

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 05-12-2022

Mødedato Mandag d. 05. december 2022 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Vemmetofte, Frederiksgade 9, Haslev med Flexbo Sjælland

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	8
Status for Boligorganisationen og dens afdelinger.....	9
Udlejning og anvisning af boliger.....	11
Aftale og mødeafslutning.....	12

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

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Han indledte med at oplyse om afbud fra Michelle Hansen fra Borgerservice på grund af sygdom.

Desuden afbud fra Irene Jensen, Formand i Flexbo Sjælland.

Mødedeltagerne tog en runde, hvor de præsenterede sig.

I mødet deltog:

Tonny Ploug, næstformand i Flexbo Sjælland og fmd. for afdeling nr. 1

Mikael Nielsen, Faxe Kommune

Karsten Møller, Faxe Kommune

Tina Oldrup, Forretningsfører i Boligkontoret Danmark

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

Der var enighed om at afvikle mødet ud fra den udsendte dagsorden.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-4-22

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

Tina Oldrup indledte gennemgangen med at fortælle om den konkurs, der havde ramt boligforeningens byggeri i Faxe Kommune. Efter at firmaet JFP havde haft konkurs stod afdelingen uden afsluttede arbejder på udearealerne. Hertil kom, at der var fejl der behøvede rettelser.

Situationen blev af Tina Oldrup og Tonny Ploug beskrevet som alvorlig. I deres fremlæggelse af sagen fik de kommunale repræsentanter de samme informationer, som var kommunikeret ud til lejerne i afdelingen. Samlet set fremgår det fremlagte af en skrivelse til lejerne i Viften II.

Kopi af skrivelsen til lejerne kommer her:

14. november 2022

Orientering om mangeludbedring og 1 års eftersyn

Mangeludbedring

Som vi orienterede jer om, i starten af sommeren, gik entreprenøren JFP konkurs inden de havde udbedret alle mangler på projektet. Vi har derfor haft en lang dialog med konkursbo og entreprenørens garantistiller, omkring hvordan vi kommer i mål med de sidste mangler. Det har været en træg proces, som ikke skete i det tempo vi kunne have ønsket. Samtidigt har det været svært overhovedet at finde entreprenører, som ville give tilbud på udbedringen, pga. travlhed i branchen.

Heldigvis lykkedes det at finde en entreprenør, og udbedringen af udearealerne er i fuld gang og forventes at være færdig i starten af december.

1 års eftersyn

Der er nu ved at være gået et år siden projektet blev afleveret af entreprenøren til boligselskabet. I den forbindelse afholdes et 1 års eftersyn, hvor vi samler op på fejl og mangler, som er opstået siden afleveringen. Vi samler ligeledes op, hvis der er mangler påpeget ved afleveringen, som fortsat ikke er udbedret. Det er vigtigt at understrege, at det skal kunne sandsynliggøres, at manglen er opstået efter, eller ikke har været synlig ved afleveringen, hvis vi skal være berettiget til reklamation og udbedring.

Eftersynet bliver afholdt torsdag d. 17. og fredag d. 18. november, hvor rådgiver sammen med driftspersonalet gennemgår afdelingen. I har alle fået et skema i postkassen, hvor I kan skrive bemærkninger til mangler/fejl på jeres bolig. Vi håber I alle vil være behjælpelige med at udfylde. Skemaet vil blive gennemgået i forbindelse med eftersynet, hvor rådgiver vurderer, om de mangler I har skrevet på, kan reklameres. Skulle der være nogle af de mangler I noterer, som ikke reklameres, og dermed ikke udbedres, vil I få besked herom. Dette vil ske ved at rådgiver påfører en bemærkning på skemaet og I får en kopi retur. Der vil gå nogle uger, efter eftersynet, før I får skemaet retur.

Ud over eftersynet i denne uge, har Byggeskadefonden udført et eftersyn på jeres huse. De har, ved stikprøver, registreret nogle fejl og mangler, som allerede er reklameret til konkursbo og garantistiller. Rådgiver vil have fokus på disse mangler for at se, om der er tale om generelle mangler eller enkeltvis.

Når eftersynet er gennemført, samles konklusionerne i en ny reklamation, som sendes til konkursbo og garantistiller. Herefter vil der være en proces, hvor vi skal i dialog omkring udbedringen.

Vi kan derfor ikke sætte dato på hvornår alle manglerne, registeret ved eftersynet, er udbedret, dog vil der arbejdes for at det sker hurtigst muligt.

Med venlig hilsen

Boligkontoret Danmark, Byggeafdelingen

Boligselskabet Flexbo Sjælland

Karsten Møller spurgte ind til 1 års synsrapporten, som kommunen havde rykket boligselskabet for. Efter hans og Ib Østergaard Rasmussen gennemlæsning var der spørgsmål til status og tidsplaner til boligselskabet. Tina Oldrup svarede på de stillede spørgsmål og fortalte, hvordan de sidste udestående søges klaret. Tonny Ploug supplerede under dialogen med hans indtryk af situationen og beskrev løsningsmuligheder på problemerne.

Karsten Møller bad om, at man prøvede at sætte ord på de to værste forhold udover ovenstående.

Tina Oldrup lagde for og fokuserede på udearealerne, der halter bagefter og helst skal komme i orden inden frosten gør sin entre.

Tonny Ploug beskrev med eksempler, hvordan beboerne i forening holder udearealerne.

Tina Oldrup sagde samtidig, at der er et andet forhold der bekymrer dem. De har hørt fra lejere, at der er dørpartier der ikke er så gode som de bør være. Det handler om at dørrammerne sætter sig / synker.

Tonny Ploug supplerede med informationer om, at der er oplevet fliseknæk flere steder. Han fortsatte, at der opleves vand fra brusere, der løber under de opsatte glasvægge til brusekabinerne.

Karsten Møller spurgte ind til det han havde læst i 1 årsrapporten om, at der er tale om gulvsænkninger. Repræsentanterne fra Flexbo Sjælland kunne ikke uddybe denne problemstilling yderligere og Karsten Møller bad dem fremadrettet være

opmærksomme på forholdet.

Han illustrerede alvoren heri med et eksempel fra et tidligere byggeri andet steds i kommunen.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til den eksisterende ordning med, at beboere der flytter ind har en forud oplyst pligt til at hjælpe med arbejde på udearealerne. Han ville gerne vide hvordan dette fungerede på godt og ondt. Tina Oldrup afleverede en kopi af den ordning (lejekontraktens §10) der gælder til Ib Østergaard Rasmussen under drøftelsen.

Tonny Ploug supplerede med, at I det store og hele fungerer ordningen. Men at der naturligvis kan opstå splid og kritik af enkelte lejerers svage eller fraværende engagement, sagde han.

Tina Oldrup kom ind på beboerdemokratiet, som hun beskrev som godt og velfungerende. Ib Østergaard Rasmussen kommenterede kort med en ros herfor og sagde, at det er godt at høre.

Bilag

RegnskabBilag.aspx

Regnskab

Flexbo SJL 0938_FlexBo Sjølland

Flexbo SJL 003_3, Skovholmslundvej

0938_FlexBo Sjølland

003_3, Skovholmslundvej

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 indledte med at fortælle, at kommunens økonomiafdeling fremover tjekker de godkendte regnskaber og revisionsrapporter igennem. Det sker efterhånden som disse indløber i kommunen.

På denne baggrund havde han kun enkelte opmærksomhedspunkter.

Ib Østergaard Rasmussen bad om at få belyst, hvordan man vil nå målsætningen om at den samlede egenkapital skal nå op på 1,5 mio. kr.

Samtidig bemærkede han, at man er lykkedes med at sænke udgifterne til bestyrelsesmøder og kurser.

Tina Oldrup redegjorde for begge dele og henviste til regnskabet særlige afsnit om dispositionsfonden.

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

Ib Østergaard Rasmussen orienterede om et større fællesmøde for alle de 10 boligselskaber, der forventes afholdt i foråret 2023.

Dato herfor udmeldes snarest.

Mikael Nielsen fortalte om byggeriet af de 110 boliger i Egeparken i Haslev. Han fortalte samtidig, at en storparcel tæt på boligselskabets afdeling var solgt for nylig.

Storparcellen blev vist på et medbragt kortblad.

Tonny Ploug spurgte ind til, hvorfor tæt-lav byggeri er så velkomment i Faxe kommune. Karsten Møller svarede, at de fleste bygherre faktisk helst vil opføre sådanne boliger, idet de er billigst i byggefasen. Tonny Ploug sagde hertil, at man bør være opmærksomme på, at flere familier faktisk er kede af, at de skal bo i boliger med trappe inde i boligerne.

De synes faktisk det er lidt træls, slutte han af. Karsten Møller kommenterede dette og problematiserede byggeriet af tæt-lav byggeri.

Ib Østergaard Rasmussen beskrev den aktuelle befolkningsudvikling og forklarede, hvordan kommunen vokster i indbyggertal.

Tina Oldrup spurgte ind på status for Snedkergrunden i Haslev. Mikael Nielsen fortalte at grunden var solgt og at han ikke kendte til byggeplanerne på grunden.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte, med henvisning til de på sagen lagte bilag, til boligselskabets overvejelser omkring opsætning af EL-ladestandere til biler.

Tina Oldrup svarede, at der er tomrør klar ved byggeriet Viften, men at man er gået i stå i en proces med leverandøren Clever.

Ib Østergaard Rasmusen ville herefter gerne vide, om der er planer for at få skred i sagen igen. Tina Oldrup svarede, at der først var andre mere presserende sager der skulle klares på udearealerne.

Tonny Ploug fortalte at Viften I og Viften II lægges sammen ved afslutning af byggeriet.

Karsten Møller spurgte ind til opvarmning med gas og de aktuelle udfordringer med energikrise og lejernes privatøkonomi. Tina Oldrup redegjorde for situationen. Hun svarede, at der pt. ikke er planer om at investere i ændringer, idet nye anlæg er dyre.

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

Ib Østergaard Rasmussen bad, i Michelle Hansens fravær, om, at man sagde til hvis der var forhold omkring samarbejdet med kommunen om akutlisten, der skulle ses på. Dette var ikke tilfældet.

Han gjorde herefter status på situationen med de fordrevne ukrainere i Faxe Kommune.

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

De tidligere aftaler er overholdt.

Nye aftaler:

Ib Østergaard Rasmussen lovede at gennemgå udlejningsbestemmelserne for Viften 1 og 2 (udleveret på mødet) med kollegaen Michelle Hansen.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021