

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 19-12-2022

Mødedato Mandag d. 19. december 2022 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Gisselfeld A, Frederiksgade 9, Haslev BS Domea Faxe

Indholdsfortegnelse

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

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

Der var afbud til mødet fra formanden for bestyrelsen i boligselskabet, Charlotte Andreasen.

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Mødedeltagerne tog herefter en hurtig runde, hvor de præsenterede sig for hinanden.

Fremmødte var:

Dorthe Jørgensen, Kunderchef i boligselskabet Domea

Karsten Møller, Faxe Kommune

Michelle Hansen, Faxe Kommune

Mikael Nielsen, Faxe Kommune

Lene Fransson, Faxe Kommune

Ib Østergaard Rasmussen, Faxe Kommune

Der var ikke kommentarer til dagsordenen, der dermed var godkendt.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-1-22

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

Dorthe Jørgensen indledte sine kommentarer til den indsendte styringsrapport med at orienterer om helhedsplanen for de 73 boliger i Faxe by. Hun forklarede baggrunden for helhedsplanen. Hun fortalte her, at Landbyggefonden havde afvist nedrivning og at helhedsplanen med istandsættelser og gennemgående renoveringer derfor var blevet aktuel.

Ib Østergaard Rasmussen bekræftede, at den samme tilgang fra Landsbyggefonden var set i andre sager. Han havde dog hæftet sig ved, at der blødes op på afvisningerne jævnfør regeringsgrundlaget for den nye regering.

Boligafdeling Grønningens renovering blev indgående drøftet.

Dorthe Jørgensen beskrev, hvordan man udfordres af varmforsyningen, der sker med naturgas. Naturgasfyrene er gamle. Der ønskes en overgang til fjernvarme, hvilket det lokale fjernvarmeselskab først havde afvist begrundet i kapacitetsudfordringer. Fjernvarmeselskabet havde dernæst åbnet om for en dialog om muligheden. Et endelig svar fra fjernvarmeselskabet forventes her den 19.12. oplyste Dorthe Jørgensen.

Dorthe Jørgensen problematiserede udfordringerne yderligere herunder økonomimodellerne ved den ene og den anden varmeløsning.

Ib Østergaard Rasmussen bad kommunens klima- og bæredygtighedskonsulent, Poul Jensen støde til mødet og deltage i drøftelsen af fjernvarmeproblematikken.

Poul Jensen indledte med at sige, at kommunen generelt stiller sig positiv overfor brug af fjernvarmeløsninger.

Han spurgte ind til en Domea's status og sagde, at han havde haft kontakt til Domea's hovedkontor om de konkrete udfordringer.

Dorthe Jørgensen sagde, at en afgørelse af om afdelingen kan kobles på haster. Hun henviste her til, at beboerne på et møde den 19. januar skal forelægges sagen og høres herom. Det blev aftalt, at Poul Jensen følger op på drøftelsen. Hans e-mail adresse blev udleveret til Dorthe Jørgensen på mødet for at sikre, at den videre kommunikation i sagen kan finde sted.

Dorthe Jørgens vendte tilbage til den overordnede helhedsplan og fortalte, at der planlægges downsize af nogle af 5-rums boligerne. Bestyrelsen er meget aktiv og støtter flot op om downsize og helhedsplanen, fortalte hun.

Renoveringsarbejdet er planlagt til efteråret 2023 og en midlertidig genhusning af beboerne er planlagt.

Karsten Møller beskrev bebyggelsens egenart og spurgte ind til beboersammensætningen.

Dorthe Jørgensen redegjorde herfor og kom ind på bebyggelsens historik.

Karsten Møller ønskede oplysninger om, hvordan de nye regler på området affaldshåndtering praktiseres i afdelingen.

Han spurgte ind til systemet for affaldssortering herunder, om der benyttes nedgravede molokker. Dorthe Jørgensen redegjorde for deres praksis, der i princippet minder om den model, der typisk praktiseres i parcelhusområderne.

Håndteringen af storskrald blev drøftet, herunder de dermed forbundne udgifter. Michelle Hansen kunne supplerende oplyse, at man kan bestille afhentning af storskrald vederlagsfrit hos Faxe Forsyning. Dorthe Jørgensen noterede sig dette. Hun ville efterfølgende formidle denne viden videre.

Bilag

Domea Faxe_Boligselskabet

Domea faxe 001_6901

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

Karsten Møller spurgte ind til den omtrentlige huslejestørrelse for et lejemål på 100 m². Dorthe Jørgensen redegjorde herfor.

Ib Østergaard Rasmussen sagde, at en gennemgang af regnskabet og revisionens kommentarer viser, at selskabet er veldrevet og har styr på økonomien. Ventelisten er fornuftig.

Dorthe Jørgen kunne bekræfte dette og sagde, at på et enkelt område er der en Rød rating. Årsagen er ganske enkelt afdelingens størrelse og dermed vanskeligheder ved at præstere effektiviseringer. Ib Østergaard Rasmussen bemærkede, at han godt havde set denne rating i afsnit 4 i styringsrapporten.

Han havde samtidig bemærket, at udlejningssituationen vurderes som værende god og at der ikke er tomgangsproblemer.

Dorthe Jørgensen kunne oplyse, at renoveringen jf. den vedtagne helhedsplan vil oppebære et tilskud fra Landsbyggefonden på godt 51 mio. kr.

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

Mødedeltagerne vendte under dette punkt igen tilbage til en snak om helhedsplanen, Grønningen og denne gang også om et tidligere ønske om nybyggeri. Dorthe Jørgensen henviste til en tidligere dialog med kommunens ledelse herom, men man nåede aldrig frem til en aflevering af et Skema A.

Dorthe Jørgen fortalte, at der planlægges en fusion af de tre boligselskaber på Sydsjælland. Fusionen er en konsekvens af, at der er for få afdelinger under de enkelte boligselskaber. Fusionen vil give mere muskel og en mulighed for opnåelse af rationaler.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte ind til en status på opsætning af EL-ladestandere til biler. Han henviste til de på sagen lagte bilag.

Dorthe Jørgensen kunne oplyse, at Grønningen har tomrør til 2 ladestandere nedgravet, så man senere kan opsætte ladestanderne, når og hvis afdelingen vil det.

På afd. Tycho Brahes Vej ses ikke et behov pt.

Hun supplerede med, at man havde haft en dialog med leverandøren Clever om vilkår og muligheder for opsætning af ladestandere. Et møde herom med Clever i Næstved kommune blev brugt som eksempel.

Dorthe Jørgen gentog, at boligselskab gerne vil sætte nybyggeri af Faxe Kommune i gang. Mikael Nielsen gennemgik på kortbilag hvordan mulighederne ser ud. Ib Østergaard Rasmussen oplyste, at der i foråret 2023 planlægges med et stort fællesmøde for boligorganisationerne, hvor sådanne ønsker eventuelt kunne beskrives og fremlægges.

Michael Keis bad Steen Andersen om at referere fra besøget af en repræsentant fra Landsbyggefonden og dialogen med vedkommende om bygningsløsninger. Dialogen havde ikke løst de udfordringer afdelingen står med. En længere drøftelse heraf fandt sted og lokalplanbestemmelser og eventuelle handlemuligheder blev vendt. Karsten Møller ville eksempelvis gerne vide, at man kunne overveje en løsning med reduktion i antallet af værelser for at kunne lave tilfredsstillende isoleringsarbejder.

Steen Andersen nævnte, at boligforeningen kontor flytter til Torvet 3 i Haslev. Dette vil sikre bedre arbejdsforhold for de ansatte.

Ib Østergaard Rasmussen sluttede punktet af med at bede om en status på opsætning af EL-ladestandere til biler. Pia Enstrøm forklarede, at strategien er at vente og se udviklingen an. Michael Keis supplerede og forklarede om dialogen med Clever om opsætning af EL-ladestandere og kunne bekræfte, at det hele er sat lidt på standby. Ib Østergaard Rasmussen spurgte her ind til, om andre leverandører en Clever havde været inde i overvejelserne. Dette svarede man ja til.

Ib Østergaard Rasmussen forklarede vigtigheden af at gøre klar til EL-ladestandere og sagde, at netop dette område har stor kommunal interesse.

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 indledte med at fortælle, at det nu er Michelle Hansen der administrerer den kommunale akutliste.

Michelle Hansen supplerede og sagde, at hun oplever et godt samarbejde med Boligselskabet. En enkelt, konkret anvisning blev drøftet.

Ib Østergaard Rasmussen gjorde status på arbejdet med at skaffe tag og over hovedet til gruppen af fordrevne ukrainere. Situationen ses at være stabil for tiden, oplyste han.

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

Mødedeltagerne kunne konstatere, at der er fulgt op på alle tidligere aftaler.

Nye aftaler:

Poul Jensen og Mikael Nielsen følger op på den drøftede fjernvarmeproblematik i Faxe by og melder tilbage til Dorthe Jørgensen.

Dorthe Jørgensen kontakter, med bistand fra Mikael Nielsen, den embedsmand i Center for Plan & Miljø, der arbejder med sagerne vedrørende navngivning af veje. Dette forud for, at der udskrives en planlagt navne konkurrence i afdelingen. Efter mødet fulgte Dorthe Jørgensen op og tilføjede dette til referatet:

Der er tæt dialog med Nevi Kærgård, Faxe kommune i relation til adressebekendtgørelsen og ny navngivning af Grønningen. Neavi har tilkendegivet, at det er en god idé med en konkurrence. Det vil dog foregå, således, at beboerne indsender forslag, organisationsbestyrelsen udvælger de relevante og Faxe kommune tager så den endelige beslutning.

Underskrifter

Dorthe Jørgensen har gennemlæst og godkendt et udkast til referat. Samtidig er dette tilrettet enkelte steder og dermed godkendt.

Godkendelsen af referatet er modtaget på mail den 21.12. 2022.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021