

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 25-09-2023

Mødedato Mandag d. 25. september 2023 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev med Sydkystens
Boligselskab (Permatopia)

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	6
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	7
Udlejning og anvisning af boliger.....	9
Aftale og mødeafslutning.....	10

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-10-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Per Madsen - KAB Bolig

Finn Larsen - KAB Bolig

Sophus Vørsig - KAB Bolig

Suzanne Darmer - repræsentant Permatopia

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Michelle Hansen - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionsssekretær

Gæster

Louise Bjerrum Larsen – Faxe Kommune, kontorelev

Afbud

Finn Larsen

Sophus Vørsig

Michelle Hansen

Referent

Christine Hald

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

Ib Østergaard bød velkommen og der var en præsentationsrunde af mødedeltagerne.

Der var ingen bemærkninger til dagsordenen.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-10-23

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

Styringsrapporten blev drøftet.

Ib Østergaard havde bemærket, at KAB gerne ser muligheder for nybyggeri. Per Madsen fortalte, at KAB gerne vil oprette nye afdelinger, da de tror på at denne type boligforeninger med blandet ejerskab er fremtiden. I andre kommuner har KAB set, at antallet af ældre stiger og her oplever man, at bo-/seniorfællesskaber har en større efterspørgsel.

KAB ser fordelene i samarbejdet med almene boligselskaber, da man kan opsætte kriterierne for, hvilke borgere der flytter ind for at bevare miljøet.

Ib Østergaard nævnte, at i Bosætningsudvalgets anbefalinger omkring FN's verdensmål, omhandler nr.11 øget bosætning. <https://www.faxe-kommune.dk/borger/om-kommunen/verdensmaal>

Derudover får KAB muligheder for at begrunde sådanne ønsker og forslag, når de deltager i fællesmødet til maj 2024, for at kunne adressere deres ønsker og ideer overfor økonomiudvalget.

Mikael Saugstrup fortalte, at "blandede boformer" som en mulighed, der i denne forbindelse kan overvejes.

Ib Østergaard spurgte indtil 360 graders analysen, som er nævnt i Styringsrapporten. Per Madsen redegjorde for, at den omhandler hele Sydkystens Boligselskab og ikke målrettet Permatopia.

Per Madsen fortalte, at Permatopia er godt drevet i kombinationen i andel, ejer og lejer. Sydkystens Boligselskab har ligeledes valgt at tilknyttet en driftskonsulent fra KABs administration, som understøtter yderligere i deres drift.

Bilag

Styringsrapport_Permatopia_2023

Revisionsprotokollat_SydkystensBoligselskab_2023

Regnskab_boligorganisation_Permatopia_2023

Regnskab_afd_Permatopia_2023

Årsberetning for Sydkystens Boligselskab for 2022 - endelig version

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-10-23

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

Henlæggelser

Karsten Møller bemærkede at benchmark for henlæggelser er et godt stykke under i Permatopia. I Styringsrapporten er nævnt 5192 kr. pr. bolig og benchmark er på 11.250 kr.

Per Madsen oplyste, at på det seneste afdelingsmøde blev det besluttet, at huslejen hæves med 4%. Det er med det formål, at hæve henlæggelserne. Afdelingen er fortsat meget ung, og derfor er henlæggelsesniveauet ikke så højt, som i ældre afdelinger.

Faxe Kommunes økonomiafdeling har gennemgået regnskabet. Der er ingen bemærkninger. Der er udvist sparsommelighed og ordentlighed og de kommunale repræsentanter roste dette.

Ib Østergaard påpegede, at der dog fortsat er en revisionsbemærkning omkring enefuldmagter. Per Madsen fortalte, at der er taget hånd om det.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-10-23

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

Mikael Saugstrup fortalte nærmere om, hvordan de kan bruge ham som indgang i byggeafdelingen.

Mikael Saugstrup og Ib Østergaard opfordrede Permatopia til at overveje tilskudsmulighederne i Faxe Kommunes Grøn Pulje <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/groen-pulje>, hvor der kan søges om midler til fx renovering af legepladser, shelterpladser mv.. Dog er kriteriet, at det ansøgte skal være åben/tilgængelige faciliteter for alle.

Suzanne Darmer havde nogle konkrete spørgsmål til en puljeansøgning. Mikael Saugstrup foreslog, at Permatopia kontakter chefkonsulent Tine Jeppesen, som er administrator for puljen, for at få sparring og hjælp. Mail: tjepp@faxekommune.dk

Energi

Karsten Møller fortalte, at der er tanker om at udrulle fjernvarmeområdet i Karise. Lokalplanen blev vedtaget ved årsskiftet.

Susanne Darmer fortalte, at en del af Permatopias DNA er, at de skal være selvforsynende og her er jordvarmen en del af det. Men der er åbenhed for alternativ varmeforsyning. Sydkystens Boligselskab ønsker at blive orienteret og deltage i dialogen omkring udviklingen for fjernvarmeimplementeringen.

Granskningsrapport

Der var en kort drøftelse omkring det landsdækkende projekt med granskningerne af alle ejendomme. Permatopias er ikke færdigudarbejdet.

Genskabning/kortlægning af tabt materiale

I forbindelse med entreprenørens konkurs, mistede Permatopia alt deres materiale for bygningerne, kortlægning af rørledninger mv.

Det er besluttet, at bruge midler på at genskabe alt det materiale, for at sikre Permatopia ved eventuelle behov overfor byggeskadefonden. Dette er en vigtig prioritering, da det kan blive en potentielt større udgift på sigt, hvis ikke de har relevant materiale til erstatningssager.

Louise Bjerrum Larsen spurgte, om KAB har lavet beregninger på, om det på sigt kan betale sig at renovere med bæredygtige/genbrugs materialer. Per Madsen svarede, at de ikke har lavet nærmere beregninger på det, men at de på tværs af organisationen har fokus på det bæredygtige indkøb.

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-P35-10-23

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

Samarbejdet mellem Permatopia og akutlisten blev drøftet. Der er meget få anvisninger fra akutlisten til Permatopia, derfor er der ikke meget erfaring og historik. Der er dog en gensidig aftale om, at man skal til samtale hos Permatopia, hvis man anvises fra akutlisten.

Per Madsen fortalte, at der tidligere har været enkelte udfordringer med kommunikationen med akutlisten. Rikke Møller fortalte, at de internt har sikret arbejdsgangene, så kommunikation ikke går tabt.

Susanne Dahmer oplyste, at i forbindelse med visitering fra akutlisten (eller nye interesserede beboere), så kan man den 1. lørdag i måneden kl.13 komme på rundtur. Det koster 100 kr.

Der var en drøftelse omkring at få iværksat en rundvisning for politikerne i byrådet hos Permatopia, så der kan ses en status efter 5 år. Christine Hald og Ib Østergaard løfter det videre til politikerne, og vender retur til Susanne Dahmer og Per Madsen.

Ventelister

Christine Hald fortalte, at tilsynet gerne vil løfte en sag til politiske niveau, hvor det vises, hvor store ventelister der er for de ti almene boligselskaber. Sagen vil blive offentlig. For KAB gælder det kun Permatopia.

Ventelisten er pt. på 67 stk.

Typisk børnefamilier og kvinder over 60 år.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-10-23

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

1. Det aftales, at der arbejdes på en sær rundvisning for byrådet. Christine Hald og Ib Østergaard løfter det videre og koordinerer nærmere med Susanne Dahmer og Per Madsen.
2. At Sydkystens Boligselskab, Permatopia sender eventuelle input til dagsorden til fællesmødet i maj 2024

Alle tidligere aftaler er gennemgået og klaret

Evt.

Fællesmøde

Christine Hald fortalte om kommende fællesmøde med politikerne til maj 2024. Alle boligselskaber får mulighed for at byde ind med emner og punkter til en fælles dagsorden

KAB vil gerne byde ind med input til dagsorden og sender dem efterfølgende til almeneboliger@faxekommune.dk

Hjemløserenform

Per Madsen spurgte til Faxe Kommunes håndtering af de hjemløse i forbindelse med reformen.

Ib Østergaard fortalte, at det nuværende kendte tal er ved at blive kvalificeret.

Internt er der nedsat en gruppe, som skal arbejde nærmere på, hvordan hjemløse håndteres på sigt.

Per Madsen fortalte, at Sydkystens Boligselskab har lavet flygtninge/hjemløse aftaler i andre kommuner. For netop Permatopia er det ikke aktuelt, men Sydkystens Boligselskab vil gerne dele af deres erfaringer.

Christine Hald har 6. oktober 2023 fremsendt udkast til referat til Per Madsen.

Per Madsen har 25. oktober 2023 meldt få ændringer tilbage.

Opklarende rettelser er foretaget over telefonen 2. november 2023 hvorefter, at referatet er godkendt.

Referatet sendes til Per Madsen til formidling internt og det offentliggøres derudover på Faxe Kommunes hjemmeside.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022