

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 01-12-2021

Mødedato Onsdag d. 01. december 2021 kl. 11:00

Mødested FLEXBO SJL. Mødelokale Gisselfeld A, Frederiksgade 9, Haslev

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapport.....	5
Udviklingsbehov.....	7
Udlejning og anvisning af boliger.....	8
Aftale og mødeafslutning.....	10

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,

Sekretariatet indstiller,

- ? at dagsordenen godkendes,
- ? at der finder en præsentation af alle mødedeltagere sted.

Beslutning

I mødet deltog:

Tina Oldrup, Chefkonsulent hos Boligkontoret Danmark / Afd. Sakskøbing.

Irene Jensen, Formand (deltog fra og med punkt 2).

Tonny Ploug, Næstformand i afdelingen

Karsten Møller, Faxe Kommune

Rikke Møller, Faxe Kommune (deltog under punkt 1 og 4)

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 de enkelte punkter blev aftalt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapport

03.10.24-A00-1-21

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.

Det af boligorganisationen fremsendte likviditetsbudget er desuden lagt på sagen.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at styringsrapporten og likviditetsbudgettet gennemgås.

Beslutning

Irene Jensen indledte punktet med at fortælle lidt om FlexBo's historie og oprindelige baggrund for at starte op som et boligselskab. Den oprindelige prioritet om at vægte boliger med god tilgængelighed og handicapvenlige byggerier er fortsat gældende.

Tonny Ploug supplerede og fortalte, hvorfor boligerne ikke bør være for små. Der blev her orienteret om overvejelser omkring et byggeri på kro-grunden i Mogenstrup. Et projekt der dog ikke er fremdrift i, da blandt andet lokalplanen for området volder vanskeligheder for de prioriteter, der er hos FlexBo for et givet byggeri.

Der var en længere drøftelse af muligheder og begrænsninger i byggeri af lejemål i to planer.

Boligselskabet ser gerne, at der åbnes op for mere almenbolig byggeri i Haslev og I Rønnede. De to steder er en prioritet, da man ønsker at bygge i nærheden af allerede eksisterende FlexBo lejemål. Mikael Nielsen redegjorde kort for, hvilke kommende byggerier han havde kendskab til i de to nævnte byområder.

Karsten Mølle spurgte ind til, hvilke opgaver Boligkontoret Danmark løser for FlexBo. Tina Oldrup redegjorde for de overvejende administrative opgaver, som boligkontoret løser.

Det fremgår af Styringsrapporten, at bestyrelsen i FlexBo er udvidet til 9 personer. Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til en begrundelse herfor og til sammensætningen af bestyrelsen efter udvidelsen. Tonny Ploug svarede og fortalte, at udvidelsen er begrundet i et ønske om en brede repræsentation, så flere afdelinger kan deltage i bestyrelsesarbejdet. Irene Jensen supplerede her med, at det samtidig er en måde for FlexBo at styrke beboerdemokratiet på.

Ib Østergaard efterlyste FlexBo's overvejelser omkring opsætning af Bil El-ladestandere, da dette ikke er nævnt i den indsendte materialer. Tina Oldrup svarede, at der sandsynligvis er 4 Bil El-ladestandere på vej til opsætning i afdelingen.

Karsten Møller spurgte indtil arbejdet med at udskifte filter på de anlæg i lejemålene, der sikre et godt og udluftet indeklima. Tina Oldrup svarede, at beboerne instrueres heri og selv forestår udskiftningerne af filtre. Karsten Møller spurgte desuden ind til, hvordan bygningskonstruktionens skotrender fungerer med hensyn til behovet for afvanding ved nedbør. Der blev svaret, at erfaringerne til nu er gode og at systemet virker efter hensigten.

Afdelingen er forsynet med naturgas. Problemstillingen blev drøftet set i lyset af de aktuelle prisstigninger i denne energiform.

Ib Østergaard Rasmussen afsluttede gennemgang med at spørge ind til afdelingens økonomi. Han henviste her til den gennemførte Egenkontrol og resultatet heraf og med et fokus på konstateret huslejetab.

Bilag

2022-2023 Afdeling 3 Budget likviditet

FlexBo Sjælland dok (9)

FlexBo Sjælland dok (8)

FlexBo Sjælland dok (7)

FlexBo Sjælland dok (6)

FlexBo Sjælland dok (5)

FlexBo Sjælland dok (4)

FlexBo Sjælland dok (3)

FlexBo Sjælland dok (2)

Styringsrapport

Punkt 3: 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 ligeledes

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

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at der finder en drøftelse sted.

Beslutning

FlexBo beskrev boligselskabets behov for vækst. Hovedbegrundelsen for at vækste er på sigt at komme ud med en forbedret økonomi. FlexBo vil ved at vækste kunne sikre et mere optimalt råderum økonomiske og samtidig dække et behov for flere almenboliger. FlexBo oplever i den forbindelse ventelister til boliger.

Punkt 4: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har overfor sekretariatet tilkendegivet, at punktet er vigtigt og ønskes optaget på dagsordenen.

Under punktet giver boligorganisationen en status. Der kan samtidig 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,

Sekretariatet indstiller, at der finder en drøftelse sted.

Beslutning

Der blev generelt orienteret om udlejningerne i etape 2 i afdelingen. Der er 32 lejemaal i etape 1.

I etape 2 flytter der 36 ind. De første 12 af de 36 lejemaal påbegynder indflytning i morgen den 2. december.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, hvorvidt der er mange lokale der benytter sig af den nye adgang til lejemaal i afdelingen. Der blev af Tina Oldrup svaret, at dette overvejende er tilfældet.

Tina Oldrup gjorde opmærksom på, at anvisninger fra kommunens side gerne må ske hurtigt, så tomgangsleje undgås. Dette blev drøftet.

Tina Oldrup og Irene Jensen beskrev erfaringerne med brug af KAB-ordningen "Beboer +". Erfaringerne er gode. Tonny Ploug beskrev en række konkrete tiltag og måder ordningen fungerer på. Ordningen fremmer samtidig ansvarsfølelsen hos afdelingens beboere for udearealerne.

Tina Oldrup udleverede en medbragt folder om etape 2 og foreslog, at Rikke Møller og hendes kollegaer fremover husker på at fortælle om "Almenbolig+" til de fra akutlisten, der anvises boliger. Dette for at undgå misforståelser og overraskelser. Der var enighed om relevansen og dette blev aftalt.

Mikael Nielsen spurgte ind til mere konkrete beskrivelser af, hvad der er beboerne løser af opgaver under ”Almenbolig+”. Tonny Ploug uddybede dette. Han beskrev arbejderne på fællesarealerne, græsklipningen, hækkklipningen og håndteringen af affald. Han sluttede af med at fortælle om de gode erfaringer med ordningen ”Almenbolig+”, hvorfor denne også kommer til at omfatte etape 2.

Irene Jensen fortalte et arrangement med ”Åbent Hus”, der er gennemført tidligere på året. Der var en meget flot tilslutning til arrangementet, hvilket FlexBo ser som et udtryk for en tilfredshed med afdelingens kvalitet og et behov for at søge lejemaal i nybyggeriet.

Punkt 5: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-21

Resume

Drøftelsen af aftaleforholdet mellem boligorganisationen og kommunen finder sted under dette punkt.

Sagsfremstilling

Under punktet aftales det, hvilke nye 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.

Der er indsat følgende klip fra mødereferat 2019:

Hvilke punkter skal indgå i aftalen mellem boligorganisationen og kommunen.

- Tina Oldrup vender tilbage med behandling af skema C hurtigst muligt.
- Faxe Kommune vender tilbage hvis der er et behov for anvisning til boliger.

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller,

- ?at der finder en drøftelse sted,
- at der indgås eventuelle ny aftaler, og
- ?at dagens møde evalueres.

Beslutning

Følgende blev aftalt:

1. Mikael Nielsen kan fremover kontaktes direkte, såfremt der er behov for aktuel viden om mulighederne for udbygning og relevante grundarealer hertil.

2. Rikke Møller følger op på drøftelsen af ordningen ”Almenbolig+” under punkt 4 og sikrer, at potentielle lejere fra akutlisten fremover orienteres herom.

Underskrifter

Referatet er rundsendt til mødedeltagerne den 01.12.2021. Tina Oldrup melder tilbage om FlexBo 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