

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 09-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 09. september 2025 kl. 11:30

Mødested Mødelokale Bregentved

Indholdsfortegnelse

Haslev Boligforening - Velkomst og præsentation af deltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	4
Udlejning og anvisning af boliger.....	5
Aftaler og mødeafslutning.....	6

Punkt 1: Haslev Boligforening - Velkomst og præsentation af deltagere

03.10.24-A00-2-24

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig.

Haslev Boligforening

- Jeannie Thorving Hansen, formand org. bestyrelse
- Julie Lodberg, næstformand i org. bestyrelse og formand Mårvej 32
- Michael Keis, forretningsfører
- Steen Andersen, driftschef
-

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

-

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Dagsorden blev godkendt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-A00-2-24

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 gav ordet til Jannie og Julie, og bad dem sætte ord på hvad der pt. optager dem. Jeannie fortalte, at der er tre afdelinger som har stort behov for renoveringer, dog er der uenighed med Lejerbo omkring økonomien i forhold til gennemsnitshusleje og huslejeforhøjelser.

Haslev Boligforening mener, at projektets størrelse, vedligeholdelsesplan og huslejestigning ikke hænger sammen i forhold til projektets oplæg. Det bør skæres til, så økonomien kan rumme det.

Michael kommenterede, at det er en nødvendighed at der tages fra dispositionsfonden, således at projektet kan gennemføres. Jeannie kommenterede, at de naturligvis yder tilskud fra dispositionsfonden, men at de ikke kan tilslutte sig en model, hvor fonden belastes så massivt, at den bringes i underskud, og hvor nogle afdelinger holdes kunstigt lavt i husleje på bekostning af andre. En sådan løsning vurderer Jannie at være i uoverensstemmelse med fondens formål, med kravet om økonomisk ansvarlighed eller med princippet om, at afdelingerne skal hvile i sig selv.

Der var herefter en længere drøftelse omkring forskellige muligheder. Det blev belyst, at der er et større og tungt efterslæb med manglende henlæggelse, hvilket påvirker renoveringsøkonomien.

Michael kommenterede, at Lejerbo er i gang med at udarbejde et nyt oplæg til de mest nødvendige renoveringsarbejder, som bestyrelsen herefter skal tage stilling til.

Ib udtalte, at det er vigtigt at se ind i en løsning, da det ikke er holdbart at udskyde uopsættelige renoveringer. Tilsynet forventer, at at Lejerbo og Haslev Boligforening opnår enighed om de nødvendige renoveringer og hvordan dispositionsfonden benyttes. Dette overføres til aftaledokumentet til opfølgning i 2026.

Bygninger

Steen oplyste, at Allégade står foran en tagudskiftning, kviste og tagplader. Torvet skal have renoveret deres elevatorer.

Karsten spurgte indtil status på granskningsrapporten. Steen oplyste, at der intet nyt er. Vi fastholder, at Faxe Kommune gerne vil se rapporten når den foreligger.

Økonomi

Ib fortalte, at Faxe Kommunes økonomiafdeling har gennemgået boligforeningens økonomi og revisions bemærkninger. Der var ingen uddybende spørgsmål.

Bilag

Styringsrapport - Haslev Boligforening 2024

Årsberetning - Haslev Boligforening 2024

Revisionsprotokolat - Haslev Boligforening 2024

Punkt 3: Udlejning og anvisning af boliger

03.10.24-A00-2-24

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

Der var en god drøftelse omkring samarbejdet mellem akutlisten og boligselskabet. Begge parter er tilfredse med samarbejdet.

Rikke oplyste, at hun havde én henvisning til Grønlandsvej sidste år.

Beboerdemokrati

Ib spurgte indtil Jeannie og Julies arbejde med beboerdemokratiet og hvordan opbakningen er i boligforeningen. Jeannie oplyste, at beboerne ikke er så stemte for at møde op til afdelingsmøderne. Det er et generelt gennemgående billede, som Lejerbo ligeledes ser hos dem.

Ib spurgte indtil den indsats for beboerdemokratiet, som omtales i styringsrapporten. Julie og Jeannie fortalte, at det er Susanne Frejslev, som har været forbi bestyrelsen og tale om emnet. Derudover tilbyder Lejerbo introduktionskurser for nye bestyrelsesmedlemmer.

Fraflytninger

Ib kommenterede, at Parcelhusenes fraflytninger er steget stødt henover de seneste 3 år. Fra 2022 til 2024 er den steget fra 3,4% til 11,5%. Julie fortalte, at der er meget lav husleje men til gengæld er varmekonsumet højt. Bestyrelsen oplever, at det er én af årsagerne til at beboerne fraflytter. Michael kommenterede, at boligerne også opleves som et springbræt videre til anden boligform eller fx til København for at studere.

Punkt 4: Aftaler og mødeafslutning

03.10.24-A00-2-24

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 2024.

Beslutning

Aftalerne fra 2024 blev gennemgået. Kun granskningsrapporten udestår, hvorfor den overføres til de nye aftaler.

Aftaler 2025

1. Til styringsdialogmødet i 2026 skal der foreligge en afklaring på, hvordan dispositionsfonden benyttes i boligselskabet, således at der kan igangsættes de fornødne renoveringer og vedligeholdelsesarbejder.
2. Granskningsrapporten sendes til Karsten Møller og Ib Østergaard når den foreligger.

Evt.

Beredskab

Ib fortalte om Faxe Kommunes igangværende og kommende arbejde med beredskabsarbejdet. Til efterår/vinter skal kommunerne i Danmark gennemgå alle sikringsrum og afdække hvad der er til rådighed. Opgaven kommer direkte fra det nye ministerium omkring beredskabet.

El-ladestandere

Ib oplyste, at der er et lovforslag undervejs vedr. opsætning af el-ladestandere på en konkret parkeringsplads hos boligforeningerne. Ib opfordrede til at følge dette.

Fællesmøde med Økonomiudvalget

Christine fortalte, at der planlægges et fællesmøde i maj 2026 med det nye Økonomiudvalg. Det afledte en fælles drøftelse om nye mulige emner, som de øvrige boligselskaber kunne have glæde af.

Ib fortalte, at der var drøftelser med et andet boligselskab omkring håndtering af sikrings-/beskyttelsesrum og om beredskabsarbejdet i Faxe Kommune og hvordan der arbejdes med det.

Godkendelse af referat

Michael Keis har 7. oktober 2025 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument - Styringsdialogmøder m. almene boligselskaber 2024