

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 03-09-2024

Mødedato Tirsdag d. 03. september 2024 kl. 12:30

Mødested Afd. Frøgården, Lejerbo

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.

Lejerbo Faxe

- Michael Keis - forretningsfører
- Lykke Skjoldan - formand
- Steen Andersen - driftschef
- Louise Abkjær Kristensen - boligsocial medarbejder, afd. Frøgården

Faxe Kommune

- Karsten Møller - byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør
- Mikael Saugstrup Nielsen - byplanlægger
- Rikke Møller - borgerservicemedarbejder
- Ib Østergaard Rasmussen - chefkonsulent
- Christine Hald - direktionsssekretær og referent på mødet

Afbud

- Ingen

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Dagsorden blev godkendt.

Ib Østergaard bød velkommen og opfordrede til en fælles præsentationsrunde.

Dagsordenen blev godkendt med den bemærkning, at de første 60 minutter følger den udsendte dagsorden, og de sidste 30 minutter er afsat til en rundvisning i Frøgården ved Louise Abkjær Kristensen.

Boligsocialmedarbejder Louise Abkjær Kristensen, som arbejder på Frøgården, deltog i mødet. Hendes funktion er finansieret af Faxe Kommune, specifikt Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, med 300.000 kr. årligt, mens Lejerbos organisationsbestyrelse bidrager med 700.000 kr. årligt til projektet. Louise Abkjær Kristensen tiltrådte i maj 2023, hvor hun overtog efter tidligere boligsocialemedarbejder, der havde samme funktion i mange år.

Louise Abkjær Kristensen fortalte om sit daglige arbejde og de projekter, hun igangsætter, støtter og viderefører. En af Frøgårdens store succeser er "Lommepegeprojektet", hvor unge mellem 13 og 15 år ansættes til at hjælpe med vedligeholdelse og praktiske opgaver i området. Der er typisk ansat 6-8 unge ad gangen, og flere af de unge bruger projektet som springbræt til fritidsjobs, når de bliver 15-16 år. Louise fremhævede en tidligere deltager, som nu arbejder i den lokale Rema 1000 og er en af købmandens betroede medarbejdere.

Frøgården fyldte 55 år den 2. september, og det blev markeret med åbent hus, fest og besøg af både tidligere og nuværende beboere. En anden årlig tilbagevendende begivenhed er Sommerfesten, som arrangeres i samarbejde med STU og er meget velbesøgt.

Louise Abkjær Kristensens arbejde afreporteres årligt til Beskæftigelses- og Integrationsudvalget. Ib Østergaard foreslog, at Louise Abkjær Kristensen deltager i et fællesmøde med Økonomiudvalget i maj 2025 for at præsentere hendes boligsociale indsats. Ib Østergaard og Louise Abkjær Kristensen vil aftale nærmere.

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

Michael Keis indledte gennemgangen af styringsrapporten

- Lejerbo har bedt Landsbyggefonden (LBF) om at præcisere styringsrapportens kommunikation, så det tydeliggøres, hvilke data der stammer fra LBF, og hvilke der kommer fra boligselskabet.
- Michael Keis fremhævede, at Lejerbo har en velfungerende organisationsbestyrelse med engagerede medlemmer.
- Der er få husleje- og beboerklagenævnsager, og der er ingen tunge økonomiske sager. Ib Østergaard bemærkede positivt, at styringsrapporten fremhæver, at der ingen sager er.
- Der er tre "røde" afdelinger (Køgevej, Lindevej og Klostergården), som kræver effektiviseringer. Michael nævnte, at det er LBF, der har benchmarket afdelingerne, men Lejerbo er usikre på, hvordan disse benchmarks er udregnet. En gang om året drøftes bemanningen med ejendomsfunktionærerne. For nylig er en stilling blevet ledig, og der er overvejelser om fremtidens bemanning. Udgiften til ejendomsfunktionærerne er lidt høj, men bestyrelsen ønsker at fastholde det gode arbejde med de grønne områder.

Steen Andersen tilføjede, at de varme måneder klarer sig godt med en mand mindre, men til vinter kan der opstå et behov for ekstra ressourcer til sne- og glatførebekæmpelse. Der overvejes, om denne opgave kan outsources til en ekstern leverandør.

Lejerbo har haft et landsdækkende udbud for service og vedligeholdelse af elevatorer, som KONE har vundet. Aftalen betyder, at Lejerbo nu kender de fremtidige udgifter til elevatorvedligeholdelse.

Ib Østergaard spurgte ind til en aftale fra styringsrapporten fra 2020 vedrørende Frøgården. Lejerbo forklarede, at den omhandler den boligsociale medarbejder, og at der årligt udarbejdes en afrapportering til Beskæftigelses- og Integrationsudvalget. Louise er i løbende dialog med Anna Sveistrup i forvaltningen.

Afslutningsvis roste Ib Østergaard styringsrapporten og fremhævede prioriteringskataloget i Faxe Kommunes aktuelle budgetforhandlinger for 2025.

Gennemgang af bygningernes tilstand

Karsten Møller spurgte ind til bygningernes tilstand. Steen Andersen nævnte, at afdeling 5 er udfordret af lejere, der opsætter overdækkede terrasser og finérvægge. Der er også problemer med kældrene, som ofte rammes af store mængder regn. Drøftelser om omfangsdræn har været oppe, men det er økonomisk tungt med en anslået udgift på 0,5 mio. kr. per kælder.

Boligerne i Skuderløse på Stoksbjergvej kræver løbende mere vedligeholdelse end andre afdelinger. Der udskiftes bygningsdele efter behov, og ved fraflytninger installeres varmepumper for at reducere energiforbruget.

Ib Østergaard mindede om et tidligere møde med borgmester Ole Vive, hvor nybyggeri blev drøftet. Lejerbo ser fortsat muligheder for nybyggeri i Haslev, hvor efterspørgslen er stor, og hvor der kan opnås synergier ved at have flere afdelinger tæt på hinanden.

Ib Østergaard spurgte også til et brev fra Landsbyggefonden fra april 2023 om underfinansiering i afdeling 4/Frøgården samt spørgsmål om konto 406 og andre henlæggelser. Michael Keis kendte ikke til brevet, men Christine Hald vil følge op

og formidle det videre.

Bilag

Styringsrapport - Lejerbo Faxe

Protokollat - Lejerbo Faxe

Årsberetning - Lejerbo Faxe

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

Rikke Møller oplyste, at udlejningen forløber godt, og at de henviser de aftalte 25 % via akutlisten. Haslev er attraktivt for familier på grund af det gode udbud af skoler, vuggestuer og børnehaver. Lejerbo var enige om, at samarbejdet fungerer godt.

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

Aftaler fra 2023 blev gennemgået og er alle blevet håndhævet.

Nye aftaler for 2024

1. Løbende dialog om nybyggeri.
2. Christine Hald sender link til Budget 2025 og prioriteringskataloget.
3. Lejerbo og Louise Abkjær Kristensen indbydes til fællesmødet den 21. maj kl. 14.00-15.30.

Fællesmøde

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

Godkendelse af referat

Michael Keis har den 11. september 2024 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument styringsdialog 2023