

REFERAT Styringsdialog - almene boliger d. 15-12-2022

Mødedato Torsdag d. 15. december 2022 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Trykkevælde, Frederiksgade 9, Haslev med Lejerbo

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

Ib Østergaard Rasmussen bød alle velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

Michelle Hansen havde meldt afbud til dagens møde på grund af sygdom.

Karsten Møller og Louise Bjerrum Larsen deltog, på grund af indkaldelse til andet møde i huset, kun under punkt 1 og 2.

Deltagerne to en kort runde og præsenterede sig selv for de andre.

I mødet deltog:

Berit Pallesen, Boligsocial medarbejder i Lejerbo Faxe

Lykke Skjoldan, Formand for Lejerbo Faxe

Steen Andersen, Driftschef i Lejerbo

Michael Keis, Forretningsfører i Lejerbo Sydsjælland

Karsten Møller, Center for Ejendomme, Faxe Kommune

Louise Bjerrum Larsen, kontorelev, Faxe Kommune

Mikael Nielsen, Center for Plan & Miljø, Faxe Kommune

Ib Østergaard Rasmussen, Direktionssekretariatet, Faxe Kommune

Lene Fransson, Direktionssekretariatet, Faxe Kommune

Der var ingen kommentarer til den udsendte dagsorden.

Punkt 2: Gennemgang af styringsrapporten

03.10.01-A00-7-22

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

Michael Keis gennemgik den indsendte styringsrapport.

Han fortalte at Lejerbo i Faxe Kommune er velfungerende, og at der er et meget fint samarbejde på Frøgården.

Karsten Møller kommenterede kort styringsrapporten og fortalte, at der var fulgt op på alle aftalerne på det sidste styringsdialogmøde.

Han havde her blandt andet sørget for, at der var fulgt op i forhold til planlægningen for det ledige, kommunalt ejede areal ved Vibeengskolen.

Han og Mikael Nielsen havde set på sagen. Karsten Møller spurgte Lejerbo's repræsentanter, om der var planer eller overvejelser i forhold til arealet.

Michael Keis fortalte, at han havde haft et møde med Mikael Nielsen og drøftet dette areal og et areal i Rønnede. På grund af eventuelle støjgener ved arealet i Rønnede havde Lejerbo imidlertid valgt at se bort fra denne mulighed.

Mikael Nielsen henledte opmærksomheden på, at der ikke var tale om arealerne ved golfbanen men arealer tættere på Næstvedvej og Motorvejen.

Ib Østergaard Rasmussen beskrev for deltagerne, hvilke aktuelle overvejelser der er, omkring erhvervsbyggeri og strategier for udvikling af erhvervsarealer ved Rønnede afkørslen fra motorvejen.

Karsten Møller spurgte ind til affaldshåndtering i afdelingerne. Han ville gerne vide, hvordan lejerne oplever udfordringen med den nye model.

Lykke Skjoldan svarede, at man har valgt at gøre ligesom man gør i de private parcelhuse. Hun redegjorde herfor.

Michael Keis supplerede hendes beskrivelse med, at man som forening er gået lidt væk fra det, som man kender som de fælles affalds øer.

Steen Andersen sagde her, at hvis der ikke er ordentlig styr på den fælles affaldssortering er det forholdsvis dyrt, når man bliver sanktioneret ved manglende sortering og sjusk med affald.

Karsten Møller spurgte ind til, hvordan det går med afdelingen i Skuderløse. En afdeling der år tilbage var udfordringer med, hvorfor Lejerbo velvilligt havde påtaget sig opgaven med at rette afdelingen op under Lejerbo's vinger.

Michael Keis kunne glædeligt oplyse, at det går godt. Bestyrelsen arbejder fint i den lille afdeling. Han sagde samtidig, at der er noget efterslæb på vedligeholdssiden.

Steen Andersen fortalte, at der er en mangfoldighed af opvarmnings løsninger i Skuderløse afdelingen, der trænger til at blive bedre koordineret og ensrettet. Planen er at opsætte varmepumper af typen "luft-til-vand". Dette er billigere i etablering end det vil være inde i Haslev, men vil i sagens natur betyde en mindre huslejestigning. Mikael Nielsen mindende om, at ved en renovering skulle man være opmærksomme på kulturværdien i byggeriet i Skuderløse. Tilknytningen til den lokale fabrik blev vendt. Mikael Nielsen sagde, at der eksempelvis ved vinduernes udskiftning vil være et krav om forsat brug af de såkaldte Dannebrogsvinduer.

Karsten Møller spurgte kort ind til, hvordan det går for de lejere i afdelingerne der anvender naturgas. Kan de klare de stigende gaspriser, spurgte han. Michael Keis mente at det går an, og at man endnu ikke ser en øgning i antallet af betalingsrykkere eller udsættelser. Han sagde samtidig, at det naturligvis er et område, der overvåges nøje.

Berit Pallesen fortalte om sin egen indsats på det boligsociale område. Hvis lejere kommer i klemme med at kunne betale, så hjælper man det man kan med tilslutning til betalingsservice ordninger og lignende.

Hvis det udvikler sig alvorligt for en lejer, så henviser hun lejeren til at få bistand hos organisationen TÆNK og den service, som TÆNK tilbyder.

Michael Keis mente, at man ikke oplevede store problemer, fordi man altid har praktiseret en betalingspolitik, hvor husleje skal falde til tiden. På dette område har man aldrig kunnet få bevilget personlig restance, og det ved lejerne udmærket. Proceduren påvirker lejernes adfærd og ordentlighed med betaling til tiden, mente han.

Bilag

Lejerbo (14)

Lejerbo (13)

Lejerbo (12)

Lejerbo (11)

Lejerbo (10)

Lejerbo (9)

Lejerbo (8)

Lejerbo (7)

Lejerbo (6)

Lejerbo (5)

Lejerbo (4)

Lejerbo (3)

Lejerbo (2)

Lejerbo (1)

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

Ib Østergaard Rasmussen indledte med at beskrive, hvorledes kommunens administration arbejder mere målrettet med at tjekke regnskaber og revisionsbemærkninger. Dette er et nyt tiltag i kommunen som tilsynsmyndighed.

Ib Østergaard Rasmussen roste regnskabsaflæggelsen. Han havde i den forbindelse noteret sig, at der er godt styr på vedligeholdelsesplanerne, henlæggelserne og at alle 11 afdelinger havde opnået flotte ratings. Desuden havde han bemærket, at afdelingerne kommer ud med fornuftige overskud.

Michael Keis roste også organisationssbestyrelsen. Han fortalte, at overskuddene skyldes der samlet set er godt styr vedligeholdelse færre udgifter til renovation og afgifter.

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

Mikael Nielsen redegjorde kort for mulighederne for nybyggeri i Haslev.

Han kom her ind på, om det kunne være en boligorganisation som Lejerbo, der eventuelt påtog sig opgaver som at opføre en ny daginstitution. Michael Keis var ikke afvisende overfor en dialog herom. Ib Østergaard Rasmussen præciserede, at dette i givet fald vil være en dialog, der skal tages med politikerne.

Michael Keis oplyst, at boligorganisationen har overvejelser omkring nybyggeri og supplerede med, at man har venteliste til boligerne. Enkelte steder er ventetiden 2 år og andre steder op til 20 år.

Mikael Nielsen kunne her fortælle om et større boligbyggeri, der er på vej på arealerne tæt ved jernbanen.

En kommunal ejendomme ved Troelstrupvej blev drøftet og mulighederne for byggeri i tilknytning til Troelstrupvej blev belyst.

Karsten Møller foldede et kort ud og viste den mere præcise placering af disse kommunalt ejede arealer. Det drejer sig om arealer ved Troelstrupvej, hvor denne er ud for Søndermarken.

Efter en længere drøftelse sagde Lykke Skjoldan, at dette eksempelvis kunne være et emne, der bliver taget op på forårets fællesmøde med boligorganisationerne.

Mikael Nielsen fortalte samtidig, at der som næste skridt skal laves en masterplan for området.

Berit Pallesen fortalte om sine aktiviteter og sagde her, at det er vigtigt at tænke i varierede boligtilbud. Lejerne er ikke en ensartet gruppe af borgere.

Michels Keis spurgte ind til, hvornår der starter byggeri på Grøndalsgrunden. Han henviste til den skiltning, der havde været, og spurgte ind til antallet af forventede boliger. Mikael Nielsen redegjorde for de forskellige overvejelser herunder problematikken med P-plads behovet.

Ib Østergaard Rasmussen vendte tilbage til den boligsociale indsats. Han bad Berit Pallesen uddybe hendes indsats på området. Hun fortalte om aktiviteterne og gav eksempler som morgenmads cafeer og brugerne af tilbuddene. Det er overvejende kvindelige beboere, der benytter tilbuddene med fællesskabsdannede aktiviteter.

Hun roste samarbejdet med kommunens konsulenter på sundhedsområdet. Hun kom herefter ind på projektet med rygestopkurser i afd. Frøgården.

Michael Keis supplerede med sin vurdering af fordelene ved et lommepenge projektet.

Berit Pallesen sluttede kort af med at fortælle om et nyt projekt målrettet brugerne af Jobcenteret.

Ib Østergaard Rasmussen gav en status på arbejde med fordrevne ukrainere i Faxe Kommune. Situationen beskrev han som stabil og under kontrol.

Ib Østergaard Rasmussen bad om en dialog om behovet for EL-ladestandere til biler. Han henviste til punktets bilag og lagde vægt på, at det er vigtigt der arbejdes på at sikre en opfyldelse af de aktuelle og fremtidige behov.

Michael Keis kunne fortælle, at der pt. er 4 ladestandere i Frøgården og at man i en anden afdeling forventer at være på vej med et par ladestandere.

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

Michael Keis fortalte at udlejningen fungere godt og samarbejdet omkring akutlisten fungerer fint. Frøgården blev fremhævet positivt.

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 konstaterede, at alle tidligere aftaler er overhold.

Nye aftaler:

Lene Fransson og Ib Østergaard Rasmussen gav, efter en opklarende drøftelse, tilsagn om, at styringsdialogmøderne i 2023 vil blive påbegyndt allerede fra september måned.

Ib Østergaard Rasmussen lovede at briefe politisk om at der pt. er ca. 900 borgere på ventelisterne hos Lejerbo.

Underskrifter

Referatet har været rundsendt af Michael Keis til mødedeltagerne fra boligforeningen. Han har herefter den 21. december meldt tilbage, at man kan godkende referatet med et par rettelser til dette.

Bilag

Oversigt aftaler fra møderne i 2021