



Teknik- og Miljøafdelingen  
Teknisk Sekretariat

Rådhuset, Torvet 1  
5800 Nyborg

Betjen dig selv på  
[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)

Sagsansvarlig:  
Lone H. Larsen  
Tlf. 6333 7945  
E-mail: [lola@nyborg.dk](mailto:lola@nyborg.dk)  
Sagsnr. 450-2011-48643

25.06.2012

## Dagsorden / referat

<b>Emne:</b>	<b>Dialogmøde med Lejerbo, Nyborg</b>	
<b>Formål med mødet:</b>	<b>Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109</b>	
<b>Dato:</b>	<b>25. juni 2012</b>	
<b>Tid:</b>	<b>09.30</b>	
<b>Sted:</b>	<b>Nyborg Kommune, Rådhuset, 5800 Nyborg, mødelokale 2.</b>	
<b>Deltager fra Nyborg Kommune:</b>	<b>Deltager fra boligorganisationen:</b>	
<b>Mødeleder:</b> Jens Kimer-Jørgensen, gruppeleder Teknisk Sekretariat / Vej og Trafik (JEKI)	<b>Forretningsfører Torben Krogh (TK)</b>	
<b>Øvrige:</b> Arvid Degn, teknisk chef - afbud	<b>Formand Jens Pors Jensen (JPJ)</b>	
Niels Erik Johannesen, leder af SSP (NEJ)	<b>Lokalinspektør Per Christensen (PC)</b>	
<b>Referent: Lone H. Larsen (LOLA)</b>		

Dagsorden:	Beslutning / aftaler:
<p>1. Gennemgang af styringsrapport</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indsats mod narko – Johannesgården.</li> <li>• Ændrede udlejningsregler så der bliver fortrinsret for personer over 50 år – Johannesgården.</li> </ul>	<p>NEJ deltog i drøftelserne omkring indsats mod narko i Johannesgården.</p> <p>Da det ikke er de unge, der kommer med ind under SSP-samarbejdet, det drejer sig om, kan NEJ ikke komme med konkrete løsninger, men bidrage med nogle løsningsforslag, som Lejerbo selv må forsøge sat i værk. Lejerbo er selvfølgelig velkommen til at kontakte Nyborg Kommune, såfremt der er behov herfor.</p> <p>TK spurgte til, om der, i andre af kommunens boligforeninger, er boligsociale projekter. Det er der både i Holmegården og i Sprotøften, hvor der er tilknyttet socialrådgiver. Det kunne være et ønske, at være med i en fælles løsning. LOLA foranlediger, at socialchef Trine Eegholm tager kontakt til Torben Krogh for en nærmere drøftelse.</p> <p>Fleksibel udlejning kan aftales for en 4 årig periode.</p> <p>F. eks. hver fjerde lejlighed til Nyborg Kommune, hver tredje lejlighed efter venteliste, efterfølgende to ledige lejligheder til enlige / par +50. Opfyldes kravene ikke, er det efter venteliste.</p> <p>En anden mulighed er, at tildele lejligheder efter venteliste til 1) gangbesværede, 2) +50, og hvis ingen af delene er aktuelle, tildeles efter ventelisten, idet Nyborg Kommune fortsat ønsker tilbudt hver 4. lejlighed. Dette skal ses ud fra, at ejendommen på sigt ønskes indrettet med elevator og dermed imødekommer ønsket om let tilgængelighed til lejlighederne.</p> <p>Det drejer sig ikke om hele Johannesgården, men den del, der ligger på F.E.Cronesvej 14. (Ejendommen, der danner en vinkel).</p> <p>JEKI gør opmærksom på, at Lejerbo skal sende en anmodning til kommunen om fleksibel udlejning, så sagen kan blive forelagt byrådet.</p> <p>LOLA spørger til indtastninger i "oplysningsskema for afdeling". I alle afdelinger er oplyst 0 under kommunal anvisning. Vi får nogle anvist. Lejerbo ser nærmere på dette ved næste indtastning.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sager ved beboerklagenævnet i forhold til året før.</li> <li>• Kritiske nøgletal – ledige boliger og fraflytning - Johannesgården – beskrevet nærmere under Boligafdelinger.</li> </ul>	<p>Sidste år var der 2 afgjorte sager og ingen tabte. I år er 3 afgjorte sager og 2 tabte eller delvist tabte.</p> <p>I tallene i år, er der i/t i en enkelt række. Det betyder ikke fejlindtastning, men at tallene var 0, og derfor ikke tastet.</p>
<p>2. Opfølgning på målsætninger</p>	<p>Lejerbo arbejder på at indføre ratingsystem for afdelingerne, ligesom der arbejdes ud fra forvaltningsrapporten 2010.</p> <p>Endvidere arbejdes med projektet om nedlæggelse/ombygning af 1 værelseslejlighederne i Johannesgården, samt ændrede udlejningsregler.</p>
<p>3. Opfølgning på indgåede aftaler</p>	
<p>4. Økonomi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle afdelinger på nær Jørgensparken og Lisalund udviser underskud. Underskuddene afvikles over 3 år startende med år 2012/2013. Ifølge spørgeskemaet afvikles Bovenses underskud også over 3 år, men ud fra noterne til balancen, afvikles det over 5 år startende fra år 2012/2013.</li> </ul> <p>I regnskab 2009/2010</p>	<p>Underskuddet vil blive afviklet over 5 år, startende med</p>

<p>har Bovense et underskud på 23.253 kr., der skal afvikles over 3 år startende med 2011/2012. Afvikling af Bovenses underskud drøftes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Johannesgården har anvendt 152.025 kr. fra dispositionsfonden til dækning af lejeledighed. Hvornår forventes 1 - værelseslejlighederne sammenlagt til større boliger?</li> <li>• Johannesgården – Tab ved fraflytninger note 23 drøftes. Der er brugt 40.000 kr. mere i 2010/2011 end 2009/2010, og der er henlagt 50.000 kr. mindre end 2009/2010.</li> <li>• Hvornår forventes der at foreligge godkendt byggeregnskab for Frisengårdsparken, Johannesgården, Jørgensparken og Lisalund, så underfinansiering kan blive endelig finansieret.</li> <li>• Under forretningsførelse i</li> </ul>	<p>2012/2013. Huslejen vil ikke kunne bære den stigning, der er nødvendig, hvis underskuddet skal afvikles over 3 år.</p> <p>LOLA laver indstilling til byrådet på afvikling af underskuddet over 5 år.</p> <p>Da det er en lille afdeling med 13 lejemål, er den sårbar, og det har af flere gange været forsøgt, at sammenlægge den med afdeling 199 Jørgensparken og Lisalund, men uden held.</p> <p>Det forventes, at 2. sals lejlighederne er færdige pr. 1. december 2012, og der vil være 3 lejligheder færdige på 1. salen pr. 1. april 2013. Herefter mangler 5 1. værelseslejligheder at blive ombygget.</p> <p>TK spørger til mulighed for genhusning i kommunale ejendomme, men kommunen kan ikke være behjælpelig, da kommunen ikke har ledige udlejningsejendomme.</p> <p>Nyborg Kommune har p.t. lejet 2 1 værelseslejligheder. Såfremt det giver problemer i forhold til ombygning / genhusning, må der ses nærmere på det.</p> <p>TK oplyser, at det beløb der bliver sat til side, svarer til gennemsnit af de sidste 2 års forbrug.</p> <p>PC gør opmærksom på, at der alene på to lejligheder har været et tab på ca. 200.000 – 250.000 kr.</p> <p>Der vil hele tiden være underfinansiering. Grunden til det er, at moderniseringerne kører i puljer, efterhånden som lejerne ønsker det. Når et vist antal er nået, hjemtages kreditforeningslån, og nye moderniseringer vil så igen fremgå som underfinansiering.</p> <p>Tillægsydelser kan eksempelvis være for deltagelse i aftenmøder, indhentning af rapporter m.v.</p>
---	--

<p>organisationsregnskabet konto 512 er nævnt tillægsydelse. Hvad er det?</p>	
<p>5. Drift</p>	
<p>6. Ledelse og beboerdemokrati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Johannesgården og Sofiegården – beboerdemokratiet fungerer "Middel". Bovenfor "Bør styrkes". Arbejdes der på tiltag, for at få det "velfungerende"</li> </ul>	<p>Bestyrelserne i Johannesgården og Sofiegården prøver at afholde fælles arrangementer, og de er, fra Lejerbos side, blevet opfordret til at prøve til flere gange i håb om noget mere fællesskab. Alderssammensætningen og beboernes engagement har dog indflydelse på fællesskabet.</p>
<p>7. Udlejning</p>	
<p>8. Boligafdelinger</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Johannesgården – hvilke tiltag skal der til, for at minimere fraflytningsprocenten.</li> <li>• Johannesgården og Sofiegården – hvad skal få boligområdet til i højere grad at være socialt velfungerende</li> <li>• Bovenfor – tvist om huslejestigning. Har der været afholdt ekstraordinært møde, så beboerne har haft</li> </ul>	<p>Ombygning af 1 værelses lejligheder er medvirkende til kritiske nøgletal ved ledige boliger og fraflytninger i Johannesgården. Når ombygningerne er færdige, skulle det gerne kunne ses på fraflytningsprocenten.</p> <p>Se punkt 6.</p> <p>Det er aftalt, at Lejerbo anmoder beboerne i Bovenfor om igen at stemme om en huslejestigning. Organisationen har stemt for en huslejestigning, og er beboerne ikke enige, opstår der en tvist, som skal behandles af Beboerklagenævnet. Bliver det aktuelt, skal Nyborg</p>

<p>mulighed for at stemme igen? 2 stemmer er ikke meget ud af 13 lejemaal.</p>	<p>Kommune modtage en skriftlig henvendelse fra Lejerbo.</p>
<p>9. Nybyggeri og renovering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frisengårdsparken og Johannesgården - hvornår påtænkes renovering.</li> </ul>	<p>Organisationen har fået lavet en fremtidssikringsrapport, der sammen med en byggeteknisk rapport skal danne materiale for udarbejdelse af en helhedsplan. Landsbyggefonden skal søges, og med den ekspeditionstid, der er p.t. (1½ år), vil renoveringerne først kunne påbegyndes 2014-2015.</p>
<p>10. Boligsociale tiltag</p>	<p>JPJ oplyste, at der afholdes møder på tværs af alle boligorganisationerne i kommunen, hvor formanden fra hver organisation deltager.</p>
<p>11. Indgåelse af aftaler</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forslag : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Undersøgelse af beboerdemokrati et</li> <li>○ Analyse af boligområdernes sociale liv og ressourcer</li> </ul> </li> <li>• Johannesgården</li> </ul>	<p>Sidste år er der lavet en naboskabsundersøgelse som kommunen har modtaget i mail 11-6-2012. Resultater fra denne rapport vil indgå i materialet, når der udfærdiges målsætninger og handleplaner.</p> <p>Der arbejdes med at løse de boligsociale problemer, og fleksibel udlejning.</p>
<p>12. Eventuelt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I regnskabet står der Boligorganisation nr. 449. Hvis det er kommunenr. der er anvendt, bør det vel rettes til nr. 450?</li> </ul>	<p>TK undersøger, om det skal rettes.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav i Bygningsreglementet til parkering- og handicapparkeringspladser i forbindelse med renovering og udenomsarealer</li> <li>• Klager over dem , der bor i begæringboliger fra andre beboere.</li> <li>• Ifølge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er det vedtaget at offentligheden skal have adgang til se oplysningerne på Almenstyringsdialog.dk når mødereferater er indberettet og dokumentationspakkerne er lukket.</li> </ul>	<p><a href="http://www.sbi.dk/tilgaengelighed/tjeklister/parkering-spladser-for-personer-med-handicap">http://www.sbi.dk/tilgaengelighed/tjeklister/parkering-spladser-for-personer-med-handicap</a></p> <p><a href="http://www.ebst.dk/bygningsreglementet.dk/br10_02_id30/0/42">http://www.ebst.dk/bygningsreglementet.dk/br10_02_id30/0/42</a></p> <p>Det er ikke sager, at vi, selvom det er en lejlighed, der er tilbudt kommunen (hver 4.), går ind i. Eneste mulighed er, hvis sagsbehandleren kan gå med ind over. Ellers er det en sag i boligforeningen.</p> <p>I forhold til det, skal Lejerbo, Nyborg være opmærksom på, at der i punkt 8 i Revisionsprotokollat af 24. august 2011 bl.a. står "Lejerbo, Nyborg er ligeledes forpligtet til at indhente vores forhåndstilkendegivelse, forinden dokumenter m.v., hvori vores firmanavn er indeholdt, udleveres til tredjemand eller offentliggøres"</p>
<p>13. Næste års dialogmøde</p>	<p>17. juni 2013 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.

Nyborg Kommune




**Lejerbo**  
PAKHUSTORVEJ 4 - 6000 KOLDING

Boligorganisationen

