

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 05-12-2022

Mødedato Mandag d. 05. december 2022 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev med Faxe Hylleholt BF

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Drøftelse og gennemgang af styringsrapport.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	8
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	9
Udlejning og anvisning af boliger.....	10
Aftale og mødeafslutning.....	11

Punkt 1: 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.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Michelle Hansen fra Borgerservice havde meldt afbud på grund af sygdom.

Mødedeltagerne tog en runde og præsenterede sig.

I mødet deltog:

Evy Nielsen, formand for Faxe Hylleholt BF

Joan Rasmussen, Næstformand for Faxe Hylleholt BF

Tina Oldrup, Forretningsfører i Boligkontoret Danmark

Karsten Møller, Faxe Kommune

Mikael Nielsen, Faxe Kommune

Lene Fransson, Faxe Kommune

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

Der var ikke kommentarer til den udsendte dagsorden for mødet.

Punkt 2: Drøftelse og gennemgang af styringsrapport

03.10.01-A08-1-22

Sagsfremstilling

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

Se sagens bilag.

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Den indsendte styringsrapport blev drøftet.

Evy Nielsen uddybede indledningsvis de aktuelle udfordringer med bebyggelsen ved Lærkevej. Hun fortalte blandt andet, at boligforeningen havde ønsket boligerne nedrevet, da disse var nedslidte og ramt af bygningsskader som fugt. Landsbyggefonden havde derfor beset bygningerne men sagt nej til at tillade en nedrivning. De fasthold deres synspunkt, som var at bygninger i stedet burde have en gennemgribende renovering. Udgiften til en sådan renovering var af boligforeningen skønnet til 36 mio. kr. En renovering vil betyde en årlige udgift på 1,3 mio. i 30 år.

I det fortsatte arbejde frem mod en renovering – en sag der lige nu er sat i bero – vil der efter foreningens opfattelse samtidig være et behov for at etablere bedre parkeringsforhold for beboerne. Denne løsning vil i givet fald behøve en kommunal accept af, at boligforeningen kan disponere et grønt areal ved bebyggelsen til formålet.

Mikael Nielsen mente umiddelbart, at dette må være muligt og at forslaget om en indkørsel fra Lærkevej til P-pladsen ikke ville være helt umuligt. Men der skal ansøges i trafikafdelingen herom, understregede Mikael Nielsen.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, med hvilken begrundelse Landsbyggefonden havde afslået et ønske om nedrivning. Joan Rasmussen fortalte, at da der ikke er udlejningsproblemer skønner Landsbyggefonden, at boligerne skal fastholdes og blot renoveres. Der er 18 boliger, supplerede Tina Oldrup.

Karsten Møller spurgte ind til huslejestørrelserne i afdelingen. Tina Oldrup redegjorde herfor.

Joan Rasmussen gik herefter over til at redegøre for andre fire afdelinger, som der er udfordringer med.

Evy Nielsen kom i sin kommentar ind på beboernes udfordringer på grund af den aktuelle energikrise. Hun kunne her frygte, at for megen spareiver på opvarmningen kunne skabe udfordringer med uønsket angreb af skimmelsvamp.

Tina Oldrup rundede en udfordring de har med konstruktionsproblemer og manglende isolering i en afdeling under boligforeningen. Hun fortalte om muligheden for at sætte isolering uden på bygningerne i afdeling 1. Dette er en del af Landsbyggefondssagen, men vil ikke blive udført, når sagen ikke gennemføres. Der er af og til klager over skimmelsvamp i afdelingen. Disse behandles, når de opstår.

Mikael Nielsen spurgte ind til, om man havde undersøgt mulighederne for at få økonomisk støtte til udbedringsarbejder fra energipuljer. Tina Oldrup svarede, at man var opmærksomme herpå, men støttemulighederne er desværre begrænsede.

Joan Rasmussen supplerede og fortalte med et eksempel om en renovering af en lejlighed med skimmelsvamp. En i øvrigt meget flot renovering var gennemført til en pris på 600.000 kr. Karsten Møller fortalte lidt om, hvordan angreb af skimmelsvamp håndteres i de kommunale bygninger. Han spurgte samtidig ind til, hvordan man havde klaret den midlertidige genhusning i det konkrete tilfælde.

Ib Østergaard Rasmussen sagde, at han efter gennemgangen af styringsrapporten sider tilbage med et indtryk af, at boligforeningen har veldrevne afdelinger. Ser godt ud sluttede han.

Tina Oldrup gjorde herefter en kort status på problemstillingen med gasfyr til opvarmning. Flere steder er dette den eksisterende varmforsyning. Gasfyrenes korte alder og udskiftningsomkostningerne taget i betragtning har man indtil videre valgt ikke at foretage sig noget.

Ib Østergaard Rasmussen og Karsten Møller kunne her oplyse, at i en anden boligforening havde man haft samme udfordring og havde gennem frivillighedsordninger startet en proces op, hvor der sker udskiftning fra gasfyr til varmepumper.

Karsten Møller spurgte ind til, om de i boligkontoret vejleder og hjælper beboerne i denne svære tid med energiudfordringerne og den afledte økonomiudfordring. Tina Oldrup svarede ja hertil. Hun fortalte hvor problematisk situationen er for beboerne. De havde her konstateret, at der rent faktisk er fejl i 62 boligers BBR registreringer. Fejlene er i registreringerne af varmforsyningen.

Der skal søges om varmhjælp i januar måned og Tina Oldrup fortalte, at der er lavet et midlertidigt fast-track system for at sikre alle en god og sikker adgang til ansøgningssiden.

Bilag

0127_Faxe og Hylleholt Boligforening

118_18, Frejasvej

022_22, DalgØrdsparken

020_20

019_19

016_16

015_15

014_14

013_13

012_12

011_11

010_10

008_8

007_7

006_6

005_5

004_4

002_2

Årsberetning

Punkt 3: 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.

Beslutning

Regnskabet og revisionsrapporten for 2021 blev drøftet.

Evy Nielsen efterlyste den kommunale afregning for jord eksproprieret i Karise i forbindelse med et gangsti/tunnel byggeri.

Karsten Møller og Evy Nielsen aftalte, at Karsten Møller følger op på dette.

Ib Østergaard Rasmussen bad om en redegørelse for de store afsatte beløb på dispositionskontoen. Tina Oldrup svarede og forklarede, hvordan beløbet ikke er resultat en budgetproces men fremkommer via indbetalingerne fra lejere.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte også ind til administrationsbidragets størrelse, idet dette er over niveau for regionen Sjælland. Tina Oldrup redegjorde herfor og oplyste blandt andet, at der er moms på ydelser og et udtryk for den standard afdelingerne ønsker.

Ib Østergaard Rasmussen sluttede af med at rose de flotte ratings afdelingerne har fået på skalaen fra A – E.

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.

Beslutning

Joan Rasmussen redegjorde for planerne for opsætning af EL-ladestandere til biler i de tre afdelinger 12, 15 og 16.

Man har her haft kontakt til leverandøren Clever, der imidlertid ikke er vendt tilbage med konkrete tilbud. Man har derfor valgt at gå i dialog med en anden leverandør, Nortec. Samlet set vurderes et behov for ca. 15 EL-ladestandere fordelt ud over afdelingerne.

Tina Oldrup spurgte ind til, at om der er aktuelle planer om byggerier af almene boliger i kommunen. Ib Østergaard Rasmussen svarede, at dette beror på politiske overvejelser og byrådets budgetproces. Han fortalte, at der i foråret 2023 vil blive inviteret til et stort fællesmøde for de 10 boligselskaber, hvor sådanne spørgsmål kan rejses med henblik på en dialog.

Karsten Møller supplerede med at spørge, om man som boligforening kunne forestille sig at stå for byggeri af eksempelvis en børnehave. Dette med henblik på en kontrakt med kommunen om den efterfølgende drift. Dette gav anledning til spørgsmål fra boligforeningen, men blev ikke helt afvist som en mulighed.

Afsluttede spurgte Karsten Møller ind til beboerdemokratiet og bestyrelsesarbejdet i afdelingerne. Går det godt spurgte han. Evy Nielsen kunne svare positivt på begge dele og fortalte, hvordan der dog kan opstå udfordringer, hvis en bestyrelse dækker eksempelvis 3 afdelinger. Det kan give fravær af interesse for bestyrelsesarbejdet og i den sidste ende færre bestyrelsesmøder.

Bilag

Ladestanderbekendtgørelsen uddrag

Byrådets godkendte Ladestanderstrategi

Punkt 5: 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.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bad, i Michelle Hansens fravær, om, at man sagde til hvis der var forhold omkring samarbejdet med kommunen og akutlisten, der skulle ses på. Dette var ikke tilfældet.

Ib Østergaard Rasmussen gjorde herefter status på situationen med de fordrevne ukrainere bosat i Faxe Kommune. Evy Nielsen kunne her beskrive en solstrålehistorie fra en afdeling, hvor beboerne havde hjulpet tre ukrainere på plads med møblering mm. i en ledig bolig.

Joan Rasmussen spurgte konkret ind til, hvorfor ældreboliger kan opleves tomme og stå ikke-udlejet i meget lange perioder. Folk undrer sig sagde hun. Karsten Møller redegjorde herfor og fokuserede på langsomme processer med advokaternes boopgørelser.

Punkt 6: 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.

Beslutning

Sidste års aftaler er overholdt og der er ikke udestående til opfølgning.

Nye aftaler.

Evy Nielsen efterlyse i et tidligere punkt på dagsordenen den kommunale afregning for jord eksproprieret i Karise. Karsten Møller lovede at følger op på dette. (Efterskrift: Karsten Møller oplyser efter mødet, at der forventes afregning hen over årsskiftet)

Underskrifter

Referatet har været rundsendt af Tina Oldrup til mødedeltagerne fra boligforeningen. Hun har herefter den 12. december meldt tilbage, at man kan godkende referatet med et par rettelser til dette.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021