

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

Mødedato Mandag d. 28. oktober 2024 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Gisselfeld A

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af deltagere..... 3

Gennemgang af styringsrapporten..... 4

Udlejning og anvisning af boliger..... 7

Aftaler og mødeafslutning..... 8

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.

Faxe Hylleholt Boligforening

- Evy Nielsen - formand, Faxe Hylleholt Boligforening
- Joan Rasmussen - næstmand, Faxe Hylleholt Boligforening
- Tina Oldrup - forretningsfører, Boligkontoret Danmark
- Erling Olsen - driftschef, Boligkontoret Danmark

Faxe Kommune

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

Afbud

- Karsten Møller

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Ib Østergaard bød velkommen og opfordrede til en fælles præsentationsrunde. Dagsorden blev efterfølgende 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

Affaldshåndtering

Ib Østergaard lagde ud med at spørge indtil status på afhentning af affald, da det tidligere har været et emne.

Erling Olsen fortalte, at status er, at der stadig er udfordringer med afhentning af affaldet. Udfordringen er afstandsreglen, som kræver et ekstra tillæg på 4000kr pr. år/lejemål. Det beløber sig på i 360.0000 kr. ekstra om året for én enkelt ejendom.

Erling Olsen har været i dialog med Lars Berg fra Forsyningen og søgte samme sted for 1 år siden dispensation fra afstandsreglen. For 1,5 måned siden var der svar på ansøgningen og det blev et afslag.

Problematikken blev drøftet nærmere, og der er enighed om, at der skal findes en løsning, som ikke påvirker lejerne unødigt. Ib Østergaard foreslog, at han, Karsten Møller og Erling Olsen tager et møde, hvor der skal forberedes til et møde med Forsyningen. Ved dette møde, skal Lasse Sander Søndergaard fra Miljø ligeledes deltage. Mødet overføres til aftaledokumentet.

Styringsrapport

Ib Østergaard spurgte indtil de kritiske nøgletal, hvor der er røde markeringer ved fraflytning for afd. 14 og 19. Erling Olsen oplyste, at der har været en del dødsfald som påvirker økonomien.

Der var en generel drøftelse omkring tab ved fraflytning og hvordan det er vist i Styringsrapporten. I rapporten er afd. 14 og 19 fremhævet. De to afdelinger har en stigning på ca. 10.000 kr. Umiddelbart ikke en stor stigning. Som fx afd. 6 og 15 (jvf. regnskabet)

Lærkevej afd.1

Lærkevej blev drøftet nærmere. Landsbygefonden (LBF) vil ikke støtte en sanering og efterfølgende bybyggeri i et plan, som Erling Olsen mener, er det eneste rigtige at gøre. LBF's argument er, at der ingen tomgangsleje er.

Erling Olsen oplyste, at for få år siden blev de to små blokke estimeret til 40 mio. kr. i renovering (uden tagrenovering)

I drift- og vedligeholdelsesplanerne er der om 3 år indlagt udskiftning af døre og vinduer til 4 mio. kr.

I 2025 skal der anlægges p-pladser. Projektet er i udbud. Det finansieres bl.a. ved henlæggelser, egne midler og huslejestigning på 10.%.

Mikael Saugstrup spurgte indtil om der opsættes el-ladestandere. Erling Olsen svarede, at der kun forberedes.

Protokollat

Ib Østergaard bemærkede, at revisionen ikke har fundet grundlag for besvigelser og at henlæggelserne generelt er gode.

Ib Østergaard spurgte indtil revisions bemærkning omkring de to manglende udbud, hvor der er købt ydelser for over 50.000 kr.

Erling Olsen redegjorde for bemærkningen og fortalte, at når der opstår akutte opgaver, som kræver straks håndtering for at mindske eventuelle større skader, så kan det ikke nås at udføre udbud. Evy Nielsen og Joan Rasmussen samtykkede, og oplyste, at Erling Olsen altid informerer dem, når disse akutte situationer opstår.

Ib Østergaard gjorde opmærksom på, at protokollatet mangler underskrifter. Tina Oldrup følger op.

Cybersikkerhed

Ib Østergaard bemærkede at revisionen har fokus på cybersikkerhed og spurgte indtil hvordan boligforeningen håndterer emnet.

Tina Oldrup fortalte, at Boligkontoret stiller en BDK-mail til rådighed til bestyrelsen og hertil er der en stærk IT-afdeling, som støtter boligforeningen og som kan bistå med hacking mv.

Regnskab

Ib Østergaard oplyste, at kommunens økonomiafdelingen kigger regnskabet i gennem og giver eventuelle bemærkninger her til.

Der er en opmærksomhed på afd.13, da der er en ændring i årets overskud. Økonomiafdelingen kan umiddelbart ikke se hvordan 2022 kan have et overskud på 237.573 kr. og i 2023 er der underskud på -15.749 kr.

Tina Oldrup redegjorde herfor og Ib Østergaard accepterede gennemgangen.

Der blev drøftet flere nedslag i regnskabet og en del af det hænger sammen med de kritiske nøgletal for fraflytning, som er nævnt tidligere i referatet.

Kommende renoveringer

Evy Nielsen fortalte, at der skal lægges tag på afd. 5/Parkvej og Solparken afd.13 skal have tag og vinduer.

Afd.15/Lindegårdsparken på 57 boliger står foran en større renovering i 2025. Her skal døre og vinduer udskiftes. Der skal etableres nyt køkken og badeværelse. I alt 43 mio. Der foreligger en projektbeskrivelse.

Det blev drøftet, om beboerne skal genhuses. Erling Olsen oplyste, at hvis badeværelserne udelades skal der ikke genhuses.

Christine Hald spurgte indtil, hvordan afd. 15's renovering finansieres og hvilken huslejestigning man arbejder med.

Erling Olsen oplyste, at huslejestigningen er på ca. 40-50%. Erling Olsen spurgte endvidere til, hvornår administrationen skal have materiale til politisk behandling og om det er dækkende at fremsende foreløbige beregninger.

Christine Hald fortalte, at der kan udarbejdes en politisk sag, når deres anlægsbudget og eventuelle lånetilsagn foreligger og huslejestigningen er beregnet med udgangspunkt heri.

Ib Østergaard supplerede og redegjorde for den politiske proces, når der skal ansøges om huslejestigning. Endvidere skal administrationen have tid til at granske det fremsendte materiale, udarbejde sagsfremstilling og slutteligt skal den behandles både i Økonomiudvalget og byrådet.

Ib Østergaard opfordrede Erling Olsen til, at så snart hans beregninger foreligger og med udgangspunkt i ovennævnte materiale, skal administrationen kontaktes, således at der kan afsættes til salgsarbejdet. Her vil det samtidig blive oplyst, hvornår sagen bliver politiske behandlet.

Fjernvarme Faxse Ladeplads

Ib Østergaard spurgte indtil status på fjernvarmetilslutningen.

Erling Olsen oplyste, at der er frist ved udgangen af oktober måned. Det kræver 60% deltagelse, for at det bliver en realitet. For nuværende er der ikke nok.

Bestyrelsen i Faxe Forsyning har møde den 6. november, hvor de skal drøfte om fristen skal udskydes eller om der skal afviges fra tilslutningen. Hvis fristen udskydes til årsskiftet vil boligforeningen overveje at deltage.

Bilag

Styringsrapport - Faxe og Hylleholt Boligforening 2023

Egenkontrol - Faxe og Hylleholt Boligforening 2023

Protokollat - Faxe og Hylleholt Boligforening 2023

Årsberetning - Faxe og Hylleholt Boligforening 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

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. Tina Oldrup oplyste, at deres Boligrådgiver heller ikke har yderligere bemærkninger.

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. Ib Østergaard indkalder til et møde med Karsten Møller og Erling Olsen, som skal forberede til et møde med Forsyningen hvor Lasse Søndergaard fra Miljø også deltager.
2. Christine Hald medsender politisk mødekalender ved referatets udsendelse. (vedlagt som bilag)

Stormøde med Business Faxe

Ib Østergaard fremhævede kommende Stormøde den 31. oktober hos Business Faxe, som kan have interesse i form af netværksdannelse med lokale håndværkere. Det er gratis at deltage.

<https://businessfaxe.dk/arrangementer/kom-og-hoer-om-fremtidens-byggeprojekter/>

Tina Oldrup oplyste, at hun deltager

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 28. november 2024 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument styringsdialog 2023

Politiskmødeplan 2025