

# REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 13-08-2025

**Mødedato** Onsdag d. 13. august 2025 kl. 10:00

**Mødested** Mødelokale Bregentved

## **Indholdsfortegnelse**

Faxe Hylleholt Boligforening - Velkomst og præsentation af deltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	4
Udlejning og anvisning af boliger.....	6
Aftaler og mødeafslutning.....	7

# **Punkt 1: Faxe Hylleholt Boligforening - Velkomst og præsentation af deltagere**

03.10.24-A00-2-24

## **Sagsfremstilling**

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig.

### **Faxe Hylleholt Boligforening**

- Tina Oldrup - forretningsfører, Boligkontoret Danmark
- Evy Nielsen - formand Faxe Hylleholt Boligforening
- Joan Rasmussen - næstformand Faxe Hylleholt Boligforening

### **Faxe Kommune**

- Karsten Møller - byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør
- Mikael Saugstrup Nielsen - byplanlægger
- Rikke Møller - borgerservicemedarbejder
- Ib Østergaard Rasmussen - chefkonsulent
- Christine Hald - direktionssekretær og referent på mødet
- Katrine Baunsgaard - kontorelev

### **Afbud**

- Ingen

### **Lovgrundlag**

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

### **Beslutning**

Dagsorden blev godkendt.

## Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-A00-2-24

### Sagsfremstilling

Boligorganisationerne har indberettet deres styringsrapport på portalen [www.almenstyringsdialog.dk](http://www.almenstyringsdialog.dk).

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport, som er vedlagt som bilag.

### De tre områder

- Afdelingerne
- Økonomi og revision
- Bygningsmassen

### Beslutning

Ib gav ordet til boligselskabet og opfordrede til at ligge ud med det der fylder hos bestyrelsen.

Evy fortalte, at smertensbarnet er Afdeling 1, Lærkevej. Afdelingen er i meget slem forfatning og desværre er nedreovering afvist af Landsbyggefonden (LBF). Den vil fremover blive vedligeholdt på det laveste acceptable niveau.

En af mange udfordringer er skimmelsvamp. Ydermurene er ikke hulrumsisoleret, og konstruktionen tillader heller ikke at få det. Beboerne guides derfor i, at de ikke må stille skabe op af ydermuren, da det danner fugt.

Karsten bemærker, at det desværre er et kendetegn for 50'er bygninger men roser bestyrelsen for at guide beboerne bedst muligt.

Ib bemærker, at afdeling 10, Jomfru Ellens Vej, har høj fraflytningsprocent (75%) for ungdomsboliger. 3 ud af 3 er fraflyttet og det har ikke været samme historik de foregående år. Tina bekræftede at det er korrekt. Det er desværre svært at fastholde de unge i boligerne, da det er langt fra deres ungdomsuddannelser.

### Mislykket sammenlægning med Faxe Ældreboligselskab

Tina fortalte, Faxe Hylleholt stemte nej til sammenlægningen med Faxe Ældreboligselskab. En af bekymringerne er, at viceværtsbetjeningen ikke er lige høj i begge boligselskaber. Faxe Hylleholt var derfor meget bekymret for, at de på sigt skulle matche niveauet, og gå på kompromis med andre ting. Derudover er der et fælleshus i faxe Ladeplads, som kun ejes af det ene boligselskab. Ved sammenlægningen vil en afdeling fra det andet selskab på tæt på, og man var derfor bekymret for, at man ville benytte det.

Derudover er der en bekymring for Lindevejscentret, som ejes af Faxe Ældreboligselskab. Faxe Hylleholt var og er meget bekymret for at skulle overtage centret da fremtiden er udvis i forhold til nyt plejehjem jf. ældreformen.

Afstemningen for sammenlægningen var meget tæt og faldt med få stemmer.

Tilsynet roste boligselskabet for at have taget dialogen omkring sammenlægningen.

### Affaldssystem

Der var en drøftelse omkring sidste års emne, hvor afhentning af affald i en bestemt afdeling voldte problemer. Der var bl.a. en knude omkring en afstandsregel, som besværliggjorde renovationsafhentningen. Der har været afholdt det aftalte møde mellem administrationen, boligselskabet og Forsyningen. Mødet gik godt, og det var løsningsorienteret. Problemet er i og for sig løst.

Dog var der en drøftelse af, at Forsyningens sagsbehandling af problematikken har været tung og langsommelig.

### Cybersikkerhed og awareness

Der var en generel drøftelse omkring træning og håndtering af cybersikkerhed. Tina fortalte, at Boligkontoret Danmark har en stærk IT afdeling i ryggen, som har dette som et fokuspunkt.

### Bygninger

Afdelingen 15 står til at få skiftet vinduer og døre, afdelingen har godkendt at udskiftningen kan ske med en huslejevårhøjelse på 10,25% og i gennemsnit 710kr pr. bolig.

Christine oplyste at sagen er lagt til politisk behandling i Økonomiudvalget 27. august og endelig godkendelse i byrådet den 4. september.

### **Regnskabsgennemgang**

Ib fortalte, at administrationens økonomiafdelingen har haft regnskab og revision til gennemsyn, hvorfra at der tages nedslag i enkelte bemærkninger.

Ib fremhævede, at revisionsgennemgangen er positiv.

Det bemærkes, at revisionen oplyser, at der er enkelte afdelinger, som genererer overskud for tredje år i træk. Det anbefales, at budgetplanlægningen måske bør justeres til, så budgettet er nærmere tilrettelagt. Det bemærkes endvidere, at nogle huslejer er over benchmarking og derfor høje for regionen.

Tina fortalte, at de budgetterne er lagt med uforudsete udgifter. I nogle afdelinger, bliver det brugt – andre gør ikke. Derudover afspejler den høje husleje enkelte steder, at der er et højere serviceniveau og fx en fremskudt kontorplads.

Derudover oplyste Tina, at ejendomsskatten har ændret sig for enkelte afdelinger, som der ikke er taget højde for i budgettet. Samtidig er de nye vurderinger på vej. Her har boligselskabet entreret sig med en ekstern, som skal bistå med at gennemgå ejendomsvurderingerne og gøre indsigelse inden for den givne periode, hvis dette er nødvendigt.

Der var ikke yderligere bemærkninger til regnskabet

### **Beboerdemokrati**

Katrine spurgte Evy og Joan, hvordan tilslutningen er til bestyrelsen, vil den yngre generation og børnefamilier være med?

Evy fortalte, at det generelt er svært at trække den yngre/familier til bestyrelsesarbejdet. Familierne har meget at se til, og det frivillige arbejde prioriteres desværre ikke i særlig høj grad. Det er ærgerligt, da det er givtigt at være i bestyrelsen.

Joan fortalte, at i hendes afdeling er de 57 boliger. Til et afdelingsmøde kommer der potentielt 20-30 beboere.

### **Bilag**

Styringsrapport 2024 - Faxe og Hylleholt Boligforening

Revisionsprotokollat 2024 - Faxe og Hylleholt Boligforening

Årsberetning for 2024 - Faxe og Hylleholt Boligforening

Egenkontrol med udgangspunkt i årsregnskabet - Faxe og Hylleholt Boligforening

## **Punkt 3: Udlejning og anvisning af boliger**

03.10.24-A00-2-24

### **Sagsfremstilling**

Under punktet giver boligorganisationen en kort status. Der kan i den forbindelse fokuseres på følgende:

- Udlejningsproblemer.
- Beboersammensætningen og eventuelle "sociale udfordringer".
- Beboerdemokratiets virke.
- Anvisningsretten og administrationen af akutlisten.
- Fleksible udlejningsregler.

### **Beslutning**

Der var en kort drøftelse om Akutlisten og samarbejdet mellem boligforeningen og Rikke Møller. Der var ingen nærmere bemærkninger. Der vare enighed om, at samarbejdet går godt.

## **Punkt 4: Aftaler og mødeafslutning**

03.10.24-A00-2-24

### **Sagsfremstilling**

Under punktet aftales det, hvilke emner, der skal indgå i en ny aftale mellem boligorganisationen og kommunen. Derudover gennemgås aftalerne fra det tidligere styringsdialogmøde. afslutningsvis evalueres mødet i fællesskab.

Som bilag er vedlagt aftalerne fra 2024.

### **Beslutning**

#### **Fællesmøde med Økonomiudvalget**

Christine fortalte, at der planlægges et fællesmøde i maj 2026 med det nye Økonomiudvalg. Det afledte en fælles drøftelse om nye mulige emner, som de øvrige boligselskaber kunne have glæde af.

Tina spurgte indtil, om der var taget stilling til håndtering af sikrings-/beskyttelsesrum? Ib fortalte hertil om beredskabsarbejdet i Faxe Kommune og hvordan der arbejdes med det. Den fælles dialog medførte, at alle var enige om at det var et godt emne at bringe ind i fælles fora evt. med deltagelse af beredskabsdirektør Flemming Nygaard fra Midt- og Sydsjællands Brand & Redning.

#### **Aftaler**

Aftalerne for 2024 blev gennemgået. De to aftaler er blevet overholdt.

Der var enighed om, at styringsdialogmødet ikke fordrede nye aftaler.

#### **Godkendelse af referat**

Tina Oldrup har 8. september 2025 godkendt referatet

### **Bilag**

Aftaledokument - Styringsdialogmøder m. almene boligselskaber 2024