

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 07-09-2023

Mødedato Torsdag d. 07. september 2023 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Bregetved, Frederiksgade 9, Haslev med Haslev Boligforening

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	7
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	9
Udlejning og anvisning af boliger.....	11
Aftale og mødeafslutning.....	13

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-7-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Michael Keis - Lejerbo, forretningsfører

Steen Andersen - Lejerbo, driftschef

Pia Enstrøm - Lejerbo, formand

Jeannie Thorving Hansen - næstformand, Lejerbo

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Michelle Hansen - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionssekretær

Afbud

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-P35-7-23

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 gennemgået af Michael Keis og drøftet i plenum.

- Der er godt styr på mandskabet og den daglige vedligeholdelse.
- Driftskontoret i Jernbanegade er flyttet til Torvet, da de fysiske faciliteter trængte til fornyelse. Der er nu bedre omklædning og et lysere miljø i fællesrum.
 - Ib Østergaard spurgte nærmere ind til, om der er afledte effektiviseringer af de nye faciliteter. Michael Keis oplyste, at der umiddelbart er en neutral gevinst, da der var omkostninger ved skiftet, men at de bedre faciliteter løfter positivt.

Overordnet kører organisationen godt. Der er et godt samarbejde mellem Haslev Boligforening og administratoren Lejerbo Haslev.

Bilag

Årsberetning 2022 Haslev Boligforening

Troelstrupvej regnskab 2022 Haslev Boligforening

Styringsrapport regnskab 2022 Haslev Boligforening

Styringsrapport 2022 Haslev Boligforening

Revisionsprotokollat, 2022 Haslev Boligforening

Parcelvej regnskab 2022 Haslev Boligforening

Parcelhusene regnskab 2022 Haslev Boligforening

Nordgården regnskab 2022 Haslev Boligforening

Købmandsgården regnskab 2022 Haslev Boligforening

Grøndalsparken regnskab 2022 Haslev Boligforening

Etagehusene regnskab 2022 Haslev Boligforening

Allégade regnskab 2022 Haslev Boligforening

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-7-23

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

Faxe Kommunes økonomiafdeling har gennemgået regnskabet. Tilbagemeldingen er positiv. Alt er beroligende og meget trygt i forhold til økonomien.

Der er en god og pålidelig styring. Dog ses det, at der er seks ud af otte afdelinger, som slutter med et underskud. Ib Østergaard spurgte ind hertil. Haslev Boligforening svarede, at en del af hovedårsagerne er prisudvikling, affaldshåndtering og stigende energipriser. Budgetterne er lavet for fire år siden, og regnskabet er for 2022.

Ib Østergaard fortæller, at Erhverv Business Faxe v. Peter Fjerring, som er ny erhvervskonsulent, arbejder på at gennemføre et fællesmøde om indkøb for erhvervslivet. Haslev Boligforening melder tilbage, at det ikke er relevant for dem, idet de køber ind gennem "almen indkøb".

Der var en fælles drøftelse omkring det landsdækkende projekt med granskninger af alle ejendomme. Ib Østergaard spurgte indtil tidshorizonten. Steen Andersen fortalte nærmere om processen, og at tidsplanen er skubbet af flere omgange. Steen vurderer, at det er en stor opgave, som venter for alle boligforeningerne. Der er mange forskellige rådgivere på opgaven, og der er ikke udarbejdet en ensartet skabelon. Det medfører, at output fra alle ejendomme er

forskelligt. Den forventes, at rapporternes konklusioner peger hen i mod meget store økonomiske investeringer og renoveringer.

Vedr. huslejetilskud efter almenboliglovens §91a, stk5. Staten har sat penge af til de hårdest ramt med energipriser. Haslev Boligforening har meldt ind til Landsbyggefonden, at da de selv kan trække relevant data, bør de udarbejde en fordelingsnøgle for de 350 mio. kr., som er afsat i tilskud. Der er endnu ikke nogen udmelding om tidshorisont.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-7-23

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

Afdelingerne Jernbanegade, Torvet og Allégade blev drøftet. Ib Østergaard konstaterede, at der ikke blev henlagt nok til vedligeholdelse. Haslev Boligforening svarede, at de allerede er opmærksomme på dette.

Haslev Boligforening arbejder på en istandsættelse af Etagehusene 11-31, da der er et efterslæb. Karsen Møller vejledte i, at Landsbyggefonden prioriterer lån til projekter, som omhandler beboernes sundhed. Det kan fx være indeklima, som giver afkast af nedbringelse og/eller modarbejdelse af skimmel.

Afd. 11-37 – Jernbanegade, Nygade, Torvet og Allégade: nye vinduer er indsat.

Afd. 11-40 – Mårvej: Varmekilden er svært udfordret, da det ikke var muligt at etablere varmepumper. Der arbejdes på at få etableret nye og forbedrede gasfyr.

Afd. 1133-0 – Grøndalsparken: sag om råderetskøkkener er forelagt politisk og behandles i september. I samme afdeling trænger badeværelserne

Nordgården 11-39: afdelingen har lav husleje, og vil sagtens kunne håndtere en ansøgning hos Landsbyggefonden i forhold til istandsættelser.

Steen Andersen oplyste, at der overordnet er større sager undervejs, som omhandler skimmel og kloak. Landsbyggefonden er også inddraget. Varmekildeudfordringerne fylder.

Parcelhusene afd. 1132 blev drøftet nærmere, da der er flere projekter og udfordringer i spil. Der er sat en større helhedsplan i værk og ansøgning er sendt til Landsbyggefonden. Det omhandler bl.a. nye køkkener og badeværelser.

Afdelingen er ligeledes udfordret af en tidligere mangelfuld isolering i hulmuren. Ejendommen kan ikke holde på varmen.

Der er et ønske om at ”fortætte” ejendommen og udvide den på de grønne arealer. Udvidelsen skal skabe mere diversitet i lejemåls størrelserne.

Mikael Saugstrup oplyser, at ejendommen i lokalplanen er bevaringsværdig.

Ib Østergaard samlede op, og gjorde status på, hvad Haslev Boligforening skal afklare;

- Hvad er der isoleret med, og hvem har været involveret i projektet?
- Lejerbo Haslevs byggerådgiver skal inddrages.
- Der skal opstartes i dialog med Landsbyggefonden, for at afklare, hvilke af projekterne de kan gå ind i.

Forvaltningen spurgte ind til, hvad Haslev Boligforening ønsker hjælp til.

Jeannie Thorving Hansen vil gerne vide, hvem der oprindeligt har godkendt isoleringsmetoden. Haslev Boligforening har ikke selv kunne finde sagsakter fra projektet, da det ligger mange år tilbage.

Mikael Saugstrup fortæller, at det ikke kræver en byggetilladelse at efterisolere, og det kan derfor være forklaringen på, hvorfor der ikke er dokumenter.

Ib Østergaard gør opmærksom på, at politikerne skal indvies, hvis boligselskabet på sigt når frem til, at en nedrivning er den eneste løsning.

Haslev Boligforening nævner, at der er en udfordring på Grøndalshave i forhold til parkering, da de vil holde i Grøndalsparken. Der er indgivet høringsvar omkring problematikken. Mikael Saugstrup er opmærksom på det, og tager det med videre i planafdelingen.

Punkt 5: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-P35-7-23

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

Beboerdemokrati og afdelingsbestyrelserne kører godt. I flere af afdelingerne, er det gode og fasttømrede enheder.

Pia Enstrøm oplyste, at der er en god stemning i bestyrelserne. De fleste bestyrelsesmedlemmer har deltaget på et internt demokratikursus, som blev udarbejdet af Lejerbo Haslev. Formålet var, at man som bestyrelsesmedlem skulle guides nærmere ind i, hvad man som bestyrelse har bemyndigelse til og en form for konflikthåndtering.

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. Haslev Boligforening vil gerne dele deres venteliste og ytrer, at det er en god idé at vise politikerne, hvad situationen er.

Michael Keis oplyser, at der er en stødt stigning på deres ventelister. Efter covid-19 er der ligeledes sket et fald i fraflytninger.

Venteliste: 1403

Antal boliger: 503

I Bero 797

Ib Østergaard spurgte nærmere ind til samarbejdet omkring Akutlisten. Haslev Boligforening og Michael Keis oplever, at der er et godt samarbejde med Michelle Andersen i Borgerservice, som administrerer Akutlisten.

Boligforeningen oplever, at det er meget sværtstillede borgere, som visiteres til en enkelt afdeling. Det gav anledning til en nærmere drøftelse om, hvordan Michelles arbejdsgang er fra en bolig bliver ledig, til en borger siger ja-tak, og hvilke

kriterier der kan spille ind i anvisningen.

Ib Østergaard oplyste, at der er vedtaget en ny hjemløsereform ”Houseing First”, som i korte træk handler om, at de unge mennesker, som er uden bolig, uddannelse og job, skal have en bolig, for at få succes med job/uddannelse. Internt i Faxe Kommune er der nedsat en arbejdsgruppe, som skal danne sig et overblik over, hvor mange hjemløse der er og hvilke boliger, det er muligt at sætte i spil til projektet. Den stærkeste udfordring, er prisniveauet for boligerne, da de hjemløse modtager laveste ydelse.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-7-23

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 fælles møde med Økonomiudvalget og de øvrige almene boligorganisationer.

Beslutning

Nye aftaler

- Mikael Saugstrup belyser sagen omkring parkeringspladsproblematikken for sine kollegaer i Plan og Miljø vedr. r Grøndalshave og Grøndalsparken.
- Granskningsrapporten fremsendes til Karsten Møller og Ib Østergaard

Alle tidligere aftaler er gennemgået og klaret.

Evt.

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. Fra boligforeningen meldte de følgende punkter ind:

- Fælles drøftelse omkring en vicevært/boligsocialperson.
- Udfordringer med de borgere, som anvises fra akutlisten.
- Boligsammensætning almen vs. privat. Hvad er der af visioner og tanker omkring boliger med lav husleje.
- Er der tomme grunde og hvor kan der bydes ind.

Christine Hald har den 18. september 2023 fremsendt et udkast til referat til administrator Michael Keis.

Michael Keis har den 22. september meldt få ændringer retur og herefter er referatet godkendt.

Referatet rundsendes til alle mødedeltagere og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022