



Teknik- og Miljøafdeling
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Beljen dig selv på
www.nyborg.dk

sikkerpost@nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Tina Kromann
Tlf. 63337943
E-mail: tikr@nyborg.dk
Sagsnr. 450-2012-34543

07-11-2017

Referat

Referat	
Emne:	Dialogmøde med Boligselskabet BSB, Ørbæk
Formål med mødet:	Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbe- kendtgørelsens § 109
Dato:	8. november 2017
Tid:	09.30
Sted:	Nyborg Kommune, Rådhuset, Torvet 1, 5800 Nyborg, mødelo- kale 1, 2. sal.
Deltager fra Nyborg Kommune: Tina Kromann Referent: Lone Larsen	Deltager fra boligorganisationen: Formand for BSB Ørbæk Søren Svendsen Driftschef i Domea Kim Hybel

Dagsorden:	Beslutning / aftaler:

<ul style="list-style-type: none"> • Gennemgang af styringsrapport <p>I skriver at venteliste/rafflytninger er inde i en negativ udvikling – hvad vil i gøre for at vende den ? er der kommet tilgang på baggrund af busreklamerne ?</p> <p>I skriver kommunen ikke har anvist borgere til samtlige af de lejemål der har kommunal anvisning – hvordan skal det forstås ? vores udlejning har ikke fået tilbudt nogen ledige boliger hverken i 2016 eller 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Økonomi <p>Flere afdelinger havde store overskud i 2016. Økonomien bør dog styrkes i afd. 7401 gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.</p> <p>Afd. 7451 (kløvervej + rosenvænget) har et overskud på 703.000 kr. det lyder af meget i forhold til antallet af boliger – har man tænkt at nedsætte huslejen eller sparer man op til noget ?</p>	<p>Busreklamerne gav ikke noget. Lige pt. er der en lejlighed ud af 200 boliger i tomgang.</p> <p>Hjørnehuset og Enebærvej visiteres via sagsbehandler og Stationsvej kører over Socialafdelingen. Kim Hybel undersøger hvorfor der i skemaerne står at der er visiteret 3 boliger i afdeling 7401 fra Nyborg Kommune, mens der i hans materiale ikke står noget.</p> <p>Der er fokus på at øge henlæggelserne i afdelingen, og der er varslet huslejestigning i 2018. Det er svært at opnå stordriftsfordele i afdelingen, da boligerne ligger meget spredt geografisk. Der er en udskiftning af tage i gang i afdelingen, derfor bruges der også af henlæggelserne.</p> <p>Det skyldes dels at det er 2 sammenlagte afdelinger, og dermed har de opnået nogle fordele ved stordrift. Fremover skal der laves 30 års vedligeholdelsesplaner i stedet for de nuværende 10 års planer. Huslejen forbliver uændret for 2018.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning på indgåede aftaler 	

<p>Er det endeligt besluttet at lægge afd. 7451 (tidl. Afd. 7409 og 7410) og afd.7416 sammen pr. 1/1.2018 ?</p>	<p>Sammenlægningen er forhånds godkendt af organisationsbestyrelsen og mangler blot underskrift derefter skal det til afstemning.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Drift <ul style="list-style-type: none"> ○ Rosengården - Fordeling af udgifterne Vedr. snerydning ○ Hjørnehuset – opkrævning af rengøring hos beboerne ○ Effektivisering <p>Der er kommet nye skemaer på dialogportalen, det for organisationen bliver mere omfangsrigt for at give et hurtigere og bedre overblik, mens skemaet for de enkelte afdelinger fremover kun er på 4 sider.</p> <p>Landsbyggefonden vil hvert år udmelde et tema til drøftelse i forbindelse med dialogmøderne. I år er det effektivisering.</p> <p>Hver enkel afdeling skal fremover drøfte og opsætte mål for hvor meget de ønsker at effektivisere</p>	<p>Sagen om fordeling af udgifter vedr. vedligeholdelse af vej er afsluttet ifølge Michael og Anke. Fordelingen er 80/20.</p> <p>Ankestyrelsen har fastslået at udgifter til rengøring af fællesarealer skal indgå i opgørelsen over udgifter til ejendommens drift og dermed opkræves som en del af huslejen. Derfor ønsker Nyborg Kommune at der indgås en aftale om at de fortsat udfører rengøringen, mens Domea opkræver beløbet gennem huslejen. Det er aftalt at Domea påtager sig forpligtelsen for rengøring og opkræver de berørte beboere på rengøring.</p> <p>Arbejdet med at effektivisere er allerede godt i gang, b.l.a. arbejdet med at sammenlægge afdelinger så der kan opnås stordriftsfordele.</p> <p>Vintertjenesten er lagt ud til firmaet OK Nygaard.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Udlejning <ul style="list-style-type: none"> ○ Rådhusgaarden 	<p>alle boliger har været udlejet , lige pt. er der dog en ledig.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Nybyggeri og renovering <ul style="list-style-type: none"> ◦ Rådhusgaarden <p>1.års eftersyn indeholder mange fejl og mangler – har man tilbageholdt et beløb således at man sikrer arbejdet bliver udbedret og er der reklameret over fejl-ene og manglerne ?</p>	<p>Der er reklameret over de fejl og mangler som er nævnt i rapporten. Alt skulle være færdigt nu.</p> <p>Man er obs på kælderen, der er 4 kælderrum, der giver problemer, resten af kælderen er fin. Der er opsat ventilation, da der ingen luft var p.g.a. branddørene.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt 	<p>De nye vedtægter har været fremlagt til gennemsyn i 4 uger</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Næste års dialogmøde 	<p>Onsdag den 7. november 2018 kl. 09.30</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.

 Jina Jeromann

Nyborg Kommune

 30 NOV. 2017

Boligorganisationen

Servicecenter Domea
Faaborg Midtfyn
L. Frandsensvej 3A
5600 Faaborg
Tlf. 76 44 45 50