

Referat af dialogmøde den 1. oktober 2014

Referat

Referat	
Emne:	Dialogmøde med Andelsboligforeningen Sprotoften
Formål med mødet:	Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109
Dato:	1.oktober 2014
Tid:	08.00 – 10.00
Sted:	Aktivitetshuset, Sprotoften
Deltager fra Nyborg Kommune: Mødeleder: Lene Holm, teknik og miljøchef Jens Kimer-Jørgensen, gruppeleder Bolig Trine Eegholm, socialchef / jobcenterchef Christine Stæhr Andersen, jurist Pia Ulv Helleland, ældrechef Referent: Tina Kromann	Deltager fra boligorganisationen: Forretningsfører Morten Seehusen Udlejningsmedarbejder Birgit Salling-Bjørnboe Udlejningsmedarbejder Bethina Kastrup Keller Regnskabsmedarbejder Christof H. Kristensen Projektkoordinator Stig Bjarne Jensen

--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Gennemgang af styringsrapport 2013 <p>I skriver det stadig er svært at finde nye lejere til især de gamle afdeling 4 & 5</p> <p>I fordelingen over hvordan boligerne bliver udlejet, står der 0 % ved fleksibel udlejning, virker det ikke ? (skal fornyes næste år)</p> <p>Regnskab 2013:</p> <p>I balancen på afdeling 1 fremgår det at anskaffelsessummen er 76.731.242 kr., mens den oprindelige finansiering af anskaffelsessummen er 75.443.281 kr. Jeg kan se i regnskabet for 2012 at det er afd. 2, der ikke er fuld finansieret i regnskabet for 2012, men selv om man tager højde for dette, giver det en difference på 41.674 kr. hvad skyldes det ?</p>	<p>Sprotoften oplyser, at der både i helhedsplan 1 og 2 klart er beskrevet, at der skal arbejdes på at forbedre områdets image således, at de fremover bedre kan tiltrække mere ressourcestærke beboere. P.t. går det den forkerte vej, specielt i de gamle afd. 4 og 5 , hvor der flytter endnu svagere beboere ind, end de beboere som flytter ud.</p> <p>Fleksibel udlejning har ikke helt virket efter hensigten, da tilgangen af lejere ikke har opfyldt de kriterier, der er sat op. Aftalen skal fornyes i 2015.</p> <p>Sprotoften oplyser, at der er tale om nedskrivninger af prioritetsgæld. Bilag med afstemninger blev udleveret.</p> <p>Det er et ønske fra Sprotoften, at der i fremtiden ses mere overordnet på økonomien, specielt dispositionsfonden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Drift 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ledelse og beboerdemokrati <p>Sammenlægning af afdeling 1 – 5. hvordan går det ?</p>	<p>Sprotoften oplyser, at der er problemer med at tiltrække ressourcestærke beboere til afdelingsmøderne. De få, der kommer, forlader enten mødet inden det er færdigt, eller også kommer de bare ikke igen, efter at de har oplevet, hvordan det foregår.</p> <p>Derudover er der samarbejdsvanskeligheder mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen. En afdelingsbestyrelse, som efter sammenlægningen først lod sig vælge, dernæst nedlagde de sig selv for hernæst kort efter at lade sig genvælge igen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Udlejning <ul style="list-style-type: none"> ○ Udlejningspraksis ældreboligerne afd. 17 & 19 ○ Rykkermeddelelse til kommunen (tidspunkt for at sende meddelelse om rykkere til beboere) 	<p>I afdeling 17 har afdelingsbestyrelsen selv anvisningsretten til boligerne, hvilket var en aftale, der blev godkendt i forbindelse med Skema A. For afdeling 19 er det Sprotøften der har anvisningsretten, de er opført som ældreboliger, og det er ligeledes godkendt på Skema A, at kommunen ikke skal have anvisningsretten.</p> <p>Eftersom det bliver sværere og sværere at få udlejet boligerne ud, bl.a. på grund af beliggenheden, ønsker Sprotøften at overdrage anvisningsretten til kommunen. Nyborg Kommune ønsker ikke at overtage anvisningsretten til boligerne og dermed også risikoen for betaling af tomgangsleje.</p> <p>Sprotøften har kontaktet BL's jurister, som mener at Sprotøften kan opsige aftalen om, at de har anvisningsretten med 6 mdr. varsel</p> <p>Det blev aftalt, at Nyborg Kommune undersøger om Sprotøften kan opsige aftalen om anvisningsretten. Der afholdes særskilt møde om dette emne.</p> <p>Sprotøften ønsker oplyst, hvornår de skal give meddelelse til Socialafdelingen om, at der ikke er betalt husleje. Aftalt at Sprotøften fremover sender oplysning til kommunen samtidig med udsendelse af 2. rykker til socialafdelingen@nyborg.dk og Socialafdelingen svarer Sprotøften på sprotøften@ab-sprotøften.dk</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Boligafdelinger <p>Åhuset – skulle ommærkes fra ældreboliger til familieboliger</p>	<p>Sprotøften ønsker ikke at ommærke Åhuset til familieboliger, men ønsker at overdrage anvisningsretten til Nyborg Kommune. Behandles på et særskilt møde mellem Sprotøften og Nyborg Kommune.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nybyggeri og Renovering <p>Nye aktivitetshus – hvor mange afdelinger skal der tinglyses kontrakter med ?</p>	<p>Sprotøften oplyser, at der i budgetterne for 2015 er indregnet, at samtlige afdelinger skal bidrage til driften af aktivitetshuset. Dette er godkendt på afdelingsmøderne i afdelingerne. Hver lejer kommer til at bidrage med 9 kr. pr. kvm/år.</p>

<p>Status på startboligerne</p>	<p>Startboligerne er en del af den sociale helhedsplan. Målgruppen er 18 – 24 årige, som enten er i gang med en uddannelse eller skal i gang med uddannelse, og som har brug for hjælp i hverdagen for at bo ude. Anvisning og visitering til en startbolig sker gennem ansøgningsskema. Der er nedsat en visitationsgruppe bestående af en repræsentant fra Socialafdelingen i Nyborg Kommune og administrationen i AB Sprotoften. Visitationsgruppen mødes hver 3. måned og drøfter nye ansøgninger og status på de unge i startboligerne. Ud af de 10 ungdomsboliger, der er blevet omdannet til startboliger, er de 7 udlejet som startboliger, heraf bebos 1 bolig af en ung fra Nyborg Kommune, mens de andre 6 boliger bebos af unge fra andre kommuner. De sidste 3 ungdomsboliger forventes udfaset som ungdomsboliger i den nærmeste fremtid. Sprotoften oplyser, at der er stor søgning til boligerne, også af unge fra andre kommuner.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Indgåelse af aftaler 	<p>Morten Seehusen ønsker, at der afholdes et fælles dialogmøde med politisk deltagelse, så man sammen kan få drøftet nogle af de problemstillinger der er, og som involverer både politikere og de andre boligorganisationer i byen. Nyborg Kommune laver sag til udvalget om ønsket.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt 	<p>Sprotoften vil gerne have et samarbejde med de øvrige boligorganisationer i Nyborg Kommune. Målet er at udvikle og styrke en fælles boligsocial indsats, herunder f.eks. fordeling af flygtninge, så boligforeningerne og kommunen undgår at problemstillinger skubbes rundt mellem boligorganisationerne.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Næste års dialogmøde 	<p>Onsdag den 7. oktober 2014 kl. 09.30 – 11.30</p>

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

AB-SPROTOFTEN
SPROTOFTEN 34
5800 NYBORG
TLF. 65 31 14 85


Boligorganisationen

