

Referat til styringsdialogmøde den 25. september 2013**Referat**

Referat	
Emne:	Dialogmøde med Andelsboligforeningen Sprotoften
Formål med mødet:	Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109
Dato:	25. september 2013
Tid:	10.00 – 12.00
Sted:	Nyborg Kommune, Rådhuset, Torvet 1, 5800 Nyborg, gæstekantinen 2. sal.
Deltager fra Nyborg Kommune: Mødeleder: Lene Holm, teknik og miljøchef Jens Kimer-Jørgensen, gruppeleder Bolig Trine Egholm, socialchef / jobcenterchef Christine Stæhr Andersen, jurist Referent: Tina Kromann	Deltager fra boligorganisationen: Forretningsfører Morten Seehusen Udlejningsmedarbejder Birgit Salling-Bjørnboe Regnskabsmedarbejder Christof H. Kristensen Daglig leder af stedet Stig Bjarne Jensen

<ul style="list-style-type: none"> • Gennemgang af styringsrapport 2012 <p>Forbedring af samarbejdet med kommunen i forhold til</p>	
--	--

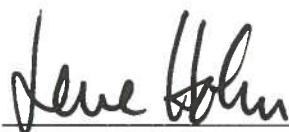
<p>tunge beboere. (Sprotoften)</p>	<p>Det blev drøftet om kommunen kan reagere hurtigere i forhold til, når Sprotoften henvender sig, i forbindelse med udsættelse af lejere. Sprotoften havde en konkret sag, hvor der var gået meget lang tid, inden de fik de svar på deres henvendelse. Trine undersøger om det var pga. ferietid at der gik så lang tid, og evt. hvordan man kan svare hurtigere.</p>
<p>Væsentlige problemer i afdeling 5, 19 samt 22</p>	<p>Der er problemer med udlejningen i de 3 afdelinger. I afdeling 22 er 12 ud af 18 boliger tomme, derudover har byggeriet været forsinket pga. en konkurs, som har gjort byggeriet dyrere end beregnet. Dette bevirker, at man har brugt en del af dispositionsfonden, opbrugt egen trækingsret på at dække tabet i afdeling 22. Sprotoften har kalkuleret med, at der er 5 tomme boliger i 2014. Morten oplyser at, lejlighederne er svære at leje ud, da stuerne er alt for små, og pga. at det har været en stor byggeplads omkring boligerne i meget lang tid. Det aftales, at man evt. snakker sammen om, hvad der kan gøres ved problemet efter mødet i Slagelse den 30. oktober.</p> <p>Den gamle afdeling 5 er ved at være færdigrenoveret efter en større renovering med efterisolering og udskiftning af vinduer. Desværre er der nu problemer med at udleje de tomme boliger i afdelingen pga. gulvene knirker meget voldsomt. Sprotoften er ved at undersøge hvordan problemet kan løses. Derudover har afdelingen stadig efter renoveringen de oprindelige badeværelser, fra ejendommen blev opført i 1970. Da renoveringen af de gamle afdeling 3 og 5 er blevet væsentlig dyrere end beregnet, er alle henlæggelser fra de gamle afdeling 1-5 opbrugt.</p> <p>I afdeling 19 har man en meget høj husleje samt nogle dårlige bygninger, derfor har bestyrelsen besluttet at nedsætte huslejen – der ydes et driftstilskud foreløbigt i 3 år. Derudover har dispositionsfonden givet et engangsbeløb til udskiftning af vinduer, huset er blevet malet udvendig og haven er ordnet.</p>
<p>Kritiske nøgletal på henlæggelser til vedligehold</p>	<p>I styringsrapporten er der flere afdelinger, der har kritiske nøgletal omkring henlæggelser til vedligeholdelse. Christof oplyser, at der på grund af stigende offentlige udgifter ikke har været muligt at øge henlæggelserne, da man så får en for stor huslejestigning og dermed risiko for tomgang. Derfor vurderer Sprotoften, at det er vigtigere at få udlejet boligerne.</p>

<p>Regnskab 2012:</p> <p>Rigtig mange afdelinger har også underskud i 2012</p> <p>Tab ved fraflytninger er i flere afdelinger meget store og i den gamle afdeling 5 er saldoen helt nede på 229 kr. Henlæggelserne bør øges i 2014</p> <p>Afdeling 19 - Konto 407 opsamlet resultat stemmer ikke</p> <p>Budget 2014 for den nye afdeling 1 (tidligere afdeling 1 – 5) (Sprotoften)</p>	<p>Budgetterne er rettet til for 2014, så man undgår underskud.</p> <p>Henlæggelserne øges i 2013 og 2014</p> <p>Støtte fra dispositionsfonden på 23.000 kr. er bogført direkte ind på konto 407, så stemmer den.</p> <p>Den gamle afdeling 3 forventes at være færdig renoveret ved årsskiftet. Der er nu lavet 10 års vedligeholdelsesplaner for afdelingen Over de næste 5 år skal man ende ud med en differentieret husleje, således at huslejen beregnes efter brugsværdien. Dette er et krav fra Landsbyggefonden i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Drift 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ledelse og beboerdemokrati <p>Sammenlægning af afdeling 1 – 5.</p>	<p>Der er valgt en ny afdelingsbestyrelse for afdelingen og de har godkendt budget 2014, som er det første for den sammenlagte afdeling.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Udlejning <ul style="list-style-type: none"> ○ Udlejning af taglejlighederne afdeling 22 ○ Tomgang i den gamle afdeling 5 	<p>Se punktet længere oppe</p> <p>Se punktet længere oppe</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ Udlejning af de nyrenoverede lejligheder i den gamle afdeling 3 	<p>Der har været afholdt åbent hus den 21. september, og der er pæn interesse for lejlighederne.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Boligafdelinger <p>Jagtenborg – huslejestigning i 2014(Sprotoften)</p> <p>Åhuset – skulle ommærkes fra ældreboliger til familieboliger</p>	<p>Der har været afholdt afdelingsmøde og budgettet med en huslejestigning på 8,3 % for 2014 blev godkendt.</p> <p>Sprotoften fremsender sag om ommærkning af Åhuset fra ældreboliger til familieboliger.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nybyggeri og Renovering <p>Nye kvarterhus – administrative udfordringer som opførelsen medfører (Sprotoften)</p> <p>Ombygning af startboligerne hvor langt er de kommet</p> <p>Hvad gør man med de eksisterende lejere i ungdomsboligerne</p>	<p>Der er nogle udfordringer i forbindelse med udstykningen af aktivitetshuset. Der skal oprettes en ny selvstændig afdeling, som skal have skøde på ejendommen, og da huset også kommer til at indeholde erhvervsarealer, skal reglerne i § 3 i bekendtgørelse om sideaktiviteter opfyldes.</p> <p>Huset forventes at stå færdig 1. maj 2014</p> <p>Trine fortæller af Cafe Danehof flytter ud i det nye aktivitetshus, hvor de skal drive cafeen.</p> <p>Man er i gang med separere el og vand målere. Derudover opsættes der microovne i boligerne, da køkkenerne er for små til, at man kan have en rigtig ovn der.</p> <p>Sprotoften har pligt til at indberette til kommunen, hvis der opstår udlejningsproblemer og en bolig er tom mere end 3 måneder, da kommunen skal indberette dette til ministeriet.</p> <p>Stig og Trine fortæller, at der er nedsat en visitationsgruppe i samarbejde med socialafdelingen, og de første 3 boliger er udlejet pr. 1/11.2013. Der er ansat en social vicevært som er startet. Der kommer rigtig mange ansøgninger til boligerne, også fra andre dele af landet. Efterhånden som ung-</p>

	domsboligerne bliver ledige, overføres de til startboliger. Så det forventes ikke at blive et problem at få startboligerne udlejet.
<ul style="list-style-type: none"> • Indgåelse af aftaler 	
<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt 	
<ul style="list-style-type: none"> • Næste års dialogmøde September 2014 	Onsdag den 1. oktober 2014 kl. 09.30 – 11.30 i aktivitetshuset i Sprotøften.

Som redegørelse for den gennemførte dialog, offentliggør Nyborg Kommune dette beslutningsreferat, der indeholder eventuelle aftaler, indgået mellem boligorganisationen og kommunen. Redegørelsen offentliggøres jf. driftsbekendtgørelsens § 109 stk. 7. og vil kunne ses på Nyborg Kommunes hjemmeside.



Nyborg Kommune



ANDELSBOLIGFORENINGEN
SPROTOFTEN
5800 NYBORG - TLF. 65 31 14 85

Boligorganisationen