

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 22-11-2021

Mødedato Mandag d. 22. november 2021 kl. 11:00

Mødested HASLEV ALMENN. DAB. Mødelokale Tryggevælde, Frederiksgade 9,
4690 Haslev

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapport.....	5
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	7
Boligorganisationens økonomi.....	8
Udlejning og anvisning af boliger.....	9
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

Der var afbud fra Dorrit Hemmingsen.

I mødet deltog:

Gitte Larsen, Bestyrelsesformand i boligafdeling ”Firkløveren”.

Steen Hingebjerg Jensen, Chefkonsulent hos DAB.

Kristine N. Kirkensgaard, bestyrelseskonsulent hos DAB.

Karsten Møller, Center for Ejendomme i Faxe Kommune

Rikke Møller, Faxe Kommune (deltog under punkt 1 og 5)

Mikael S. Nielsen, Faxe Kommune (deltog under punkt 1, 3 og 5)

Ib Østergaard Rasmussen, Direktionssekretariatet i Faxe Kommune

Dagsordenen blev godkendt. Faxe Kommunes repræsentanternes 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 de indberettede styringsrapporter.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at styringsrapporterne gennemgås

Beslutning

Styringsrapporten gav ikke umiddelbart anledning til kommentarer fra DAB.

Ib Østergaard Rasmussen henviste til Deloitte's revisionsrapport, hvori det nævnes, at der er udarbejdet en tilstandsrapport for afdelingen. Han spurgte til indholdet i denne.

Tilstandsrapporten blev herefter uddybet og kommenteret.

Gitte Larsen og konsulenterne fra DAB redegjorde for den aktuelle bygningstilstand. De fortalte blandt andet om, hvordan der tænkes i bæredygtighed ved reparationer og nødvendige udskiftninger af bygningsdele og inventar.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte til Årsberetningens opgørelse af huslejetab. Huslejetabet blev kort kommenteret og gav ikke anledning til yderligere spørgsmål.

Karsten Møller spurgte ind til en status på og overvejelserne omkring isolering og miljøbelastninger. Steen Hingebjerg Jensen redegjorde for status og politikken på området. Han henvist samtidig til, at DAB faktisk har en række meget nyttige, konkrete anbefalinger til boligorganisationerne på dette område.

Opvarmning af boligerne blev drøftet. Man er i DAB og boligafdelingen klar over, at man er udfordret i brugen af naturgas som energikilde. Man har konkret drøftet den situation, at det fra 2037 er det slut med brugen af naturgas. Der skal derfor findes en alternativ løsning. Gitte Larsen fortalte, at man lige nu undersøger de alternative muligheder. Man ser både på løsninger med fjernvarmetilslutning og brugen af varmepumper, men intet valg er truffet.

Karsten Møller spurgte ind til, om man havde haft skimmelsvamp-sager. Steen Hingebjerg Jensen kunne her oplyse, at der havde været et par stykker i afdeling Kildehøjen. Han fortalte, at begge tilfælde var bruger-betinget, og at de har håndteret problemet. DAB bruger Teknologisk Institut som den eksterne partner til at vurdere skader og årsager ved problemer med skimmelsvamp.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, om der overvejes opsætning af bil-El ladestandere. Gitte Larsen svarede at der søges om tilskud til opsætning af 2 ladestandere til område Trifoliumgården. Hun fortalte videre, at de er i gang med processen om at indtænke ladestandere i områderne, men dette er ikke endeligt besluttet endnu. Nogen steder vil det give mening at tilføje det til råderetten, især ved rækkehusbebyggelse, hvor det giver mere mening, at det er afdelingen som står for opførelsen.

Bilag

Styringsrapporten fremsendt

001_Firkløveret

Haslev almennyttige Boligselskab dok (5)

Haslev almennyttige Boligselskab dok (4)

Haslev almennyttige Boligselskab dok (3)

Haslev almennyttige Boligselskab dok (2)

Styringsrapport

Punkt 3: Status for Boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-A00-1-21

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.

Det er samtidig noteret, at boligorganisationen fremlægger sine overvejelser omkring et større tagrenoveringsprojekt, der er på bedding i afdelingerne Nysøvænget og Kildehøjen.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at boligorganisationen giver en orientering under punktet.

Beslutning

Kristine N. Kirkensgaard fortalte om tagprojekterne på Nysøvænget og Kildehøjen. Der disponeres ca. 20 mio. kr. til entreprenørudgifter omfattende arbejder, der kommer ca. 75 lejemål samt et par fælleshuse til gode.

Hun fortalte, at den 15.12. 2021 afvikles et ekstraordinært møde i afdeling, hvor sagen fremlægges for beboerne.

Kildehøjen og Nysøvænget skal have nyt tag. Der er et projekt, der har været stemt igennem i 2020, men budgettet holder ikke. Der afholdes derfor nyt møde for godkendelse af budget, med en huslejestigning på 6,31%.

Ansøgning fremsendes herefter på ny til kommunen hurtigst muligt.

Kristine N. Kirkensgaard spurgte ind til, hvornår kommunens Økonomiudvalg kan behandle en ansøgning om godkendelse af lånoptagelse til finansiering af tagene i Nysøvænget og Kildehøjen. Ib Østergaard Rasmussen oplyste om den politiske mødekalender for januar måned og bad hende fremsende sagen hurtigt.

Fremtidige byggeplaner blev kort berørt. Der er dog ikke aktuelle overvejelser, men Gitte Larsen kunne her fortælle, at ventelisterne til

boliger er op til 10 år på Kildehøjen.

Punkt 4: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har meldt tilbage til sekretariatet, at punktet vurderes som vigtigt.

Boligorganisationen vil uddybe økonomidelen.

Under punktet gennemgås:

- Boligorganisationens og de enkelte afdelingers økonomi.
- Boligadministrations opfattelse af kvalitet og effektivitet.
- Boligorganisationens sideaktiviteter.

Administrationen indstiller,

Sekretariatet indstiller, at boligorganisationen giver en orientering om en status på økonomien.

Beslutning

Revisionsrapporten blev kort drøftet jf. referatet under punkt 2.

Intet andet blev drøftet under punktet. Man var dog fra DAB side opmærksomme på, at ved huslejestigninger Haslev nærmer boligorganisationen sig en lejepris på knap 1.000 kr. / m². Ib Østergaard Rasmussen og Karsten Møller henledte opmærksomheden på, at dette er et noget højt niveau.

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-1-21

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har overfor sekretariatet tilkendegivet, at punktet er vigtigt at få drøftet.

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 boligorganisationen fremlægger en status.

Beslutning

Afdelingen oplever, at de anviste borgere hurtigt integreres. Men de er ikke altid klar over, at der oveni huslejen kommer forbrug, samt eventuelle udgifter til hårde hvidevare, der ikke er inklusive i lejemålet. Det er noget lejerne selv skal anskaffe. Lejerne har derfor ofte ikke råd til at blive boende.

Udfordringen er ikke stor, men der ses eksempler på problemstillingen i alle fire boligområder under Firkløveren.

Der fandt en drøftelse sted af, hvorledes samarbejdet omkring anvisninger kan optimeres.

DAB ser gerne, at der afsættes ressourcer til sociale foranstaltninger, men intet herom blev aftalt.

Rikke Møller lovede dog, at hun tager en snak med kommunens med boligsociale konsulent om mulighederne for at modvirke de uheldige anvisninger.

Der blev spurgt ind til, om Faxe Kommune udnytter sin anvisningsret til 25 % af boligerne. Dette viste sig at være tilfældet.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-21

Resume

Drøftelsen af aftaleforholdene finder sted under dette punkt.

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.

Det følgende klip fra referat 2019 er indsat:

- 9. Aftale**
Hvilke punkter skal indgå i aftalen mellem boligorganisationen og kommunen, herunder status på aftalepunkter fra 2017:
- DAB undersøger hvorfor der er afsat et beløb på 248.00kr til tag i 2021 i Trifoliumgården.
 - DAB undersøger om den nye udlejningsaftale ligger på deres hjemmeside.
 - HAB vender tilbage vedr. Udsatterrådet i slutningen af september 17/ primo oktober 18
- Nye aftaler**
- Steen sender det samlede langtidsbudget for den nye sammenlagte afdeling.

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

De tidligere aftaler blev tjekket. Der er fulgt op på disse.

1.

Det blev aftalt, at Rikke Møller orienterer kommunens boligsociale medarbejder om drøftelsen af lejeudfordringerne nævnt under punkt 5. Hun kontakter Bente Larsen og vender tilbage herom med hans kontaktoplysninger til DAB.

2.

Det blev aftalt, at Faxe Kommune forsøger at få deres sag med ansøgning om låneoptagelse klar til behandling i ØK og i byrådet i januar 2022 jf. punkt 3.

Underskrifter.

Referatet er rundsendt til mødedeltagerne den 22.11.2021. Kristine N. Kirkensgaard sender til Gitte Larsen og Steen Hingebjerg Jensen og melder tilbage på, om DAB kan godkende referatet.

Kristine N. Kirkensgaard har på e-mail den 24.11.2021 herefter godkendt referatets indhold. Denne godkendelses-mail er samtidig journaliseret på sagen.

Ib Østergaard Rasmussen