

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 15-12-2022

Mødedato Torsdag d. 15. december 2022 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Trykkevælde, Frederiksgade 9, Haslev med Haslev BF

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	9
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	10
Udlejning og anvisning af boliger.....	12
Aftale og mødeafslutning.....	13

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-A00-1-22

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.

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.

Beslutning

Der var meddelt afbud på grund af sygdom fra Michelle Hansen.

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Herefter tog mødedeltagerne en kort rund og præsenterede sig for hinanden. I mødet deltog:

- Pia Enstrøm, Formand for bestyrelsen og afdelingsformand
- Jeannie Thorving HansenThorving Hansen, næstformand i bestyrelsen og formand for afdeling "Købmandsgården"
- Steen Andersen, Driftschef hos Lejerbo
- Michael Keis, Forretningsfører for reg. Sydsjælland hos Lejerbo
- Louise Bjerrum Larsen, kontorelev i Faxe Kommune
- Karsten Møller, Center for Ejendomme i Faxe Kommune
- Sonja Larsen, Center for Plan & Miljø i Faxe Kommune
- Lene Fransson, Direktionssekretariatet i Faxe Kommune
- Ib Østergaard Rasmussen, Direktionssekretariatet i Faxe Kommune

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-6-22

Sagsfremstilling

Boligorganisationerne foretager - i henhold til gældende regler og procedurer - en indberetning af deres styringsrapport på portalen www.almenstyringsdialog.dk

Se sagens bilag.

Under punktet foretages en fælles gennemgang af den indberettede styringsrapport.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen indledte punktet med at fortælle, at der planlægges med et større fællesmøde for alle 10 boligorganisationer i foråret 2023. Dato herfor udmeldes snarest.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte herefter, at man som noget nyt trækker på kommunens økonomiafdeling, der gennemgår revisionsrapporter og regnskaber forud for styringsdialogmøderne. Han beskrev samtidig, den nye organisering af kommunens kontakt til boligselskaberne og præciserede Lene Franssons rolle. Dialog vægtes højt.

Michael Keis kommenterede kort samarbejdet med kommunen og gav udtryk for, at samarbejdet fungerer godt og uden udfordringer.

Han fortalte herefter om de tre største udfordringer i boligforeningen og drøftelserne med Landsbyggefonden herom.

Dette fylder ikke meget i styringsrapporten og blev derfor uddybet af repræsentanterne fra Haslev Boligforening under punktet.

Michael Keis kommenterede og begrundede, hvorfor en enkelt afdeling under boligforeningen har modtaget en "rød" markering på benchmark dækkende effektivisering. Dels er der her tale om

.

Det valgte benchmarking i vurderingen, og

.

At byggeriet i den pågældende afdeling er uens

forklarede Michael Keis.

Han fortsatte og beskrev, hvordan det er udfordrende at opnå tilstrækkeligt med effektiviseringsrationaler. Fremadrettet ændres derfor på konteringsmetoden, idet nogle udgiftsposter kan konteres til en anden vedligeholdelseskonto i budgetafviklingen.

Michel Keis og Steen Andersen redegjorde for, hvordan status på omstillingen til LED-belysning tager sig ud. Boligforeningen er ikke i hus med arbejdet endnu. Jeannie Thorving Hansen supplerede denne status og fortalte, at det faktisk samtidig er svært at skaffe elektrikere til at udføre de fornødne el-arbejder.

Steen Andersen fortsatte og forklarede, at de desuden udfordres af, at de er nødt til at foretage budgetprioriteringer i forhold til driftsbudgettet.

På sigte vil LED belysningen forventes at nedbringe afdelingernes udgifter, supplerede Pia Enstrøm.

Ib Østergaard Rasmussen ville her gerne vide, om det er flere afdelinger, der afventer med en endelig omstilling til LED belysning. Dette blev bekræftet.

Kasten Møller spurgte ind til, om det samtidig er nødvendigt at lave el-arbejder i beboernes elinstallationer. Steen Andersen svarede, at dette ikke er tilfældet.

Det handler om prioriteringer og nødvendig vedligeholdelse af motorer, pumpesystemer og meget andet, uddybede Steen Andersen.

Michael Keis var enig heri og konkluderede på gennemgangen, at der er et stort vedligeholdelsesefterslæb. Pia Enstrøm og Jeannie Thorving Hansen bekræftede efterslæbet med en lidt kontant udmelding.

Michael Keis forklarede, at der ikke opleves en stor fraflytning i afdelingerne. Boligerne er alt andet lige attraktive og den billige husleje fastholder lejere.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte, om der er tilfælde af skimmelsvamp i nogle af boligerne. Michael Keis svarede nej og sagde, at man naturligvis er meget opmærksom på beboeradfærden for tiden. Beboerne skal tænke sig ekstra om henover vinteren og sikre den fornødne udluftning af deres boliger.

Pia Enstrøm supplerede dette og slog fast, at det rigtig meget handler om beboeradfærd.

Kasten Møller spurgte til en status på afdelingernes energi -og varmesystemer, herunder om forsyning med naturgas.

Pia Enstrøm redegjorde og oplyste, at man har besluttet sig for at overgå til fjernvarme, hvor dette er muligt. Tilbuddet fra fjernvarmeselskabet er attraktivt og beboerne havde i et møde sagt JA til omstillingen.

Michael Keis bekræftede planen om at omstille, og henvist til den politisk godkendt fjernvarmeplan i Faxe Kommune.

Pia Enstrøm talte om beboernes gasfyr og behovet for udskiftning til nye gasfyr (de nuværende er 20 år gamle). De eksisterende fyr skal skiftes, sagde hun. Den billigste løsning er fortsat at bruge gasfyr, omend dette kan synes paradoksalt. Et nyt gasfyr koster ca. 20.000 kr. pr. husstand modsat en opsætning af en varmepumpe, der vi beløbe sig til ca. 150.000 kr. pr. husstand.

Michael Keis gik herefter over til at tale om nedrivninger af boliger. Dette har hidtil været umuligt at få grønt lys til. Han havde her bemærket, at der i det nye regeringsgrundlag står, at det skal blive nemmere at få tilladelse til nedrivninger. Der blødes således op på området.

Repræsentanterne for boligforeningen beskrev herefter, hvordan ordningen med gårdmænd fungerer. De fire gårdmænd og deres chef servicerer afdelingerne:

ETAGEHUSENE,

KÆDE- PARCELHUSENE,

GRØNDALSPARKEN,

KØBMANDSGÅRDEN,

ALLÉGADE,

E/F Jernbanegade 59-63/Nygade 50-52

Ejerforening Torvet

PARCELVEJ,

NORDGAARDEN,

TROELSTRUPLUND.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til effektiviteten i den eksisterende ordning med gårdmænd. Steen Andersen beskrev alle fordelene. De var mange og varierede, hvorfor der ikke er aktuelle planer om at gå i udbud med opgaven. Pia Enstrøm og Jeannie Thorving Hansen beskrev her blandt andet, at beboerne føler sig meget trygge ved gårdmændene, idet de er personer beboerne kender rigtig godt. Beboerne oplever, at gårdmændene hjælper dem, når særlige behov og vanskeligheder viser sig. Desuden kender gårdmændene bebyggelser rigtig godt, supplerede Jeannie Thorving Hansen.

Karsten Møller spurgte ind til erfaringerne med den nye model for affaldshåndtering. Hvordan går det, spurgte han.

Pia Enstrøm beskrev hvorledes affaldshåndteringen sker i hendes afdeling.

Oplevelsen er:

.

At det virker, og

.

At de som beboere tager det som det er.

Michael Keis nuancerede oplevelsen af ordningen og fortalte, at nogle steder differentierer man opsamlingen til tre store, fælles opsamlingsbeholdere og overlader resten til beboerne selv.

Det handler meget om beboeradfærd, og Michael Keis bekræftede overfor de kommunale repræsentanter, at deres oplysninger om ordningen til beboerne er vigtig for at komme i hus med en god affaldssortering.

Bilag

Haslev BF (11)

Haslev BF (10)

Haslev BF (9)

Haslev BF (7)

Haslev BF (6)

Haslev BF (5)

Haslev BF (4)

Haslev BF (3)

Haslev BF (2)

Haslev BF (1)

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-A00-1-22

Sagsfremstilling

Boligorganisationen vil under punktet uddybe de vigtigste områder i økonomidelen.

Uddybningen drøftes og følgende forventes gennemgået og kommenteret:

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

Bilag til punktet er tilknyttet under dagsordenens punkt 2.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til revisionens kommentar om en ”ikke udført granskning” af budgettet. Michael Keis redegjorde herfor og beskrev, at det på nationalt plan er en udfordring af få de besluttede granskninger gennemført og afsluttet.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til årsager til, at 6 af 8 afdelinger går ud af 2021 med underskud.

Der blev redegjort herfor og de store behov for vedligehold og den negative rente blev fremhævet som den primære årsag.

Ib Østergaard Rasmussen afsluttede punktet med en kommentar om, at det er positivt revisionen ikke har fundet anledning til kritik og har fremhævet bogføringen er i orden.

Desuden ser udgifterne til huslejetab flotte ud.

Punkt 4: Status for Boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-A00-1-22

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.

Udviklingsbehov herunder boligforeningernes etablering af ladestandere til el-biler drøftes ligeledes under punktet. For så vidt angår ladestandere ønskes oplysninger om den aktuelle situation samt planerne for fremtiden.

Kommunens strategi for opsætning af ladestandere og et uddrag af den gældende bekendtgørelse er lagt på sagen som bilag.

Beslutning

Sonja Larsen indledte punktet med at fortælle, hvordan studerende fra Arkitektskolen I Århus har beskrevet to boligafdelinger i Haslev som kulturbevaringsværdige.

I en publikation kan man se og læse herom. Sonja Larsen viste publikationen frem og læste højt fra denne. Hun udleverede efterfølgende et antal eksemplarer til boligforeningens repræsentanter. De udtrykte imidlertid overraskelse over, at de ikke tidligere var blevet orienteret herom. De henviste til, at sådanne oplysninger har betydning for deres involvering af eksterne rådgivere i renoveringsplanernes udarbejdelse.

Ib Østergaard Rasmussen svarede, at dialogen med beboere og Lejerbo naturligvis er vigtig og vil blive vægtet. Sonja Larsen kunne fortælle, at der politisk er truffet beslutning om, at kommende lokalplaner skal udarbejdes med et hensyn til bevaring af kulturmiljøerne.

Pia Enstrøm beskrev foreningen overvejelse omkring en afdelings ”enorme” haver. Tiden er løbet fra nytten af så store haver og man overvejer at reducere disse. Dette vil frigøre arealer og skabe nye muligheder for nybyggeri og eventuel en etablering af flere P-pladser.

Michael Keis bad Steen Andersen om at referere fra besøget af en repræsentant fra Landsbyggefonden og dialogen med vedkommende om bygningsløsninger. Dialogen havde ikke løst de udfordringer afdelingen står med. En længere drøftelse heraf fandt sted og lokalplanbestemmelser og eventuelle handlemuligheder blev vendt. Karsten Møller ville eksempelvis gerne vide, at man kunne overveje en løsning med reduktion i antallet af værelser for at kunne lave tilfredsstillende isoleringsarbejder.

Steen Andersen nævnte, at boligforeningen kontor flytter til Torvet 3 i Haslev. Dette vil sikre bedre arbejdsforhold for de ansatte.

Ib Østergaard Rasmussen sluttede punktet af med at bede om en status på opsætning af EL-ladestandere til biler. Pia Enstrøm forklarede, at strategien er at vente og se udviklingen an. Michael Keis supplerede og forklarede om dialogen med Clever om opsætning af EL-ladestandere og kunne bekræfte, at det hele er sat lidt på standby. Ib Østergaard

Rasmussen spurgte her ind til, om andre leverandører en Clever havde været inde i overvejelserne. Dette svarede man ja til.

Ib Østergaard Rasmussen forklarede vigtigheden af at gøre klar til EL-ladestandere og sagde, at netop dette område har stor kommunal interesse.

Bilag

Ladestanderbekendtgørelsen uddrag

Byrådets godkendte Ladestanderstrategi

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

24.10.00-A00-1-22

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.

Beslutning

Der var intet til dette punkt, idet Michael Keis havde haft møde med Michelle Hansen den 21.9. og fået afklaret diverse med hende.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-A00-1-22

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.

Der henvises til den på sagen lagte oversigt fra møderne i 2021.

Dagens møde evalueres ligeledes under punktet.

Beslutning

Mødedeltagerne konstaterede, at der er fulgt op på alle aftaler fra sidste års styringsdialogmøde.

Følgende nye aftaler:

Sonja Larsen følger op på drøftelsen omkring kulturmiljøerne i Haslev og sikre en dialog og inddragelse. I samme sag sikrer Steen Andersen den fornødne orientering af boligforeningens eksterne rådgiver.

Ib Østergaard Rasmussen følger op med en invitation til et fællesmøde for de 10 boligselskaber i foråret 2023.

Underskrifter

Referatet har været rundsendt af Michael Keis til mødedeltagerne fra boligforeningen. Han har herefter den 21. december meldt tilbage, at man kan godkende referatet med enkelte rettelser til dette.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021