

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 04-12-2023

Mødedato Mandag d. 04. december 2023 kl. 10:00

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

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	7
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	8
Udlejning af boliger.....	10
Aftale og mødeafslutning.....	11

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-2-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Repræsentanter fra Faxe Hylleholt Boligforening

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionsssekretær

Gæster

Afbud

Christine Hald

Referent

Ib Østergaard

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

Der var afbud fra Christine Hald pga. hendes deltagelse i et andet møde.

I mødet deltog:

Tina Oldrup – forretningsfører hos Boligkontoret Danmark / Sakskøbing.

Evy Omel Nielsen -formand i Faxe-Hylleholt Boligforening.

Joan Rasmussen -næstformand i Faxe-Hylleholt Boligforening.

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør.

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger.

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder.

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent.

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Der var ingen kommentarer til den udsendte dagsorden.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-2-23

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

Styringsrapporten blev gennemgået og dele af denne drøftet.

Evy Omel Nielsen gjorde indledningsvis status på afdelingernes ventelister.

Der opleves en generel stor tilgang og mange søger ind i lejemål.

Karsten Møller spurgte ind til, hvilke beboergrupper det er, som søger lejeboliger. Evy Omel Nielsen og Joan Rasmussen beskrev den typiske ansøger til en ledig lejlighed. Ældre borger er en stor gruppe. Når de søger lejemål vil de helst have de lejligheder, der er plan med terræn og med lidt have til.

Tina Oldrup fortalte, at der er etableret bil EL-ladestandere i de to største afdelinger. Der er i disse afdelinger, at der ses det største behov. Bliver det nødvendigt, er man naturligvis parat til at udvide med yderligere bil EL-ladestandere. I de andre af boligforeningens afdelinger ses ikke et umiddelbart det samme behov for etablering af bil EL-ladestandere.

Afdeling 1 på Lærkevej er boligforeningens største udfordring og blev drøftet særskilt under punkt 4.

Ib Østergaard Rasmussen bad om kommentarer til, at der i afdeling 20 ikke er en bestyrelse. Der blev redegjort herfor og årsagen er, at der er tale om den særlige boform nabo-fællesskab.

Energiforsyningen til afdelingerne blev kort berørt, idet dette emne havde fyldt meget i dagligdagen flere steder under krisen sidste vinter. Karsten Møller spurgte derfor ind til en status og boligforeningens overvejelser om mulige tiltag som fjernvarmeforsyning ol.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte om mulighederne for at boligforeningen indgår partnerskaber med eksempelvis skoler og børnehaver omkring forsyning med EL fra paneler opsat på tagene i udvalgte boligafdelinger. Han henviste til et notat herom, som har været politisk behandlet.

Bilag

Styringsdokumenter 2023_Faxe Hylleholt

Årsberetning_Faxe Hylleholt

Revisionsprotokollat_Faxe Hylleholt

Egenkontrol_Faxe Hylleholt

Regnskaber_Faxe Hylleholt

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-2-23

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 almeneboliglovens §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 økonomien gennemgås og drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til huslejeniveauerne. Han ville gerne vide, om der er en plan for, hvorledes udgifterne på de dyreste lejemål bringes ned. Tine Oldrup svarede blandt andet, at der ikke er en egentlig plan. Man er dog opmærksomme på, at en øget opsparing til imødegåelse af fremtidige huslejestigninger er relevant.

Tab ved fraflytninger blev drøftet. Det ser flot ud jf. boligforeningens udarbejde egenkontrol.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til størrelsen af administrations-honorarer. Man ses at lægge over gennemsnittet i den udarbejdede egenkontrol. Evy Olme Nielsen og Tina Oldrup kunne oplyse, at årsagen er ansættelse af en administrativ hjælp dækkende to afdelinger.

Ib Østergaard Rasmussen roste regnskabsresultatet. Han sagde, at man som tilsynsmyndighed har konstateret en meget flot afvikling af budget og regnskab. Han henviste til revisionsberetningen og bestyrelsen behandling af regnskabet i årsberetningen.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-2-23

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

Afdeling 1 blev under punktet drøftet flere gange.

Der er mangel på parkeringspladser i afdelingen på Lærkevej. Evy Omel Nielsen og Joan Rasmussen fortalte, at det vil være muligt at udvide med 20 ekstra P pladser placeret inde bag byggeriet. I den forbindelse kunne de fortælle, at der er indhentet en tilladelse til at lave en udkørsel fra sådanne P pladser til Lærkevej.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, hvor meget en etablering samlet vil beløbe sig til. Tina Oldrup skønnede, at dette sandsynligvis vil kræve en investering på ca. 1,2 mio. kr. En udgift der i givet fald vil betyde en huslejestigning for de 18 lejligheder.

I afdeling Solparken vil det nye tag være færdigt i 2024. Vinduer vil samtidig være udskiftet. Karsten Møller spurgte ind til tagets kvalitet og materialet det er lavet i. Der er tale om et eternittag og vinduerne er udført med hvide plastrammer. På et særligt streetview så mødedeltagerne bebyggelsen på den store skærm i mødelokalet.

Karsten Møller spurgte til, om der er planer for lignende arbejder i andre afdelinger. Evy Omel Nielsen kunne her fortælle, at der er behov for udskiftning af taget på boligerne på Parkvej. Finansieringen er på plads, men arbejdet afventer en igangsætning. Årsagen til forsinkelsen er af entreprenøren oplyst som mangel på håndværkere.

Mikael S. Nielsen spurgte ind til, om der er lavet en termografiundersøgelse af bebyggelsen. Dette er ikke tilfældet og fordele, ulemper og behov herfor blev drøftet.

Tina Oldrup omtalte under punktet desuden de 30-årige vedligeholdelsesplaner, der er udarbejdet.

Karsten Møller spurgte ind til kloakforholdene. Han ville vide, om disse fungerer optimalt. Joan Rasmussen kunne her fortælle at alt er ok, men at man enkelte gange har oplevet rotter løbe ved boligerne på Lærkevej.

Evy Omel Nielsen fortalte, at bebyggelsen i Faxe Ladeplads havde klaret den voldsomme storm med oversvømmelser flot. Der var røget et par tagsten, men indtrængende vand mv. havde ikke været et problem.

Tina Oldrup og Evy Omel Nielsen uddybede forholdene på Lærkevej.

Man har søgt om nedrivningstilladelse, men er blevet klart afvist af Landsbygefonden. Opfattelsen hos fonden er, at når alt kan udlejes skal der ikke rives noget ned men gennemføres renoveringsarbejder.

Karsten Møller spurgte, om der er oplevet skimmelangreb i bygningerne. Dette kunne bekræftes om end det kun drejer sig om få steder. Kælderetagen er oftest hårdest ramt, fortalte Evy Omel Nielsen.

Mikael S. Nielsen luftede en ide om, at man kunne opføre eksempelvis et køkkentårn udvendigt på bygningen. Dette for at bedre kvaliteten i bygningerne og øge størrelsen på lejlighederne. Dette blev drøftet.

Karsten Møller spurgte ind til lejernes tilfredshed med bo-forholdene. Han efterlyste lidt mere info om ventileringsforholdene i lejlighederne. Han beskrev mulighederne for at forbedre disse.

Punkt 5: Udlejning af boliger

03.10.24-P35-2-23

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

Ib Østergaard Rasmussen fortalte, at kommunen muligvis får et behov for at finde egnede boliger til hjemløse. Han refererede til regeringens hjemløserreform og bad om en status på udlejningen af boligforeningens ungdomsboliger. Der blev kort kommenteret til dette og Joan Rasmussen fortalte om en tidligere deltagelse i projektet Housing First.

Ib Østergaard Rasmussen sagde, at man er i en tidlige fase og ved at udrede behov og løsningsmodeller.

Rikke Møller kunne fortælle, at akutventelisten ikke er så stor for tiden. Hendes umiddelbare bud er, at der henvises til ca. 2 boliger hver måned.

Tina Oldrup fortalte om sit møde med centerchef Morten Just og teamleder Michael Baunsgaard omkring koordineringen af de bolighenvisninger, der gennemføres fra deres fagområde.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-2-23

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

Beslutning

Alle tidligere aftaler er holdt og den nødvendige opfølgning er gennemført.

Det blev aftalt:

1. At Tina Oldrup sikrer, at der på styringsdialogmødet i 2024 fremlægges en vedligeholdelsesplan for afdeling 1. Hun inviterer samtidig driftschef Erling Olsen med til at fremlægge planen.
2. At Tina Oldrup fremsender en samlet oversigt over boligforeningens ventelister til Christine Hald.
3. At Evy Olme Nielsen sammen med sin bestyrelser overvejer, hvilke emner der ønskes bragt op på fællesmødet med økonomiudvalget i 2024. Forslag og ønsker fremsendes til Christine Hald.
4. At Karsten Møller og Ib Østergaard Rasmussen følger op i forhold til Faxe Forsyning mht. problemerne med afhentning af storskrald i Lindegårdsparken.

Samtidig undersøger Ib Østergaard Rasmussen, hvilken dialog Faxe Forsyning har med kommunen omkring afhentning af restaffald og madaffald på den enkelte adresser. Denne dialog siges at være i gang og dialogen får Faxe Forsyning til at vente med en løsning.

Ib Østergaard Rasmussen sluttede af med at takke for et godt møde.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022