

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 01-10-2024

Mødedato Tirsdag d. 01. oktober 2024 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Bregentved

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.

Haslev Almennyttige Boligselskab

- Gitte Larsen - formand
- Kristine N. Kirkensgaard - bestyrelseskonsulent, DAB Bolig
- Helle Hjorting Damberg - teamchef, DAB Bolig

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

- Mikael Saugstrup

Lovgrundlag

- Mødet holdes i henhold til Almenboligloven § 164.

Beslutning

Ib Østergaard bød velkommen. Der var ingen kommentarer til dagsordenen. Den blev godkendt.

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

Ib Østergaard indledte med at sætte fokus på styringsrapporten og de kommentarer, som Haslev Almennyttige Boligforening (HAB) har indsat.

I rapporten kommenterer HAB, at de ønsker at vide, hvor Faxe Kommune har byggegrunde til rådighed for de almene boligselskaber, da de udtrykte interesse for nybyggeri.

Ib Østergaard fortalte, at budgetforhandlingerne for budget 2025 i Faxe Kommune netop er afsluttet og der er indgået budgetforlig. I Budgetforliget er der ikke afsat penge til grundkapital.

Ib Østergaard pointerede, at boligselskabet ikke skal holde sig tilbage, selvom der ikke er afsat midler til det. Der er altid mulighed for at byde ind med et konkret projekt, som kan forelægges for byrådet.

HAB har i rapporten udtrykt ønske for rågeregulering. Karsten Møller oplyste, at bestyrelsen kan bruge funktionen ”Giv et Praj” på Faxe Kommunes hjemmeside til anmeldelse af råger og ønske om regulering.
<https://www.faxekommune.dk/da/borger/giv-os-praj-fejlmeld-anmeld#paragraph-7297>

HAB udtrykker ønske om flere skraldespande langs stien v. Kilehøj. Karsten Møller vil tage ønsket med retur til Park & Vej.

Ib Østergaard spurgte ind til bemærkningen om udskiftning af vinduer og døre i Nysøvænge. Kristine Kirkensgaard oplyste, at renoveringen er godkendt af bestyrelsen og at afdelingen er orienteret. Der vil komme en huslejestigning på omkring 3%.

HAB forventer at afsende materiale og ansøgning til tilsynet inden for den kommende tid. Ib Østergaard kvitterede med, at når huslejeforhøjelsen er under 5%, kan den administrativt behandles. Behandlingstiden er forholdsvis kort, så frem at alt relevant materiale er medsendt.

Effektiviseringer

Ib Østergaard spurgte nærmere ind til HAB's effektiviseringer, da denne er i rød markering i rapporten og bad derfor om en nærmere uddybning. Gitte Larsen fortalte, at alle ladestandere er sat op og OK er leverandør.

V. Kildehøjen er de startet op med biodiversitet og har plantet et stort bed med gamle danske sorter som tiltrækker insekter. Det mindsker vedligehold og lever i sig selv.

Ib Østergaard fortalte om, at boligselskabet kan søge midler fra Grøn Pulje. Der er dog ikke flere midler i år, men ansøgningsvinduet åbner igen. På Faxe Kommunes hjemmeside kan der læses nærmere om Grøn Pulje
<https://www.faxekommune.dk/da/borger/groen-pulje#paragraph-8387> - hvor der ligeledes er kontaktoplysninger på afdeling og relevante medarbejdere.

Gitte Larsen fortalte, at elektronisk E-syn blev igangsat sidste år, og det fulde potentiale ses ikke i dette regnskab/effektiviseringer. Ejendomsmester er dog allerede meget positiv for udviklingen i E-Syn og sammen med bestyrelsen ser han frem til, hvilken positiv fremgang det har.

Gitte Larsen fortsatte, og oplyste, at efter sammenlægningen i 2020 blev der blevet kigget på de ”små ting” i regnskaberne. Fx at se abonnenter efter, om der er ubrugte eller potentialer for at afmelde. Fx er der lagt fibernet ind i det mødelokale som bestyrelsen bruger, hvilket medfører, at de kan undvære simkort på deres Ipads. Ib Østergaard roste bestyrelsen for at tage ansvar og gå forrest og netop se efter, hvor der er overflødige eller unødige udgifter.

Revisionsprotokollat

Christine Hald spurgte ind til, hvorfor bestyrelsen ikke havde underskrevet revisionsprotokollatet, som er uploadet til tilsynet. Kristine Kirkensgaard oplyste, at bestyrelsen har underskrevet, men ikke i den version, som er sendt til kommunen.

Det blev aftalt, at denne eftersendes og vedhæftes referatet.

Ib Østergaard spurgte ind til arbejdsgangsbeskrivelserne for MasterCard, da der i revisionsprotokollatet nævnes eneprokura.

Helle Hjorting Damberg beskrev proceduren for brug af MasterCard. I en del af proceduren indgår, at kasserer eller bestyrelsesformand skal skrive under. Helle Hjorting Damberg kommenterede, at revisionen altid beskriver risikoen ved MasterCard, til trods for, at der er en procedurebeskrivelse med godkendelser.

Helle Hjorting Damberg oplyste, at alle DAB følger samme procedure.

Ib Østergaard var tilfreds med gennemgangen og tog den til efterretning.

Årsberetning

Ib Østergaard spurgte indtil regnskabsforholdene, som er oplyst på side 3. Herunder hvad forretningsførelsen på 494.918 kr. på går til. Helle Hjorting Damberg oplyste, at det er udgifterne til DAB.

Kontorholdsudgifter dækker over udgifter hos ejendomskontoret, printer patroner og IPads (til E-Syn og bestyrelsen).

Økonomi

Faxe Kommunes økonomiafdeling har gennemgået det indsendte regnskabsmateriale. De har fremhævet, at der er sket en fordobling af udgifterne ved fraflytninger. Gitte Larsen kommenterede, at det er korrekt. Den er steget fra 109.625 kr. til 227.703 kr. Årsagen er, at der har været et par meget dyre fraflytninger. Den ene omhandlede husdyr, som havde ødelagt gulve, døre og beboeren havde ødelagt badeværelset.

Økonomiafdelingen har bemærket, at der afsættes yderligere ca. 50.000 kr. til vedligeholdelse.

HAB oplyste, at pga. kravet om 30 års drift- og vedligeholdelsesplaner, skal de henlægge mere. HAB følger dog nøje med i, hvor meget afdelingen kan bære at henlægge. Huslejen skal kunne bære det.

På vegne af Faxe Kommunes Økonomiafdeling, formidlede Ib Østergaard ros for det fremlagte regnskab.

Bilag

Styringsrapport 2023 - Haslev Almennyttige Boligselskab

Årsberetning 2023 - Haslev Almennyttige Boligselskab

Revisionsprotokollat 2023 - Haslev Almennyttige Boligselskab

Revisionsprotokollat 2023 - underskrevet

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

Gitte Larsen fortalte, at der ikke er udlejningsproblemer. Boligselskabet har indført, at man kan fra- og indflytte på alle skæve dage. Det er blevet positivt taget i mod.

E-Syn er en drivende faktor for, at dette er muligt. Som udgangspunkt tager det ca. 14 dage at have en bolig klar efter en fraflytning.

Samarbejde med Rikke Møller/Akutlisten forløber fint. Der er pt kun anvist 2. Lejemålene er for dyre, i forhold til den økonomiske situation, som borgerne står i, når de er på Akutlisten.

Bygninger

Karsten Møller spurgte nærmere ind til fremtidige renoveringsprojekter og varmekilder.

Gitte Larsen fortalte nærmere om Nysøvænge og dennes udskiftninger af bl.a. vinduer. Gitte Larsen fortalte, at de prioriterer lokale firmaer i deres valg af håndværkere.

Derudover er der et projekt omkring luft-til-luft som supplement til gas. Det er frivilligt at tilmelde sig med reetableringspligt i en pulje. Indtil videre har ca. 17-18 lejemål benyttet sig af den.

Desværre kommer der ikke fjernvarme. Gitte Larsen er dog tilfreds med, at HAB ikke er koblet på, da der er udsigt til en større efterregning til forbrugeren pga. udfordringer hos fjernvarmen.

Gas må fortsat bruges som varmekilde til 2035. HAB følger udviklingen, og tager det med ro.

Kristine Kirkensgaard kiggede nærmere ind i fremtiden, og oplyste, at Trifoliumgården skal have nyt tagpap om ca. 10 år. Derudover er der ikke de store renoveringsarbejder. Siden sammenlægningen i 2020 har der været meget i gang, så afdelingen er fint med.

Ib Østergaard oplyste, at Business Faxe har stormøde den 31. oktober for boligselskaber og håndværkere. Der er deltagelse af Ole Vive samt centercheferne for økonomi og ejendomme i Faxe Kommune.

Kristine Kirkensgaard oplyste, at invitationen allerede er sendt videre til servicepersonalet.

Efter mødet har Kristine Kirkensgaard oplyst, at DAB deltrager og holder et kort oplæg.

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 er gennemgået og der er enighed om, at de er håndteret.

Nye aftaler for 2024

1. HAB kontakter Park & Vej for at få håndteret råger
2. Karsten Møller tager ønsket med videre om ekstra skraldespande langs stien.
3. Kristine Kirkensgaard fremsender revisionsprotokollat med bestyrelses underskrifter.
4. HAB fremsender ansøgning om huslejestigning i forbindelse med udskiftning af bl.a. Vinduer i Nysøvænge.

Fællesmøde

Christine Hald oplyste, at der er fællesmøde mellem Økonomiudvalget og de almene boligselskaber den 21. maj 2025 kl.14. Invitation følger.

Godkendelse af referat

Kristine N. Kirkensgaard har den 10. oktober 2024 godkendt referatet.

Bilag

Aftaledokument styringsdialog 2023