

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 12-09-2024

Mødedato Torsdag d. 12. september 2024 kl. 09:00

Mødested Mødelokale Tryggeværde

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af deltagere..... 3

Gennemgang af styringsrapporten..... 4

Udlejning og anvisning af boliger..... 6

Aftaler og mødeafslutning..... 7

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.

Haslev Boligforening

- Jeannie Thorving - formand - Haslev Boligforening
- Julie Lodberg - næstformand - Haslev Boligforening
- Michael Keis - administrator/forretningsfører - Lejerbo
- Steen Andersen - driftschef - Lejerbo

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

- Ingen

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Ib Østergaard bød velkommen og opfordrede til en præsentationsrunde efter godkendelse af dagsordenen. Jeannie Thorving orienterede om, at Pia Engstrøm, tidligere formand, er flyttet siden sidste styringsdialog. Derfor er Jeannie Thorving blevet valgt som ny formand, og Julie Lodberg er ny næstformand. Det var Julie Lodbergs første styringsdialogmøde.

Dagsorden blev 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

Ib Østergaard indledte med at fremhæve, at der i styringsrapporten er et gennemgående tema om efterslæb på vedligeholdelse, hvilket ville være et fokuspunkt under mødet. Han roste også initiativerne vedrørende beboerdemokrati og kurser og efterspurgte en uddybning.

Jeannie Thorving forklarede, at Haslev Boligforening har styrket bestyrelsesarbejdet og beboerdemokratiet. Tidligere har der ikke været tilstrækkeligt fokus på at uddanne bestyrelsen i deres opgaver, rettigheder og ansvar, såsom forståelse for budgetter, regnskaber, dagsordensdannelse og generalforsamlinger.

Hun lagde vægt på, at det er vigtigt, at bestyrelsen kender deres rettigheder i forhold til organisationsbestyrelsen, herunder hvilke opgaver de kan påtage sig eller afvise. Bestyrelsen har deltaget i kurser gennem Lejerbo for at styrke deres kompetencer. Der har også været fællesmøder mellem organisations- og afdelingsbestyrelserne for at forbedre samarbejdet.

Ib Østergaard roste HAB for deres investering i bestyrelsesuddannelse, men spurgte til udfordringerne med at rekruttere nye medlemmer. Jeannie Thorving svarede, at det er svært at rekruttere, da mange beboere har stærke meninger, men ikke ønsker at engagere sig i bestyrelsesarbejde.

Michael Keis bemærkede, at de stadig oplever stigende dokumentationskrav fra myndighederne, eksempelvis omkring GDPR og MitID, hvilket belaster de frivillige kræfter.

Bygninger

Karsten Møller spurgte til ejendommenes tilstand. Steen Andersen forklarede, at flere af Haslev Boligforenings bygninger kræver omfattende vedligeholdelse, som nærmer sig behovet for en overordnet genopretningsplan.

Der blev diskuteret ungdomsboligernes tilstand og udlejningskrav. Jeannie Thorving forklarede, at Lejerbo står for screening af uddannelseskravene, og at udlejningen fungerer fint, til trods for at det er af ældre åre med fælles bade-, toilet- og køkkenfaciliteter. En renovering er ønskværdig, men ville kræve en reduktion i antallet af lejemål.

Etagehusene, afdeling 1131-0:

Der blev drøftet tre ansøgninger til Landsbyggefonden (LBF) vedrørende renoveringsprojekter. Michael Keis oplyste, at der er modstand fra LBF, da de mener, der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, hvilket de ikke støtter. Derfor ser man på alternative finansieringsmuligheder. Ansøgningerne forventes klar til politisk behandling senest foråret 2025.

- Nordgården 1139-0: Organisationsbestyrelsen vil selv finansiere renoveringen med realkreditforeningslån og tilskud, hvilket vil medføre huslejestigninger. Renoveringen omfatter køkkener, bad/toilet, tag, vinduer mv.
- Etagehusene 1131-0, En uopsættelig renoveringssag, som vil medføre en kraftig huslejestigning på samt krav om kommunegaranti. Ib Østergaard påpegede, at så stor en stigning kræver en nærmere redegørelse og referat fra afdelingsmødet.
- Parcelhusene 1132-0 Renoveringssag, som vil medføre en kraftig huslejestigning, omfang er endnu ikke fastsat, og der arbejdes også med mulighederne for en nedrivning og nybyggeri

Regnskab

Ib Østergaard spurgte til stigningen i "Tab ved fraflytning" i afdeling 1, som var steget fra 279 kr. til 105.000 kr. HAB forklarede, at der havde været flere tunge sager, som dispositionsfonden havde dækket.

I afdeling 3 var der et stort fald i budgettet til planlagt vedligeholdelse. Steen Andersen forklarede, at det skyldes variationer over årene, afhængigt af større investeringer, såsom indkøb af nye maskiner.

Ib Østergaard noterede, at revisionsrapporten og protokollen ikke havde givet anledning til yderligere bemærkninger fra kommunens regnskabsfolk.

Bilag

Styringsrapport - Haslev Boligforening 2023

Revisionsprotokollat 2023 - Haslev Boligforening

Årsberetning 2023 - Haslev Borligforening

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

Michael Keis fremhævede, at samarbejdet med Rikke Møller fungerer godt, men at den kommunale anvisning kun er på 17% mod de forventede 25%. Årsagen til dette var ikke umiddelbart klar.

Haslev Boligforening kommenterede på udfordringerne med beboersammensætningen på Grøndalsvej, hvor ejendomsfunktionærerne oplever problemer, som ligger uden for deres ansvarsområde. Christine Hald foreslog at inddrage kommunens integrationsafdeling og de boligsociale medarbejdere.

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

De tidligere aftaler fra 2023 blev gennemgået. Det blev konstateret, at granskningsrapporten endnu ikke var fremsendt. Parkering ved Grøndalshave og Grøndalsparken blev kort drøftet, men da byggeriet endnu ikke er afsluttet, var der ikke nyt at tilføje.

Renovation

HAB oplyste, at de mangler røde kasser til farligt affald på Mårvej, og at Faxe Forsyning ikke har oplyst nogen tidshorisont.

Fællesmøde

Der afholdes fællesmøde mellem de almene boligselskaber og Økonomiudvalget den 21. maj 2025 på Haslev Bibliotek kl. 14.00-15.30.

Nye aftaler for 2024

1. Steen Andersen sender granskningsrapporten til Ib Østergaard og Karsten Møller.
2. Christine Hald kontakter boligsocialmedarbejder hos Integration og formidler problematikken på Grøndalsvej samt Kim Sivebæks kontaktoplysninger.
3. Karsten Møller følger op med Faxe Forsyning vedrørende affaldshåndtering.

Godkendelse af referat

Michael Keis har den 19. september 2024 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument styringsdialog 2023