

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 04-12-2023

Mødedato Mandag d. 04. december 2023 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev med Flexbo Sjælland
(Viften)

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af deltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	7
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	8
Udlejning af boliger.....	10
Aftale og mødeafslutning.....	11

Punkt 1: Velkomst og præsentation af deltagere

03.10.24-P35-5-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Repræsentanter fra Flexbo Sjælland

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionssekretær

Gæster

Afbud

Christine Hald

Referent

Ib Østergaard

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

Fraværende:

Irene Jensen, Flexbo

Christine Hald pga. andet møde.

I mødet deltog:

Tina Oldrup, Forretningsfører i Boligkontoret Danmark/Sakskøbing.

Tonny Ploug, Næstformand og fungerende formand i FlexBo.

Karsten Møller - Faxe Kommune byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør.

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger.

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder.

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent.

Frederik D. Kjær, praktikant hos Faxe Kommune.

Ib Østergaard Rasmussen bød alle velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Der var ingen kommentarer til den udsendte dagsorden.

Mødet startede.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-5-23

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.

Rapport om 5-års eftersyn af byggeriet Arne Jacobsensvej 2

- Fælles drøftelse omkring vedligeholdelsestilstanden (side 6). Rapporten er vedhæftet som bilag

"Mursten i skalmure er udført af en type som umiddelbart fremstår som meget fugtsugende. Sammen med byggeriets udsatte beliggenhed hvor det er meget eksponeret for vind og nedbør, medfører dette at de mest udsatte facader fremstår våde.

Belægninger i terræn er generelt udført i dårlig kvalitet. Der er lunger i belægningerne, belægningerne har sat sig kraftigt flere steder og belægningerne ligger flere steder meget skævt.

Ventilationsanlæg har vist sig at være behæftede med fejl, og bygningsejer oplyser at de løbende har haft løbende omkostninger til udskiftning af bl.a. motorventiler i flere anlæg.

Bygningsejer oplyser at montagen af døre har været mangelfuld, hvilket har medført problemer med skævheder og utætheder."

Administrationen indstiller,

at styringsrapporten gennemgås og drøftes

Beslutning

Tina Oldrup indledte med at give en generel status på boligselskabets situation og økonomi. Hun kom her blandt andet ind på, at der opleves en stram økonomisk situation, hvorfor alle løbende tiltag nøje skal overvejes.

Tina Oldrup fortalte kort om to byggerier uden for kommunen. Hun beskrev udfordringer omkring "Mogenstrup Kro Projektet". Her var man løbet ind i vanskeligheder, som satte sine spor i økonomien. Hun kunne på den anden side fortælle, at 60 planlagte boliger ved Pederstrup er kommet godt fra start.

Der blev herefter spurgt ind til dele af det fremsendte styringsrapport.

Ib Østergaard Rasmussen bad om kommentarer til huslejeniveauet i afdeling 3, der jf. egenkontrollen er steget voldsomt. Der blev redegjort herfor.

Det kunne konstateres, at tab ved fraflytninger modsat kan konstateres at have meget fine regnskabstal.

Mikael S. Nielsen sagde under drøftelserne, at boligselskabet skulle være opmærksomt på kommunens ”Grøn Pulje”. Den åbner op for at give tilskud til lokale projekter, der er grønne og kan komme borgerne til gode. Ib Østergaard Rasmussen supplerede og fortalte om puljens baggrund og den info om støttemuligheder, der kan findes på kommunens hjemmeside.

De såkaldte Røde lys i rapporten Egenkontrol drejer sig alene om Næstved Kommune. Det vedrører påvirkningen af arbejdskapitalen og dispositionsfonden. Der blev ikke gået i dybden med disse.

Bilag

5 års eftersyn Arne Jacobsens Vej 2, Flexbo Viften

Årsberetning_Flexbo

Styringsrapport_Flexbo

Revisionsprotokollat_Flexbo

Regnskab_Viften_Flexbo

Regnskab_Flexbo

Egenkontrol_Flexbo

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-5-23

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?

E) 5 års eftersyn af Viften (vedlagt som bilag)

Bilag til punktet er tilknyttet under dagsordenens punkt 2.

Administrationen indstiller,

at økonomien gennemgås og drøftes.

Beslutning

Ib Østergaard Rasmussen roste regnskabsaflæggelsen. Alt ser flot ud og han havde også noteret sig, at revisionen af årsregnskabet ikke havde givet anledning til væsentlige bemærkninger. Opgaven med at øge arbejdskapitalen og dispositionsfonden kommer blandt andet til at ske ved begrænsninger i tilskud, som ikke er obligatoriske.

Karsten Møller spurgte ind til huslejeudgifterne, der er på ca. 1000 kr. per m² per år. Tina Oldrup bekræftede niveauet er højt og fortalte, at huslejen stiger til 1008 kr. per M² midt på foråret 2024.

Tina Oldrup fortalte, at man gør hvad man kan for at holde igen med huslejestigning.

Ib Østergaard Rasmussen påpegede, at gennemgangen af regnskabsmaterialet viser generelle udfordringer med henlæggelser til istandsættelser ved fraflytninger, og at der derfor bør være fokus på fraflytningsudgifterne fremadrettet.

Bilag

5 års eftersyn Arne Jacobsens Vej 2, Flexbo Viften

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-5-23

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

Karsten Møller spurgte grundigt ind til status på byggeriet af afdelingens fase 1. Han henviste til den udarbejdede 5 års rapport fra Byggeskadebogen og spurgte, om man i boligselskabet er opmærksom på, at der sker eventuel regres i tide. Dette så mulighederne for tiltag overfor entreprenører ikke forpasses.

Tina Oldrup svarede, at selskabets fagfolk -herunder deres jurister- er fuldt ud opmærksomme på både regres og tidsfristerne for reaktion.

Kommunens praktikant, Frederik Dyhr Kjær spurgte ind til dele af rapporten med 5 års gennemgangen af byggeriet. Han ville gerne høre, hvilke risici boligselskabet løber og om initiativerne for at modvirke samme.

Sammenlægningen af afdelingerne i Viften blev der spurgt ind til, fra de kommunale repræsentanter. Tina Oldrup kunne her oplyse, at sammenlægningen er gået fint og hun henviste samtidig til noterne med en Rating A i regnskabsgennemgangen.

Tonny Ploug kommenterede konkursen på byggeriet i etape 1. Han fortalte, at man er ved at hente erstatning hjem opstået ved bygningsfejl. Juristerne arbejder på sagen og gør hvad de kan.

Ib Østergaard Rasmussen præciserede vigtigheden af, at disse initiativer tages.

Tonny Ploug gjorde status på den såkaldte Bolig Plus ordning, hvorefter lejerne selv skal forstå dele af vedligeholdelsesarbejderne på udearealerne. Han fortalte om afdelingens praksis med de to årlige fællesarbejdsdage. Ordningens fordele og udfordringer blev kommenteret. Der blev givet eksempler fra hverdagen. Ordningen fungerer og erfaringen er, at resultaterne hjælpes på vej af en engageret og kompetent bestyrelse.

Tonny Ploug og Tina Oldrup fortalte om lejernes oplevelser af at bo i lejligheder i 1 ½ plan. Dette er ofte problematisk for flere lejere, idet eksempelvis ældre lejere kan opleve udfordringer med at være afhængig af den indendørs trappe. Tina Oldrup sagde, at man flere gange har været tæt på at skulle opleve tomgangsleje på grund af lejlighedernes uhensigtsmæssigheder.

Tina Oldrup fortalte om benyttelsesgraden af de opsatte bil EL-ladere. De bruges flittigt.

Tina Oldrup fortalte om udbedringen af en bygningsfejl, hvor der er sket en forkert installation af varmforsyning i et gulv i én af lejlighederne. Dette skal udbedres og arbejdet er omfattende.

Der blev orienteret om restriktioner i forbindelse med benyttelsen af legepladserne. De der bor nærmest pladserne kan opleve uhensigtsmæssigheder under benyttelsen af en legeplads, når det er sent på dagen.

Den nye affaldsordning med sortering affald fungerer tilfredsstillende. Tonny Ploug nævnte, at der blot er et enkelt opmærksomhedspunkt omkring en nedkørselsrampe, der har en hældning over det fastsatte maks. på 10 grader.

Punkt 5: Udlejning af boliger

03.10.24-P35-5-23

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

Rikke Møller fortalte, at man i Borgerservice sjældent henviser lejere fra akutlisten til afdeling Viften, idet huslejeniveauet er for højt.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-5-23

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

Beslutning

Ib Østergaard mindende om, at der er fastsat en dato for et fællesmøde med Økonomiudvalget i 2024.

Ønsker og forslag til dagsordenspunkter kan fremsendes til Christine Hald.

Ib Østergaard Rasmussen bad samtidig Tina Oldrup fremsende en samlet oversigt og antal borgere på selskabets venteliste. Denne oversigt fremsendes ligeledes til Christine Hald.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022