

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 24-11-2022

Mødedato Torsdag d. 24. november 2022 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Tryggeværde, Frederiksgade 9, Haslev med Sydkysten BS /
Permatopia

Indholdsfortegnelse

Gennemgang af styringsrapporten.....	3
Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	5
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	7
Boligorganisationens økonomi.....	8
Udlejning og anvisning af boliger.....	9
Aftale og mødeafslutning.....	10

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-9-22

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

Per Madsen indledte med at fortælle, at afdelingen Permatopia er meget veldrevet. Man er pt. i gang med at lave gennemsyn af bebyggelsen og energimærkning foretages. Dette opleves som meget positivt set i lyset af, at projektet som byggesag har været præget af fire konkurser.

De kommunale repræsentanter udtrykte anerkendelse af, at det går godt i afdelingen.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, hvordan konceptet med bolig ejere og bolig lejere fungerer. Finn Larsen kunne her fortælle, at forholdet mellem andelen af ejere / lejere er optimal, og at dette miks fungerer godt omkring de aktiviteter der finder sted i Permatopia.

Per Madsen supplerede med eksempler herpå og sagde, at også set fra hans stol er stedet meget velfungerende.

Finn Larsen fortalte herefter om nogle af de aktiviteter, der finder sted i Permatopia. Han beskrev eksempelvis et kursus om praktisering af beboerdemokrati, hvor andre boligorganisationer var inviteret til at deltage og lære af Permatopia.

Finn Larsens beskrivelser af stedets boligform understregede den succes boligprojektet er. Sonja Larsen spurgte til KABs erfaringer med Permatopia. Finn Larsen uddybede og sagde, at de oprindelige visioner bag projektet var gennemtænkte og var blevet fastholdt.

Finn Larsen slog fast, at man i KAB også kan tænke idealistisk. Han gav eksempler herpå og fortalte om et projekt KAB har i Roskilde og projektet Urbania i København. Det sidstnævnte har man arbejdet på at få sat i gang i flere år. Finn Larsen gentog her, at de tre ejerformer repræsenteret i Permatopia, gode visioner og ikke mindst de engagerede beboere skaber den succes der kendetegner boligprojektet i Karise.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til, hvordan udskiftninger og fraflytninger opleves. Finn Larsen fortalte, at der ikke opleves store udskiftninger i lejemålene. Henover sommeren havde man dog haft fire tilfælde af fraflytning.

Da der er ventelister til at flytte ind betyder fraflytningerne rent praktisk ikke så meget, supplerede Per Madsen.

I ejerboligerne handles ikke ofte boliger og ejerskifterne er derfor ikke store.

Sonja Larsen spurgte til deltagelsen i dyrkningsfællesskabet. Per Madsen fortalte om avl og dyrkning og at man som beboer skal bidrage med min. 2 timers arbejde om ugen.

Repræsentanterne fra KAB sagde, at hvis man som kommune ønsker nye boligområder i stil med Permatopia er man åbne for en dialog og et samarbejde. Sonja Larsen kunne dog fortælle, at det som regel er private der bygger i ledige områder, når disse er til rådighed.

Bilag

0038_Sydkystens Boligselskab, SYD-BO

021_Permatopia

Regnskab_0038021002021 Permat

Regnskab_0038000002021

Punkt 3: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at mødet starter.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Der var ikke kommentarer til den udsendte dagsorden.

Mødedeltagerne præsenterede sig for hinanden således:

Per Madsen, Kundechef i Sydkystens Boligselskab

Finn Larsen, områdechef i KAB-Bolig

Sonja B. Larsen, Faxe Kommune

Lene Fransson, Faxe Kommune

Michelle Hansen, Faxe Kommune

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

Karsten Møller, Faxe Kommune havde op til mødet desværre været nødt til at melde afbud. Julie Jacobsen fra Permatopia havde også meldt afbud, idet hun desværre også var forhindret denne dag.

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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at punktet drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen omtalte kort kommunens strategi for opsætning af EL-ladestandere til biler. Per Madsen kunne her bekræfte, at for Permatopias vedkommende er behovene allerede dækket ind. Dukker der yderligere behov op vil dette straks blive håndteret og løsninger tilvejebragt.

Ib Østergaard Rasmussen fortalte, at en repræsentant fra Permatopia havde besøgt det kommunale §17.4 udvalg, der har arbejdet med FNs verdensmål. Han kunne her berette, at udvalget havde været meget opmærksom omkring den viden besøget havde kastet af sig.

Ib Østergaard Rasmussen kunne oplyse, at det er aftalt der inviteres til et stort fællesmøde for alle 10 boligselskaber i foråret 2023. Dato herfor meddeles ud sidst på året og der vil være mulighed for at komme med ideer, ønsker og synspunkter på mødet.

Bilag

Ladestanderbekendtgørelsen uddrag

Byrådets godkendte Ladestanderstrategi

Punkt 5: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at økonomidelen gennemgås og drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen fortalte, at man havde gennemgået regnskaberne og læst revisionens bemærkninger.

Der var enkelte spørgsmål hertil.

Ib Østergaard Rasmussen bad KABs repræsentanter uddybe problemstillingen med bankkonti og fuldmagtsforhold og bekræfte dette forhold er trygt. Der blev redegjort herfor og efterfølgende ville Per Madsen følge yderligere op på spørgsmålet.

(I en mail den 25.11. 2022 vender Per Madsen tilbage med det efterfølgende:

Sådan som det er nu har KAB oprettet de bankkonti som bestyrelserne/kassererne bruger til hhv. rådighedsbeløb og udlejning af fælleslokaler med enefuldmagt. Dette er ikke ensbetydende med, at der er kun en person der har adgang til kontoen, men at en person kan overføre penge/betaler regninger, uden at den anden, som også har adgang til kontoen, skal godkende det. Nu bliver det lavet om i hele KAB fællesskab, sådan at én person kan overføre og en anden godkender. Alle konti vil blive oplagt med dobbelt fuldmagt og alle nye konti oprettes ligeledes med to fuldmagter).

Ib Østergaard Rasmussen kommenterede også revisionens kommentar omkring det endnu ikke godkendte byggeregnskab. Han ville gerne vide nærmere om tidsplanen. Per Madsen redegjorde for sagen og lovede at melde tilbage efter mødet med en status.

(Status er modtaget den 25.11. 2022 på mail og bekræfter, at byggeregnskabet er godkendt og at voldgiftssagen er endt i et forlig).

Punkt 6: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller at udlejning og anvisning af boliger drøftes.

Beslutning

Indledningsvis drøftedes de nye aftalevilkår for anvisninger til ledige boliger i Permatopia. Ib Østergaard Rasmussen og Lene Fransson gav udtryk for, at de ikke vidste om alt var på plads, underskrevet og aftalt. Finn Larsen kunne beroligende fortælle, at aftalen var underskrevet. Hermed kunne det konstateres, at Økonomiudvalgets godkendelse af de nye vilkår den 18. november 2021 havde medvirket til, at der kunne underskrives en aftale den 22. januar 2022.11.26

Michelle Hansen fortalte kort om akutlisten og administrationen af samme. Hun afleverer sin e-mail adresse (eftersendes), idet det fremadrettet er hende man skal kontakte ved ledige lejemål.

Punkt 7: 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.

Administrationen indstiller,

Mødelederen indstiller

1. At der følges op på de tidligere aftaler fra 2021
2. At nye aftaler indgås
3. At dagens møde evalueres for så vidt angår form og indhold

Beslutning

Aftalerne fra sidste års styringsdialogmøde var der fulgt op på.

Nye aftaler.

Ib Østergaard Rasmussen sørger for ,at der inviteres til fællesmødet i 2023 og dette sker i god tid af hensyn til Sydkystens Boligselskabs muligheder for deltagelse.

Sonja Larsen sikrer, at KAB og Sydkystens Boligselskab bliver gjort opmærksomme på, hvis der opstår muligheder for nybyggeri i lighed med Permatopia i kommunen.

Per Madsen vender tilbage med en opfølgning på revisionskommentarerne.

Lene Fransson gennemgår de nye anvisningsregler med Michelle Hansen. Det blev samtidig oplyst, at al post fra boligselskaberne sendt på mail til Faxe Kommune altid skal sendes til almeneboliger@faxekommune.dk

I lighed med sidste år fremsendte Ib Østergaard Rasmussen et udkast af et referat fra mødet til Per Madsen. Per Madsen rundsendte dette til deres deltagere og meldte den 30.11. 2022 tilbage på en mail, at referatet kan godkendes. Referatet er herefter offentliggjort.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021