

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 06-11-2023

Mødedato Mandag d. 06. november 2023 kl. 10:00

Mødested Mødelokale Bregentved, Frederiksgade 9, Haslev med Boligselskabet
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 anvisninger af boliger.....	10
Aftale og mødeafslutning.....	11

Punkt 1: Velkomst og præsentation af mødedeltagere

03.10.24-P35-1-23

Sagsfremstilling

Under punktet godkendes den udsendte dagsorden for mødet.

Der bydes velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig for hinanden.

Mødedeltagere

Louise Hansen - Domea Faxe, næstformand

Gitte Weien Andersen - Domea Faxe, kundedchef

Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrerådgiver/bygningskonstruktør

Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger

Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder

Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Christine Hald - Faxe Kommune, direktionsssekretær

Gæster

Afbud

Christine Hald

Referent

Ib Østergaard

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

I mødet deltog

- Louise Hansen - Domea Faxe, næstformand
- Gitte Weien Andersen - Domea Faxe, kundeforf
- Karsten Møller - Faxe Kommune, byggeherrefrådgiver/bygningskonstruktør
- Mikael Saugstrup Nielsen - Faxe Kommune, byplanlægger
- Rikke Møller - Faxe Kommune, borgerservicemedarbejder
- Ib Østergaard Rasmussen - Faxe Kommune, chefkonsulent

Fraværende med afbud var Christine Hald, Faxe Kommune.

Ib Østergaard Rasmussen bød velkommen til årets styringsdialogmøde.

Der var ikke kommentarer til den udsendte dagsorden. Mødet fulgte derfor dagsordenens disponering.

Deltagerne tog en runde og præsenterede sig for hinanden.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.24-P35-1-23

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

Ib Østergaard Rasmussen takkede for den uploadede styringsrapport med bilag.

Gitte W. Andersen og Louise Hansen indledte med at fortælle om den nye ordning med det "Grønne Team". Teamet er et samarbejde mellem afdelinger, hvor afdelingerne opnår effektiviseringspotentialer ved at være fælles om at servicere de grønne arealer. Ordningen er en succes. Louise Hansen uddybede, hvordan man sparer tid og når mere, hvor dette giver mening. Ordningen opleves som en forbedring af serviceniveauerne.

Ib Østergaard Rasmussen roste initiativet. Han fortalte, at han havde set de røde tal på benchmarking af effektivisering, så initiativer som dette hilste han velkommen.

Med det "Grønne Team" forventes effektiviseringsresultaterne at se bedre ud, når afviklingen af næste års styringsdialogmøde finder sted.

Gitte W. Andersen fortalte om andre effektiviseringstiltag på det organisatorisk niveau. Hun redegjorde for fælles udbud og om indkøb og besparelser på samme.

Louise Hansen udtrykte et ønske om at få nybyggeri sat i gang ved boligafdeling Grønningen. Dette blev drøftet. Ib Østergaard Rasmussen henlede opmærksomheden på, at det er vigtigt, at et sådant ønske om nybyggeri gennemtænkes og dernæst gøres klar til sagsbehandlingen hos kommunen. Han kunne samtidig fortælle, at der forventes afholdt et møde om det projekt, der er i støbeskeen.

Gitte W. Andersen fortalte om projektet med prøveboliger på adressen ved Lokomotivværkstedet i København. Projektet hedder "Living Places" og er et samarbejde med fonden Velux med flere.

Projektet omfatter opførelsen af syv prototyper, der viser, hvordan man fremover kan bygge mere bæredygtige bygninger med et CO2-aftryk, der er tre gange lavere end den danske standard, og et indeklima i topklasse.

Projektet har været inspirationskilde til det projekt, som der arbejdes med ved Grønningen.

Bilag

Årsrapport Domea Fax

Styringsrapport Domea Faxe

Revisionsprotokollat Domea Faxe

Regnskab Domea Faxe

Regnskab afd. 1 Domea Faxe

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022

Punkt 3: Boligorganisationens økonomi

03.10.24-P35-1-23

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 almeneboliglovens §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

Ib Østergaard Rasmusen indledte punktet med at give udtryk for, at der ses en god økonomistyring og et regnskab med mange, positive revisionsbemærkninger. Han roste dette.

Han henledte dog opmærksomheden på en enkelt regnskabspost. Den drejer sig om ekstraordinære henlæggelser til imødegåelse af tab på tilgodehavender ved fraflytninger.

Han bad om en uddybning og kommentarer hertil.

Repræsentanterne fra Domea og boligselskabet redegjorde herfor.

Alle aftalte mål er opfyldt jf. revisionsrapporten.

Ib Østergaard Rasmussen spurgte Louise Hansen om, hvordan beboerne stiller sig til forslaget om eventuelt at øge huslejeudgiften for at styrke afdelingsøkonomien på både et kort og et lidt længere siget. Louise Hansen svarede, at huslejestigninger var der ikke vilje til pt. i beboergruppen. Ib Østergaard Rasmussen opfordrede til, at man fastholder fokus herpå og søger at nå til enighed om et tiltag.

Punkt 4: Status for boligorganisationen og dens afdelinger

03.10.24-P35-1-23

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

Louise Hansen og Gitte W. Andersen redegjorde for status for det af Faxe Kommune godkendte renoveringsarbejde til 113,6 mio. kr.

De fortalte, at der i første budrunde ikke var tilstrækkelig interesse for at deltage med bud. Dette har imidlertid ændret sig i og med at markedet i højere grad leder efter større bygningsarbejder.

De fortalte, at der lige nu er 4 interesserede budgiver, som man har en god dialog med. Det forventes, at der vil blive modtagelse af bud ved årsskiftet, hvorefter de mere praktiske forberedelser kan påbegyndes.

Renoveringsprojektet har været længe under vejs. Beboerne kan derfor være svære at fastholde interesserede.

Karsten Møller spurgte ind til, hvad der skal ske af renovering. Louise Hansen og Gitte W. Andersen beskrev ønskede arbejder på tagsektionerne, facaderne og delvist på klimaskærmene.

Med hensyn til den nødvendige genhusning af lejere under renoveringsarbejderne mente man hos Domea, at dette forventes at forløbe fint, da man planlægger med renoveringsforløb i flere etaper. Man forventer en opstart april måned 2024. Renoveringsprojektet vil -med forbehold - blive et 2 års projekt afhængig af det endelige antal etaper.

Louise Hansen og yderligere to beboere er med i byggeudvalget. De sørger løbende for at balancere udfordringerne og holde stemningen høj hos alle andre beboere.

Karsten Møller spurgte ind til, om der har været tilfælde af utætheder i tagene. Dette blev afvist med en bemærkning om, at tagene har mange år på bagen og at de derfor skal fornyes nu.

Louise Hansen kunne tilføje, at lejlighedernes badeværelser opleves gamle og utidssvarende og derfor indgår med henblik på en fornyelse med udskiftninger.

Karsten Møller spurgte ind til varmekilderne til energiforsyning.

Man svarede hertil, at man som afdeling er udfordret på varmekilden ”gasfyring”. Gasfyrene er udtjente og skal udskiftes.

Mødedeltagerne havde herefter en lang snak om gas og gasfyring og udfordringerne med at etablere alternative løsninger.

Indtrykket i afdelingen er, at man kan blive nødt til at overveje opsætning af varmepumper, da man ikke får tilbudt fjernvarme ført frem. Et forhold som man beklagede meget.

Louise Hansen tog affaldsordningen op til drøftelse. Hendes og andres oplevelser er, at såkaldte affaldsmolokker ville være en bedre løsning, og at de nuværende affaldscontainerløsninger ikke er optimale.

Punkt 5: Udlejning og anvisninger af boliger

03.10.24-P35-1-23

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

Sagen blev drøftet.

Rikke Møller fortalte, at medarbejderne i Borgerservice ikke oplever et stort antal anvisninger af lejemål til afdelingerne.

Louise Hansen kunne generelt fortælle om tilfælde, hvor anviste personer havde vist sig at blive en udfordring. Sådanne tilfælde har sat sine spor og været udfordrende ved fraflytning og de efterfølgende istandsættelser.

Rikke Møller bad om, at man fra Domea's side altid husker at sende advis til kommunen ved fraflytningssyn. Dette så kommunen gives en mulighed for at møde op og deltage under fraflytningssynene. Begrundelsen herfor blev uddybet. Gitte W. Andersen lovede fremover at sende en info-mail herom til Rikke Møller eller til kommunens fælles mailboks "Almeneboliger". Adressen på denne fælles mailboks er almeneboliger@faxekommune.dk

Gitte W. Andersen fortalte om Domea's team "Beboerrådgivningen". Teamet taler med og er i dialog med lejere, der eksempelvis ikke får betalt deres husleje til tiden.

Det blev aftalt, at der fremover sker en tættere og mere målrettet kommunikation til kommunen fra teamet. Dette så den fornødne koordination sikres.

Samarbejdet mellem akutlistens administrator og Domea opleves i øvrigt som godt.

Punkt 6: Aftale og mødeafslutning

03.10.24-P35-1-23

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

Tidligere aftaler var alle overholdt.

Ib Østergaard Rasmussen opfordrede til, at man hos afdelingsbestyrelsen genvurderer muligheden for etablering af EL-ladestandere til biler. Han begrundede sit ønske. Skepsissen hos boligselskabet handler for om, at ladestandere vil kræve plads og lægge permanent beslag på P-pladser. Desuden ser bestyrelsen ikke der er et behov for EL-ladestandere, da beboerne ikke ejer eldrevne biler.

Det blev aftalt:

1. At Gitte W. Andersen inviterer Domea's byggesagkyndige projektleder

med til næste års styringsdialogmøde. Aftalen blev lavet, for at de kommunale repræsentanter kan modtage en orientering om fremdriften i det planlagte renoveringsarbejde.

2.

At Gitte W. Andersen kontakter Faxe Forsyning for at undersøge, at der er rationale ved at etablere en reduceret, men mere hensigtsmæssig renovationsløsning i afdelingen. Der meldes tilbage herpå under næste års styringsdialogmøder.

3. At Ib Østergaard Rasmussen inviterer til det planlagte fællesmøde mellem boligselskaberne og økonomiudvalget. Han opfordrede til, at man formulerer ønsker til dagsordenen for mødet og sender disse til Christine Hald.
4. At Gitte W. Andersen følger op og sender en kopi af de aktuelle ventelister til Christine Hald.
5. At Gitte W. Andersen inviterer Domea's "Beboerrådgivning" til at deltage på styringsdialogmødet i 2024. Ib Østergaard Rasmussen vil ligeledes overveje, om kommunens socialkonsulent skal inviteres med under punktet.

Ib Østergaard Rasmussen afsluttede dagens møde med at spørge ind til, hvordan man fra boligselskabernes side oplever dialogen på styringsdialogmøderne og sammensætningen af de repræsentanter, der deltager fra Faxe Kommunes side. Der var opbakning til mødeformen og intet ønske om at andre skal inviteres med ej heller direktørniveauet eller den politiske ledelse.

Bilag

Styringsdialogmøder oversigt aftaler 2022