

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 25-10-2023

Mødedato Onsdag d. 25. oktober 2023 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev med Faxe
Ældreboligselskab

Indholdsfortegnelse

Velkomst og præsentation af mødedeltagere.....	3
Gennemgang af styringsrapporten.....	5
Boligorganisationens økonomi.....	6
Status for boligorganisationen og dens afdelinger.....	8
Udlejning af boliger.....	9
Aftale og mødeafslutning.....	11

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-3-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Tina Oldrup - Forretningsfører

Inger Andersen - formand Faxe Ældreboligselskab

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Michelle Hansen - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionssekretær

Morten Just - Faxe Kommune, centerchef Social, Sundhed og Pleje

Tina Asmussen - Faxe Kommune, chef for Sundhed og Pleje

Gæster

Afbud

Referent

Christine Hald

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

Ib Østergaard bød velkommen og der var en præsentationsrunde af mødedeltagerne.

Efter nærmere dialog, var der enighed om, at Rikke Møller ikke behøves at deltage, da akutlisten ikke benyttes af Faxe ældreboligselskab. Rikke Møller forlod derfor mødet.

Der var ingen bemærkninger til dagsordenen.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-3-23

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.

Administrationen indstiller,

at styringsrapporten gennemgås og drøftes.

Beslutning

Tina Oldrup fortalte, at det overordnet går godt i afdelinger og at der generelt er meget få fraflytninger i boligselskabet.

Ib Østergaard spurgte ind til, hvorfor der i styringsrapporten fortsat er omtalt en træfældningsproblematik ved virksomheden Haribo. Det blev noteret i aftaledokumentet for 2022 og bør løses snarest.

Inger Andersen forklarede, at sagen er uafklaret, hvorfor at det skal noteres i styringsrapporten.

Problematikken blev nærmere drøftet og det blev aftalt, at Mikael Saugstrup tager sagen med til sin afdeling, og sørger for, at der kommer en løsning, som er holdbar for alle parter.

Ib Østergaard konstaterede, at der er en bemærkning omkring den manglende udmatrikulering i en afdeling. Ib Østergaard refererede til tidligere møder og telefonsamtaler omkring sagen, hvorfor at sagen nu betragtes som afsluttet. Inger Andersen var enig heri.

Bilag

Årsberetning_Faxe Ældreboligselskab

Styringsrapport_Faxe Ældreboligselskab

Revisionsprotokollat_Faxe Ældreboligselskab

Regnskab_Rådhusvej_Faxe Ældreboligselskab

Regnskab_Faxe Ældreboligselskab

Regnskab_Baldersvej mfl_Faxe Ældreboligselskab

Egenkontrol_Faxe Ældreboligselskab.pdf

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-3-23

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 almenboliglovens §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?

Bilag til punktet er tilknyttet under dagsordenens punkt 2.

Administrationen indstiller,

at økonomien gennemgås og drøftes.

Beslutning

Faxe Kommunes økonomiafdeling har gennemgået regnskabet. Tilbagemeldingen er, at der er en sund og fornuftig økonomi.

Ib Østergaard spurgte ind til, om boligselskabet har tiltag og effektiviseringer, som kan styrke økonomien yderligere ved fraflytninger.

Inger Andersen fortalte, at man er begyndt på elektronisk syn, også kaldet E-SYN. Det betyder, at alle lejemål er målt elektronisk op, og ved hjælp af en app kan lejemålene skannes ved fraflytning og hermed udarbejder den data og omfanget af istandsættelse efter fraflytning.

Ib Østergaard spurgte ind til forbruget af eksternt arbejde.

Tina Oldrup fortalte, at i en periode har der ikke været fuld besat på ejendomsfunktionærområdet. Det har medført, at boligselskabet har købt sig til arbejdet hos eksterne.

Ib Østergaard fremhævede derudover følgende,

- at revisionen ikke havde yderligere bemærkninger til selve regnskabet.

- at revisionen er af den opfattelse, at organisationen har en forsvarlig mål- og resultatstyring, men at der fortsat er mangler for målsætninger på en del områder i henhold til egenkontrol. Revisionen opfordrer til at styrke området.
- at revisionen er enig i administrators anbefaling, omkring at styrke arbejdskapitalen og at sætte fokus på minimering af omkostningerne i forbindelse med istandsættelser ved fraflytning og løbende foretage budgetopfølgninger.
- at revisionen opfatter, at ledelsen i boligselskabet løbende har fokus på god budgetstyring af flerårige investeringsprojekter, og at budgetstyringen er baseret på et pålideligt grundlag

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-3-23

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 fik ordet og spurgte nærmere ind til boligselskabets forbrug og anvendelse af lys, energi og varme.

Tina Oldrup fortalte, at de generelt har budgetteret efter højere udgifter. Det blev oplyst, at det er forskelligt fra afdeling til afdeling, hvilken varmforsyning de har. Fx har Baldersvej og Nygade Fjernvarme hvor i mod at Solhavecentret og Hylleholt bruger gas.

Der var en god dialog omkring fordele og ulemper for at få indlagt fjernvarme i alle afdelinger. Boligselskabet er ikke afvisende overfor, at man får indlagt fjernvarme i alle afdelinger, men det afhænger naturligvis af prisen.

Der er for nuværende ingen planlagte renoveringer og øvrige arbejder planlagt i afdelingerne.

Der var en dialog omkring brugsret til de enkelte afdelinger. Inger Andersen fortalte, at afd. Rådhusvej oplever, at der bliver sendt udefrakommende borgere derhen, for at benytte deres faciliteter. Der er en oplevelse af, at det er personale fra Center for Social, Sundhed og Pleje, som uovervejende sender borgerne derhen. Morten Just tager det med tilbage og følger op.

Der var en nærmere drøftelse omkring brandsyn. Karsten Møller fortalte om lovgivningen på området, og hvilke indgreb og anmærkninger, at brandmyndighederne oftest må give.

Inger Andersen fortalte, at der er et vedvarende problem omkring vogne og fast placering af køkkenets materiel i borgernes gangarealer, som står på fællesarealer. Det kan være vogne med snavset vasketøj, kraner/personlifte mv.. Der var enighed om, at det er svært at styre, hvor de pårørende stiller de beskidte vogne. Det handler oftest om uvidenhed.

Karsten Møller kunne indskyde, at på nogle plejehjem vælger man at inddrage en hel bolig, som kun bliver tilegnet til elektriske køretøjer og lifte. Iflg. Lovgivningen skal denne type være i "egen brandcelle".

El-ladestandere blev kort drøftet. Ib Østergaard fortalte om Faxe Kommunes håndtering af etableringen og italesatte fordele omkring el-ladestandere foran plejehjem.

Boligselskabet har pt- ingen planer om at etablere ladestandere.

Punkt 5: Udlejning af boliger

03.10.24-P35-3-23

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

Visitationskriterier

Boligselskabet spurgte, om der er ændret for visitationskriterierne, da der er tilfælde af børn/unge mennesker, som bor i nogle af boligerne sammen med deres familie.

Morten Just kunne oplyse, at han er vidende om få enkeltstående klager, som omhandler utryghed ved nye unge/børn i boligerne.

Tina Oldrup kunne indskyde, at nogle beboere er handicappede og ikke ældre. Hvorfor de i nogle tilfælde kan have hjemmeboende børn.

Der var en drøftelse omkring håndteringen af klagerne, og en god snak om, at indimellem kan små klager og oplevelser fylde meget. Morten Just indskød, at forvaltningen ikke har interesse i, at anviser borgere, som ikke matcher placeringen.

På baggrund af drøftelsen, blev det aftalt, at lederen af visitationen Michael Baunsgaard indkalder til dialogmøde med boligselskabet v. Tina Oldrup og Inger Andersen

Budgetaftalen 2024

Morten Just fortalte, at en del af den netop vedtagne budgetaftale, indeholder en overordnet øvelse omkring at arbejde henimod færre plejehjem. Det betyder ikke, at der i det kommende år skal lukkes et plejehjem, men der skal i 2024 arbejdes med forskellige scenarier for at løse overkapaciteten.

Et muligt scenarie kan være at afhænde Lindevej og bygge et nyt. Det nye plejehjem skal kunne bære 60 i kapacitet. Morten Just pointerede, at intet er besluttet.

Morten Just vil gerne holde et indledende møde med boligselskabet, hvor de sammen kan drøfte de mulige scenarier for udmøntning af aftalen. Boligselskabet er meget glade for at blive inddraget, og de vil gerne deltage i et indledende møde

og komme med konstruktive tanker omkring processen og mulige løsninger.

Af hensyn til boligselskabets bestyrelsesmøder, skal mødet afholdes inden 20. december.

Der blev løftet et opmærksomhedspunkt vedr. tomgangsleje. Hvis der sker afhændelse af Lindevej ved langsom nedlukning, skal der tages højde for, hvem der afholder økonomien for tomgangsleje.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-3-23

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
4. at fællesmødet fra 2023 kort drøftes og at boligselskabet noterer sig den 22. maj 2024 kl.14.30 for næste fællesmøde med Økonomiudvalget og de øvrige almene boligorganisationer.

Beslutning

Der er fulgt op på de tidligere aftaler fra 2022

Nye aftaler

1. Sagen omkring træerne ved Haribo skal løses, og Mikael Saugstrup følger op på sagen og vender tilbage til boligselskabet med en løsningsmodel.
2. Samarbejds møde omkring anvisning og visitation mellem Michael Baunsgaard, leder af visitation og Faxe Ældreboligselskab med Inger Andersen og Tina Oldrup. Mødet skal holdes inden udgangen af februar 2024 og Morten Just sørger for, at Michael Baunsgaard indkalder.
3. Møde mellem Morten Just og Faxe Ældreboligselskab omkring udmøntning af budgetaftalen. Tina Oldrup sender deltagerkreds, tidsrum og dato til Morten Just. Mødet skal holdes inden 20. december 2023

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022