



Referat

Emne: Dialogmøde med Sprotoften	
Formål med mødet:	Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109
Dato:	27. juni 2012
Tid:	Klokken 09.30
Sted:	Teknik- og Miljøafdelingen, Nørrevoldgade 9, 5800 Nyborg
Deltager fra Nyborg Kommune:	Deltager fra boligorganisationen:
Mødeleder :	Forretningsfører Morten Seehusen
Jens Kimer-Jørgensen, gruppeleder Vej og Trafik og Teknisk sekretariat	Udlejningsmedarbejder Bethina Kastrup Keller
Øvrige:	Regnskabsmedarbejder Christof H. Kristensen
Teknisk Chef Arvid Degn	Daglig leder af Stedet Stig Bjarne Jensen.
Socialchef Trine Egholm	
Referent: Tina Kromann	

Dagsorden:	Beslutning / aftaler:
<p>1. Gennemgang af styringsrapport:</p> <p>Samarbejdet med afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 (Sprotoften)</p> <p>Afholdelse af afdelingsmøder i afdeling 14 (Jernbanebo).</p>	<p>Når afdeling 1-5 sammenlægges pr. 1/1.2013 skal der vælges en helt ny afdelingsbestyrelse. Dette kræver en vedtægtsændring, men man forestiller sig at den første nye afdelingsbestyrelse skal være med en repræsentant fra hver afdeling, dog 3 fra afdeling 5 da det er den største afdeling.</p> <p>Der afholdes afdelingsmøder i afdeling 14 i forbindelse med godkendelse af budgetter jf. driftsbekendtgørelsen § 18 fra 2013, hvor budget 2014 skal godkendes.</p>
<p>2. Opfølgning på målsætninger</p>	
<p>3. Opfølgning på indgåede aftaler</p>	<p>—</p>
<p>4. Økonomi</p> <p>Regnskab 2010:</p> <p>I afdeling 4 (Sprotoften) er der i 2010 brugt 79.842 kr. på tab ved fraflytninger/lejeledighed konto 405 mens der kun er henlagt 15.000 kr. Således saldoen er helt nede på 2.971 kr. Der bør henlægges mere de kommende år.</p>	<p>Christof H. Kristensen oplyser, at henlæggelserne er øget på budgettet for 2012/2013</p>

<p>I afdeling 5 (Sprotoften) er der i 2010 brugt 91.271 kr. på tab ved fraflytning/lejeledighed konto 405, mens der kun er henlagt 15.000 kr. således at saldoen er helt nede på 1.727 kr. Der bør henlægges mere de kommende år.</p> <p>I afdeling 7 (Sprotoften) er årets underskud trukket fra henlæggelserne på konto 401 & 402</p> <p>Gennemgang af de påbud Sprotoften modtog i 2009 Vedr. regnskaberne 2004 - 2007</p>	<p>Christof H. Kristensen oplyser, at henlæggelserne er øget på budgettet for 2012/2013</p> <p>Christof H. Kristensen oplyser, at det er en fejl og at fejlen er rettet op på budget 2012</p> <p>Boligselskabets bestyrelse skal i fremtidige årsberetninger rapportere om mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte obligatoriske forvaltningsrevision både for organisationen og afdelinger jf. driftsbekendtgørelsens § 70 stk. 2. Henlæggelserne i afdelingerne er der rettet op i budgetterne for 2012/2013.</p>
<p>5. Drift</p>	
<p>6. Ledelse og beboerdemokrati:</p> <p>Beboerdemokratiet i afdeling 4 (Sprotoften): i styringsrapporten skriver I at det bør styrkes og at der i afdelingen er væsentlige problemer.</p>	<p>Problemet løses delvist når afdeling 1 – 5 sammenlægges pr. 1/1.2013 og der vælges en ny afdelingsbestyrelse.</p> <p>Der skal i den forbindelse laves nye vedtægter, som indsendes til Nyborg Kommune til godkendelse jf. Driftsbekendtgørelsens § 111 og Almenlovens § 12 stk. 5.</p>
<p>7. Udlejning</p>	

<p>Sammensætningen af beboere i afdeling 1 – 5 (Sprotoften)</p> <p>Fraflytningsprocenten i <i>afdeling 8 – Tronnealle</i> er meget høj – hvad vil man gøre ved dette ?</p>	<p>Trine Egholm oplyser at Nyborg Kommune har bevilget 0,5 årsværk til "Stedet" fra 01.09.2012</p> <p>Grunden til at fraflytningsprocenten er meget høj i afdeling 8 skyldes ungdomsboligerne hvor fraflytningsfrekvensen er meget høj og det trækker hele afdelingen op. Morten Seehusen oplyser at man overvejer at ombygge ungdomsboligerne til familieboliger.</p>
<p>8. Boligafdelinger:</p> <p>Afdeling 19 – Åhuset ommærkning fra ældreboliger til familieboliger</p> <p>Jagtenborg – huslejeregulering</p> <p>Forventet huslejestigning på mere end 5 %</p>	<p>Sprotoften indsender sag til Kommunalbestyrelsen, hvor der søges om ommærkning fra ældreboliger til familieboliger, jf. almenboliglovens § 3 stk. 1 nr. 6 eller § 4 stk. 1 nr. 6</p> <p>Huslejestigningen skal godkendes med Skema C, som endnu ikke er fremsendt til kommunen. Stigninger i driftsbudgettet godkendes kun, hvis det kan dokumenteres, at de er væsentlige.</p> <p>Huslejestigninger efter godkendelse af Skema C (budget 2014) vedtages på afdelingsmøder i afdelingen.</p>
<p>9. Nybyggeri og renovering</p> <p>Indberetning af kvm. i forbindelse med det nye system som skal håndtere boligstøtte. Data som skal</p>	<p>I afdeling 5 mangler der at blive indberettet antal boliger og kvm efter renovering i Boss-inf, dette skal gøres i forbindelse med</p>

<p>ligge i BBR og i Landsbyggefonden.</p> <p>Genhusning af beboerne i afdeling 3 (Sprotoften) især de enlige mænd</p> <p>Etablering af handicapparkeringspladser i forbindelse med renovering af udearealer.</p>	<p>indberetning af Skema B.</p> <p>Vedr. det nye system til beregning af boligstøtte har Christof H. Kristensen kontakt med Landsbyggefonden om problemerne med indberetning.</p> <p>Der er taget hånd om dette og problemet er ikke så stort, som først antaget. Der etableres pavillioner, hvis der er behov for det.</p> <p>Lokalplanen (223) siger at der skal være 1 p-plads for hver 1½ lejlighed. Afdeling 5, Sprotoften 47-55 samt de 18 nye tagboliger svarer til 90 lejligheder = 60 p-pladser. Ifølge bygningsreglementet skal der endvidere etableres 2 + 2 handicap p-pladser, til henholdsvis personbiler og liftbiler.</p>
<p>10.Boligsociale tiltag</p>	
<p>11.Indgåelse af aftaler</p>	
<p>12.Eventuelt</p>	

13.Næste års dialogmøde	26. September 2012 klokken 09.30

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