Boligselskabet kunne godt være interesseret i dette.

Bestyrelsen ønsker at forhøre sig om planerne i forhold til at sortere i 10 fraktioner. Hvordan skal dette løses? spørges der.

Kommunen har vist interesseret for, om, boligselskabet har planer i forhold til ladestandere til elbiler. På mødet orienteres uddybende om, at afdelingsmødet netop har godkendt at bestyrelsen kan arbejde videre med emnet og vil nedsætte et ladestanderudvalg.

Kommunens behandling af vedtægtsændringerne, som er foretaget med udgangspunkt i normalvedtægten, skal endelig godkendes på et repræsentantskabsmøde inden det sendes til kommunen. Der informeres herom.

Området omkring Kildehøjen er opvarmet med gas. Her vil boligselskabet gerne høre, om der er noget der kan gøres for at fremskynde anlægsprocessen og godkendelsen af opsætning af luft-til-luft varmepumpe i afdelingen. Man håber her meget, at det når at komme med på byrådets oktober møde. Det tilføjes af boligselskabet, at alt er fremsendt til kommunen dagen efter selskabsmødet den 6. september.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Styringsrapporten blev gennemgået og repræsentanterne for boligselskabet fremhævede særlige elementer fra styringsrapporten til drøftelse.

Tagudskiftning i område Nysøvænget og Kildehøjen blev drøftet. Gitte Larsen beskrev at projektet i område Kildehøjen er forløbet nogenlunde efter planen, og forventes afsluttet ved udgangen af året. Område Nysøvænget, hvor der skal lægges tagpap, har været underlagt en del forsinkelser fra leverandørens side. Forventningen er, at område Nysøvænget bliver færdigt marts måned 2023, hvis vejret er med projektet.

Karsten Møller spurgte ind til den nedtagne tagpap. Repræsentanterne fra boligselskabet kunne her oplyse, at der forud for projektet var gennemført konkrete miljøundersøgelser og at disse data indgår i projektet.

Gitte Larsen fortalte kort om beboerne i afdelingerne, at de generelt er tilfredse med boligerne og faciliteter. Varmeforsyningen under den aktuelle krise med en fordyret energiforsyning vækker dog en smule bekymring og kalder på alternative løsninger. Kristine Kirkensgaard og Gitte Larsen beskrev problemstillingen og fortalte, hvordan denne håndteres. De havde i den forbindelse noteret sig kommunens planarbejde med varmforsyningen herunder, at planerne først forventes at kunne fremlægges midt på året 2023. Alternative energikilder baseret på luft-til-luft og luft-til-vand blev indgående beskrevet og drøftet og Karsten Møller spurgte her uddybende ind til valg af løsninger og erfaringerne med disse ind til nu.

Karsten Møller spurgte ind til den løbende vedligehold af de nye luft-til-luft varmepumper. Det blev der redegjort herfor. Repræsentanterne for boligselskabet fortalte konkret, at ved den kollektive anskaffelse betales der for service og vedligehold, som varetages af afdelingen. Ved den individuelle løsning, er det lejer der selv står for dette og skal reetablere ved fraflytning. Formanden fortalte at hun på sit anlæg har oplevet en besparelse på 8-900 kr. ved at anvende luft-til-luft til opvarmning af rummene og at gas kun anvendes til opvarmning af brugsvand.

Gitte Larsen og Kristine Kirkensgaard fortalte, hvordan man i område Nysøvænget, der betjener sig af varmforsyning med pillefyr, men også har en tilslutningsmulighed til fjernvarme. Prisen på træpiller er steget og det udfordrer. Karsten Møller spurgte ind til, hvordan deres økonomiberegninger på de forskellige energiløsninger tager sig ud. Gitte Larsen svarede, at man løbende holder øje med om det kan bedst kan betale sig at fyre med træpiller eller fjernvarme. Indtil videre har det stadig bedst kunne betale sig med træpiller.

Ib Østergaard Rasmussen takkede for en grundig gennemgang af energiforsyningen og spurgte, om der er øvrige planer for arbejder, som ønskes drøftet. Gitte Larsen fortalte her, at der på den lidt længere bane er overvejelser omkring udskiftning af skure i afdelingen. En fremlæggelse af denne udfordring forventes at ske en gang i 2023.

Ib Østergaard Rasmussen afsluttede punktet med at fortælle, at de på TV via Facebook samme aften kunne følge byrådets behandling af en sag om etablering af et kommunalt ejet Varmeforsyningsselskab under Faxe Forsyning.

Bilag

Haslev almennyttige Boligselskab

Haslev Almen BS 001 _Firkloveret

Regnskab_0267001002021 firklover

Regnskab_0267000002021

Punkt 3: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at mødet starter.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Der var ingen bemærkninger til den udsendte dagsorden og alle indbudte var mødt.

Herefter præsenterede mødedeltagerne sig for hinanden således:

Helle H. Damberg, DAB Bolig

Kristine N. Kirkensgaard, DAB bolig

Gitte Larsen, Fmd. for Haslev Almennyttige Boligselskab

Sonja B. Larsen, Faxe Kommune

Lene Fransson, Faxe Kommune

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

Karsten Møller, Faxe Kommune

Michelle Hansen, Faxe Kommune

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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at punktet drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen indledte punktet med at spørge ind til boligselskabets overvejelser omkring opsætning af EL-ladestandere til biler. Han henviste til de på sagen lagte bilag og uddybede disse.

Gitte Larsen svarede, at man nu har nedsat et tværgående udvalg dækkende alle områder. Udvalget skal drøfte udfordringerne og gennemgå både behov og mulige handlemuligheder. Gitte Larsen beskrev herefter de umiddelbare muligheder som hun så dem og nævnte særligt Trifoliumgården.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte herefter ind til, hvad det næste skridt vil være, når det nedsatte udvalg har rapporteret.

Gitte Larsen svarede, at udvalget arbejder frem til august 2023. Dernæst behandles deres anbefalinger.

Helle Damberg kunne oplyse, at man har søgt og fået statstilskud til opsætning af to EL-ladestandere allerede nu.

Det blev aftalt, at boligselskabet giver en status på arbejdet med EL-ladestandere til biler på styringsdialogmødet i 2023.

Kristine Kirkensgaard spurgte ind til mulighederne for at planlægge nybyggeri / udvidelser i Haslev området. De kommunale repræsentanter redegjorde kort for status samlet set i kommunen. Sonja Larsen og Karsten Møller beskrev eksempler fra byggerier på de tidligere boldbaner i Rønnede med mere. Gitte Larsen spurgte kort ind til ”De Blå Marked” i Haslev og planerne for denne lokation. Sonja Larsen svarede og kunne blandt andet fortælle, at dette er på private hænder og ikke er kommunalt ejet matrikel.

Ib Østergaard Rasmussen afsluttede drøftelsen med at oplyse, at kommunen som et nyt tiltag planlægger at invitere alle ti boligselskaber til et fællesmøde i foråret 2023, hvor selskabernes ønsker og andet kan fremlægges til drøftelse.

Karsten Møller spurgte ind til, om man kunne forestille sig, at de som boligselskab påtog sig opgaven med et byggeri af en børnehave. Helle Damberg svarede at det ikke var med i den første overvejelser, men at man principielt er åbne overfor en snak om opgaven.

En henvendelse fra en beboer til kommunen vedrørende regnskab og vedtægter blev drøftet. Der var enighed om, at man skal vægte dialogen med beboerne højt i alle forhold i afdelingens 4 områder.

Bilag

Ladestanderbekendtgørelsen uddrag

Byrådets godkendte Ladestanderstrategi

Punkt 5: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at økonomidelen gennemgås og drøftes.

Beslutning

Den økonomiske situation ser samlet set god ud.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til den granskning revisionen omtaler i deres revisionsrapport. Helle Damberg gav en grundig og uddybende redegørelse for dette og kunne oplyse, at det er landsbyggefonden, som har taget initiativ til granskninger i en række boligselskaber. Projektet omfang taget i betragtning er granskningen desværre ramt af forsinkelser. En plan for færdiggørelse kunne derfor ikke fremlægges på mødet.

Helle Damberg fortsatte og beskrev, at granskninger vist nok lige nu var i gang i Ishøj Kommune og at de sammen med andre selskaber forsat var ”sat i kø”. Lene Fransson kunne nikke genkende til problemstillingen, idet hun havde hørt herom på en nylig konference.

Punkt 6: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at udlejning og anvisning af boliger drøftes.

Beslutning

Michelle Hansen orienterede om status på akutlisten og hvilke hensyn hun tager ved boligtildelinger. Her tæller flere forhold ind. Det betyder eksempelvis noget, om der er børn og skolegang. Tildeling af boliger kan også udfordrer administrativt. Et eksempel med en anonymiseret sag om en boligtildeling blev drøftet.

Ib Østergaard Rasmussen orienterede om den aktuelle status og behovet for at henvise fordrevne ukrainere til boliger. Situationen er under kontrol men kan naturligvis ændre sig i volumen den aktuelle situation taget i betragtning.

Punkt 7: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller

1. At der følges op på de tidligere aftaler fra 2021
2. At nye aftaler indgås
3. At dagens møde evalueres for så vidt angår form og indhold

Beslutning

Mødedeltagerne konstaterede, at sidste års aftaler er overholdt.

Der var gensidig tilfredshed med mødeafviklingen.

Nye aftaler:

Det blev aftalt, at Gitte Larsen giver en status på boligselskabets arbejde med EL-ladestandere til biler på styringsdialogmødet i 2023.

Sonja Larsen lovede, at hun orienterer boligselskabet såfremt der opstår muligheder for at bude ind med byggeri på grunde i Haslevs nærhed.

Underskrifter

Ib Østergaard Rasmussen har sendt et udkast til referat til Kristine Kirkensgaard, der herefter har koordineret med deres deltagere i mødet og den 8.12. 2022 meldt tilbage , at referatet kan godkendes.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021