

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 06-11-2023

Mødedato Mandag d. 06. november 2023 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev med Boligselskabet
Sydsjælland

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-P35-9-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Poul Rasmussen - Boligselskabet Sydsjælland, formand

Marianne Mathiasen - Boligselskabet Sydsjælland, næstformand

Gitte Weien Andersen - Domea Faxe, kundechef

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

I mødet deltog

Poul Rasmussen - Boligselskabet Sydsjælland, formand

Marianne Mathiasen - Boligselskabet Sydsjælland, næstformand

Gtte Weien Andersen - Domea Faxe, kundeforf

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Der var afbud til mødet fra Christine Hald, Faxe Kommune.

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til mødet.

Der var ikke kommentarer til den udsendte dagsorden, så mødet blev afviklet ud fra den.

Mødedeltagerne tog indledningsvis en runde, hvor man præsenterede sig.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-9-23

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

Gitte W. Andersen indledte sin gennemgang af styringsrapporten med at fortælle om samarbejde med boligselskabet. Hun kom her ind på boligselskabets historik, hvor der tidligere er gennemført en fusion fra 3 til 2 boligselskaber. Nu er det et meget større boligselskab. Hendes vurdering er, at samarbejdet mellem Domea og boligselskabet er godt og konstruktivt.

Gitte W. Andersen fortsatte og fortalte, at boligselskabet samlet set har en større økonomi og løbende kommer med flere ideer og forslag til byggesager.

Marianne Mathiasen fortalte, at der er kommet mere fokus på effektiviseringer. Ib Østergaard Rasmussen bad hende uddybe arbejdet med effektiviseringer. Hun beskrev den nye ordning med teamet af "Grønne Mænd", der står for vedligeholdelsen af udearealerne i afdelingerne. Det er en effektiv ordning baseret på tanken om stordrift. Ordningen fungerer fint.

Poul Rasmussen supplerede med uddybende eksempler på teamets arbejde og udtrykte ligeledes tilfredshed med ordningen.

Han fortalte, at der også er et team "Blå Mænd" på vej. Tanken er den samme, som ved det andet team. De "Blå Mænd" skal stå for alt vedrørende bygningerne. Det handler her primært om en mere effektiv tilgang til bygningsvedligehold og nødvendige bestillinger af håndværkere.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte, at han i styringsrapporten havde læst, at der afvikles bestyrelseskurser. Han bad om, at indhold og form for disse blev kommenteret. Poul Rasmussen fortalte om kursernes afvikling. Han oplyste, at han og Marianne Mathiasen var aktive kursister og også deltog i større, relevante kursusforløb på landsplan. I den forbindelse havde de netop været på kursus i Fredericia.

Bilag

Årsberetning Boligselskabet Sydsjælland

Styringsrapport Boligselskabet Sydsjælland

Revisionsprotokollat Boligselskabet Sydsjælland

Regnskab Boligselskabet Sydsjælland

Regnskab afd. Tycho Brahes Vej - Boligselskabet Sydsjælland

Regnskab afd. Spurvemosegård - Boligselskabet Sydsjælland

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-9-23

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

Det aflagte regnskab og revisionens kontrol af dette blev drøftet.

Ib Østergaard Rasmussen roste budgetafviklingen.

Han havde noteret sig:

- At de opstillede mål var opfyldt.
- At revisionen ikke havde væsentlige bemærkninger.
- At bestyrelsens kommentarer var få og positive.

Han spurgte dog ind til en enkelt regnskabspost, der viste en mangedobling i forbrug sammenlignet med tidligere år. Posten var lille men afvigelsen høj. Det handlede ifølge Marianne Mathiasen om vedligehold. Ib Østergaard Rasmussen bad om forklaring på den store stigning i forbruget. Marianne Mathiasen kunne oplyse, at opsætning af tre nye skure i en afdeling var årsag til det ekstraordinære merforbrug.

Ib Østergaard Rasmussen havde også noteret sig, at revisionen efterlyste indgåelse af en skriftlig driftsaftale mellem boligselskabet og Faxe Kommune vedrørende boligerne på Tycho Brahes Vej. Gitte W. Andersen redegjorde herfor og fortalte, at en aftale var underskrevet og således indgået.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-9-23

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

Karsten Møller indledte dette punkt med at spørge ind til nogle mere bygningstekniske forhold i boligafdelingen. Poul Rasmussen svarede herpå og fortalte samtidig om udarbejdelse af de centralt bestilte granskningsrapporter. Han forklarede opbygningen af disse. Da Faxe Kommune ikke automatisk modtager kopi af granskningsrapporterne aftaltes det, at Domea fremsender kopier af disse til Karsten Møller til hans orientering.

Sagen med byggesjusk på Tycho Brahes Vej blev kort vendt, idet Karsten Møller spurgte ind til sagen.

Marianne Mathiasen kommenterede situationen omkring manglende tilbud om fjernvarmeforsyning i de kommunale områder med almene boliger. Dette fravær af tilbud og planer herfor undrede hende meget. Hun beklagede, at de almene boliger tilsyneladende var overset.

Hun henviste samtidig til omtale i dagspressen om, at udrulningen af fjernvarme ikke forløb som forventet. Der er vigende interesse blandt kommunens borgere. Ib Østergaard Rasmussen kommenterede dette og kunne bekræfte den manglende interesse. Poul Rasmussen spurgte konkret ind til, hvad det kostede at tilslutte sig. Ib Østergaard Rasmussen kunne -efter et opslag - fortælle, at prisen var 25.000 kr. per enhed inkl. moms.

Der blev fra Domea's side givet udtryk for, at man på denne baggrund nu måtte overveje en udskiftning til nye gasfyr eller andre alternative løsninger.

Karsten Møller spurgte ind til, hvordan renovationssystemet opleves. Der henvistes her til de seneste ændringer i kommunens affaldsindsamling. Ændringerne blev drøftet. Marianne Mathiasen gav her udtryk for, at hun gerne ser etablering af mere hensigtsmæssige alternativer til det nuværende system med containere. Molokker til affaldsopsamling blev nævnt som et bedre og relevant alternativ. Etablering af sådanne løsninger er efter Marianne Mathiasens opfattelse imidlertid for kostbar.

Ib Østergaard Rasmussen opfordrede dog til, at man i boligselskabet prøver at arbejde med en finansieringsmodel, hvor dele af etableringsudgiften kan opvejes af færre driftsudgifter fremadrettet til Faxe Forsyning.

Beboersammensætningen i afdelingerne blev drøftet.

Hvor denne er uhomogen kan der opleves problemer og manglende gensidig forståelse lejerne indbyrdes.

Rikke Møller sagde, at ved egentlige konflikter kan kommunens team "Visitationen" kontaktes for koordinering. Hun står da gerne til rådighed ved kontakt og koordinerer.

Marianne Mathiasen fortalte om bestyrelsesaktiviteterne og de månedlige møder. Hun nævnte boligselskabets julearrangementerne som en tilbagevendende aktivitet, der normalt finder sted med en pæn deltagelse.

Punkt 5: Udlejning af boliger

03.10.24-P35-9-23

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 om kommunens opfølgning på regeringens "Hjemløserreform". Kommunale data er ved at blive udredt. Faxe Kommune kan muligvis få brug for at finde boliger til nogle borgere i denne målgruppe. En udredning af behovet pågår som sagt, idet der er brug for mere viden om de konkrete behov.

Rikke Møller fortalte om sin oplevelse af samarbejdet med Domea omkring den såkaldte akutliste. Både Rikke Møller og Gitte W. Andersen oplever et positivt samarbejde.

Ib Østergaard Rasmussen og Rikke Møller informerede om den særlige aftale omkring administrationen af kommunens akutliste i forhold til boligafdelingen Permatopia. Dette til en almindelige inspiration for boligselskabet og som et eksempel på, at administrationen er fleksibel og tager behørigt hensyn til alternative boligformer. Gitte W. Andersen spurgte interesseret ind til, hvilken boform Permatopia da er. Ib Østergaard Rasmussen svarede og henviste til stedets hjemmeside www.permatopia.dk for mere information.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte, at han og Christine Hald er ved at forberede et samlet overblik over alle boligselskabernes ventelister. Han bad derfor Gitte W. Andersen fremsende kopi af Domea's ventelister til Christine Hald.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-9-23

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 fællesmøde med Økonomiudvalget og de øvrige almene boligorganisationer.

Beslutning

Alle tidligere aftaler er der fulgt op på.

Det blev aftalt, at Rikke Møller kontakter kommunens team "Visitationen" og følger op på snakken om problematisk adfærd hos enkelte lejere på afdelingen Lindhardsvej. Drøftelsen heraf havde en generel karakter. Tilsvarende orienterer Gitte W. Andersen efterfølgende Domea's team "Beboerrådgivningen" om drøftelsen.

Ib Østergaard Rasmussen bad om, at Gitte W. Andersen koordinere med boligselskabet hvilke emner der ønskes taget op på fællesmødet med Økonomiudvalget i 2024. Emnerne fremsendes til Christine Hald i god tid inden fællesmødet. Nybyggeri blev af Domea nævnt som et ønske.

Poul Rasmussen lovede, at en kopi af en granskningsrapport fremsendes til Karsten Møller til orientering. Den sendes dog først, når den endelige udgave er modtaget.

Efter ønske fra Ib Østergaard Rasmussen lovede Marianne Mathiasen at tage endnu en drøftelse af opsætning af bil El-ladestandere med sin bestyrelse.

Ib Østergaard Rasmussen lovede at briefe Domea om resultatet af udredningerne og beskrivelsen af eventuelle boligbehov i forlængelse af hjemløserenformen. Dette når udredningen er på plads.

Ib Østergaard Rasmussen lovede at fremsende udvalgte demografidata for Faxe Kommune til Gitte W. Andersen.

Det blev aftalt, at Mikael S. Nielsen fremsender materiale til belysning af lokalplanforhold, ejerforhold og størrelse for grund ved Tycho Brahes Vej.

Gitte W. Andersen lovede at fremsende en underskrevet kopi af samarbejdsaftalen vedrørende driftsoverenskomsten på Tycho Brahes Vej.

Ib Østergaard Rasmussen afsluttede dagens møde med at spørge ind til, hvordan man fra boligselskabernes side oplever dialogen og sammensætningen af de repræsentanter, der deltager fra Faxe Kommunes side. Der var opbakning til mødeformen. Der var intet ønske om, at andre skal inviteres med ej heller direktørniveauet eller den politiske ledelse.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022