

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 28-10-2024

Mødedato Mandag d. 28. oktober 2024 kl. 12:15

Mødested Mødelokale Gisselfeld A

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af deltagere..... 3

Gennemgang af styringsrapporten..... 4

Udlejning og anvisning af boliger..... 6

Aftaler og mødeafslutning..... 7

Punkt 1: Velkomst og præsentation af deltagere

03.10.24-A00-1-24

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig.

Flexbo Sjælland

- Tonny Ploug - formand, FlexBo Sjælland
- Merete Lindgaard Jørgensen - næstformand, FlexBo
- Tina Oldrup - forretningsfører, Boligkontoret Danmark

Faxe Kommune

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

Afbud

- Merete Lindgaard Jørgensen

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Ib Østergaard bød velkommen og indbød til en fælles præsentationsrunde.
Der var ingen kommentarer til dagsorden. Den blev godkendt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-A00-1-24

Sagsfremstilling

Boligorganisationerne har indberettet deres styringsrapport på portalen 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

Styringsrapport

Ib Østergaard lagde for og roste effektivisering tallene for boligselskabet som helhed.

I boligselskabets Egenkontrol (bilag) er der under emnet arbejdskapital anført, at boligselskabet mangler ca. 400.000 kr. for at nå målsætningen på 681.594 kr.

Tina Oldrup redegjorde herfor, at der har været en større renovering i Engpark afd. 1 i 2009/2010 i Næstved. Her blev alle opsparede midler i henlæggelser brugt. Det tager desværre tid at opspare en ny solid konto med gode henlæggelser. Der indsættes årligt 660 kr. til dispositionsfonden og arbejdskapitalfonden får 187 kr. pr. lejemål.

Tidligere større udgifter blev drøftet. Herunder det skrinlagte Mogenstrup Kro projekt i Næstved, som samlet har kostet FlexBo 4 mio. kr. udgiften er optaget som lån.

Beboerdemokrati - bestyrelsesarbejde

Ib Østergaard spurgte indtil hvordan bestyrelsesarbejdet går i FlexBo. Tonny Ploug fortalte, at overordnet går det rigtig godt i afdelingsbestyrelserne. Beboerne melder sig fint ind, og det er sjældent at man forlader den igen.

Boligkontoret Danmark tilbyder bestyrelseskurser og møder for bestyrelsen. Her drøftes hvordan nye medlemmer rekrutteres og fastholdes.

I FlexBos bestyrelsen skal alle tre afdelinger repræsenteres, så man står sammen.

Afd. Viften har to bestyrelser. De skal formeldt slås sammen ved kommende afdelingsmøde og i samme ombæring skal bestyrelsen reduceres.

Regnskab

Ib Østergaard fortalte, at administrationens økonomiafdeling kigger regnskabet i gennem og formidler eventuelle spørgsmål eller observationer videre.

Ib Østergaard bemærker, at der er rødt lys ved arbejdskapitalen og dispositionsfonden for Viften. Samt mangler der underskrifter på protokollatet.

Det er bemærket at der under Renholdelse for konto 114, er sket en større besparelse på ca. 400.000 kr. Økonomiafdelingen spørger indtil, hvad boligselskaber har gjort for den positive fremgang.

Tina Oldrup oplyste, at der på denne konto konteres vicevært betjening, driftschef, løn og snerydning. Der har blot været en mindreforbrug.

Bygninger

Karsten Møller spurgte ind til, om 3 og 5 års gennemgang af Viften har haft indflydelse på afdelingens økonomi.

Tonny Ploug fortalte, at entreprenørerne gik konkurs ved 1 og 2 etape, så de udbudninger som skulle håndteres efter 3 og 5 års gennemgang, er lagt i drift og vedligeholdelsesplanerne.

Karsten Møller spurgte endvidere ind til konceptet for Viften med Almen Bolig+ og hvordan det går.

Tonny Ploug og Tina Oldrup fortalte, at Almen Bolig+ betyder, at beboerne hjælper til med vedligehold af bl.a. udeområder, for at holde huslejen længere ned. I Viften er det de grønne områder skal passes af beboerne. I starten af Viftens virke, gik det rigtig godt. Men på sigt har det været svært at opretholde tilslutningen til at bidrage til fællesskabet.

Det har desværre medført, at der er iværksat ”bøder” for ikke at møde op. Rent praktisk betyder det, at Boligkontorets administration får at vide, hvilke beboere de skal opkræve fra.

Det er langt fra hensigtsmæssigt og fordrer meget negativitet i afdelingen. Det administrative arbejde er tungt for BDK og er ikke optimalt i længden.

Tina Oldrup fortalte, at på kommende afdelingsmøde skal der stemmes om, hvad man vil med udearealerne.

Der er flere scenarier i spil. Modellen som den er nu, kan fortsætte eller også kan afdelingen acceptere en mindre huslejestigning for at finde 170.000 kr. om året til pasning af udearealerne.

Der var en længere drøftelse af problematikken. Ib Østergaard udtrykte bekymring for sammenholdet i afdelingen og for beboerdemokratiets virke.

Christine Hald foreslog, at formand og evt. næstformand fra Viften kan deltage ved næste års Styringsdialog. Tilsynet vil gerne følge op på situationen og høre hvordan det går.

Der er enighed om at det er en god idé. Forud for næste års styringsdialog er Tina Oldrup og Christine Hald i kontakt, for at aftale nærmere om deltagelsen.

Nybyggeri

Mikael Saugstrup spurgte indtil, om boligselskabet gik med tanker om nybyggeri. Tonny Ploug sagde, at de meget gerne vil udvikle. Men de seneste år/projekter har krævet stærke ressourcer og ovenikøbet har det været nogle komplekse forløb.

For nu er der fokus på udvikling af Pederstrup Parken i Næstved.

Ib Østergaard oplyste, at Tingvej (administrationsbygning) skal sælges i 2025. Tina Oldrup udviste interesse og vil gerne høre mere, når der er noget konkret.

Infrastruktur

Karsten Møller spurgte indtil, hvordan brugen af el-ladestandere er. Tina Oldrup fortalte, at der er mange biler i deres afdelinger og el-ladestandere bruges flittigt.

Bilag

Styringsrapport - FlexBo 2023

Egenkontrol - FlexBo 2023

Revisionsprotokollat - FlexBo 2023

Årsberetning - FlexBo 2023

Punkt 3: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-1-24

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

Boligerne i FlexBo er for dyre for Akutlistens borgere. Der er derfor ikke et større samarbejde mellem Rikke Møller og boligselskabet.

Punkt 4: Aftaler og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-24

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 2023.

Beslutning

Aftaler fra 2023 er gennemgået og der er enighed om, at de er håndteret.

Nye aftaler for 2024

1. Tina Oldrup og Christine Hald er i kontakt forud for næste styringsdialog vedr. deltagelse af Viftens formand og evt. næstformand. Dette er til formål for at høre en status på Almen Bolig +

Fællesmøde

Christine Hald oplyste, at der er fællesmøde mellem Økonomiudvalget og de almene boligselskaber den 21. maj 2025 kl.14. Invitation følger.

Godkendelse af referat

Tina Oldrup har den 16. december 2024 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument styringsdialog 2023