



Referat af styringsdialogmøde med AB Sprotoften

Emne:	Dialogmøde med Andelsboligforeningen Sprotoften	
Formål med mødet:	Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109	
Dato:	14.oktober 2021	
Tid:	09.00 – 11.00	
Sted:	Mødelokale 1, Nyborg Rådhus	
Deltager fra Nyborg Kommune:	Deltager fra boligorganisationen:	
Babak Djarahi, erhvervschef	Forretningsfører Morten Seehusen	
Vickie Nellemann Kramer, socialchef	Udlejningsmedarbejder Anne Lokesgaard	
Susanne Buch, sundhed-omsorg - Afbud	Regnskabsmedarbejder Christof H. Kristensen	
Christine Stæhr Andersen, jurist	Projektleder Anders Bundgaard	
Anja Leise Johansen, gruppeleder		
Referent: Tina Kromann		

Boligsocial indsats	<p>Drøftelse af hvordan det går med den nye sociale helhedsplan som skal træde i kraft i 2022.</p> <p>Anders Bundgaard fortæller at arbejdet er godt i gang, og at man har udvidet helhedsplanen til også at omfatte afd. 8 – Tronnealle samt Lejerbos afdelinger Jørgensparken og Lisalund i samme område. Landsbyggefonden har besigti-</p>
----------------------------	---

<p>Gennemgang af styringsrapport 2020:</p> <p>Sprotoften ønsker at drøfte følgende:</p> <p>Lejere i restance, er det længere nødvendigt at give kommunen besked (2. påkrav) ?</p> <p>Anvisninger – Hvis et behov trækkes tilbage får Sprotoften så besked?</p> <p>Rykkerprocedure i forhold til indskudslån (lang sagsbehandlingstid fra Nyborg Kommune)</p> <p>Fleksibel udlejningsregler – Er kommunen helt klar på hvad det betyder, da vi er et udsat boligområde ?</p>	<p>get de nye afdelinger, som er medtaget fordi de har udfordringer i forhold til rigtig mange lejere der står uden for arbejdsmarkedet. De nye afdelinger er blevet prækvalificerede hos Landsbyggefonden, og man er i fuld gang med at skrive på planen, som skal evalueres i december 2021 af Landsbyggefonden. Planen er at helhedsplanen skal politisk godkendes i februar 2022. I forhold til de sidste helhedsplaner har man, for ikke at strække sig over for mange spor, valgt at skære det kriminalpræventive område væk og så koncentrere sig om færre spor.</p> <p>Kommunen skal jf. Retssikkerhedslovens § 5a modtage besked fra boligforeningen når 2. påkrav sendes ud. Derefter vurderer kommunen om der skal iværksættes hjælp til lejer/lejere.</p> <p>Ja, der gives besked hvis et behov trækkes tilbage. Der holdes løbende opfølgingsmøder vedr. boliglisten mellem Socialafdelingen og Teknik- og Miljøafdelingen, hvor listen gennemgås. Sprotoften oplyser at de pr. 1. januar 2022 ikke har boliger der koster under 4.300 kr. uden forbrug.</p> <p>Sprotoften har oplevet meget lange sagsbehandlingstider når en borger ansøger om indskudslån, i forbindelse med indflytning på plejehjem/ældrebolig. En af grundene er ofte den meget korte responstid der er fra borger får boligen tilbudt til de skal flytte ind, et andet problem er, hvis borgeren ikke selv er i stand til at skrive under på lånedokumenterne eller hvis der ikke er pårørende der kan hjælpe borgeren. Anja undersøger om der kan gøres noget i forhold til procedurerne.</p> <p>Sprotoften oplever, at en del af de borgere som skrives op på deres venteliste til en bolig i Sprotoften med hjælp fra Socialafdelingen, ikke bliver oplyst om, at man i Sprotoften har fleksibel udlejning i hele afdeling 1. Hvilket betyder, at</p>
--	--

<p>Følgende afdelinger ønskes drøftet:</p>	<p>hvis ikke de opfylder kravene i de fleksible udlejningsregler vil de hele tiden rykke bagerst i køen, såfremt andre ansøgere opfylder kravene.</p>
<p>Afd. 1 – Sprotoften</p>	<p>Drøftet mulighed for forlængelse af fleksibel udlejning for en ny 4 årig periode, afdelingen opfylder ikke Almenboliglovens § 59 stk. 1 eller stk. 2 så derfor skal der ansøges om en ny 4 årig periode når den eksisterende udløber om 2 år. Drøftet regeringens nye udspil om at der ikke må være mere end 30 % beboere med ikke vestlig baggrund i nogen boligområder om ti år. Dette vil blive svært for en by i Nyborgs størrelse, da der ikke er så mange almene boligforeninger at fordele lejerne på. Vi skal dog forsøge at anvise lejerne til de øvrige afdelinger f.eks. Ådalen og Rådyrvænget.</p>
<p>Afd. 8 – Tronneallé</p>	<p>Afdelingen er inde i en negativ udvikling, idet en meget stor del af lejerne er uden for arbejdsmarkedet. Afdelingen har ændret sig fra at være en populær afdeling for børnefamilier til at være en mindre populær afdeling at bo i. Hvilket også giver sig udtryk i pasningen af haver samt vedligeholdelsesstanden på boligerne. Det er aftalt at AB Sprotoften sender ansøgning ind, om at indføre fleksibel udlejning i en 4 årig periode, for at få ændret beboersammensætningen i afdelingen.</p>
<p>Afd. 10 – Jernbanebo (psykiatri)</p>	<p>Når boligerne fraflyttes, er boligerne meget misligholdte, det aftales at Kristian og Vickie indkalder til et møde, hvor det drøftes hvordan man kan forhindre at boligerne bliver så misligholdte. Vickie oplyser at der har været problemer i forhold til at lejerne ikke har villet give personalet adgang til deres boliger, men det skulle ikke være løst, da det er en betingelse for at bo der, at personalet har adgang til boligerne.</p>
<p>Afd. 18 - Risvej</p>	<p>AB Sprotoften oplyser, at der ofte er problemer med at lejerne ikke passer haverne, i nogle tilfælde har de været nødt til at sende deres folk ud og ordne haverne på lejernes regning. Sprotoften ønsker at kommunen gør mere for at følge op på, om lejerne overholder deres pligt til at passe haverne, da det er Nyborg Kommune der har anvisningsretten til boligerne.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Drift <p>Effektivisering</p> <p>Den nye effektiviseringsaftale for 2021 – 2026 har et nyt måltal på 1,5 mia. kr.</p> <p>I år har Landsbyggefonden særligt fokus på indkøb.</p> <p>Der vil fra 2022 komme særlig fokus på vedvarende røde afdelinger og der vil komme krav om at fremlægge en handlingsplan for disse afdelinger fra Landsbyggefonden.</p> <p>Granskningsrapporter – de første i pulje 1 vil blive udsendt i foråret 2022</p>	<p>Drøftet</p> <p>AB Sprotoften er i pulje 2, det betyder at opgaven med at udarbejde granskningsrapporterne er i udbud lige nu.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Økonomi <p>Fuldmagtsforhold i pengeinstitut - Revisionen påpeger igen i år at det er en væsentlig svaghed at forretningsfører og bogholder kan foretage betalinger uden andres godkendelse.</p>	<p>Drøftet punktet og Morten Seehusen oplyser, at de ikke kan gøre det på andre måder, da de er få ansatte på kontoret.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Boligafdelinger <p>Afdeling 19 - Åhuset – hvad er status i forhold til landsbyggefonden ?</p>	<p>Sagen ligger på 7 år hos Landsbyggefonden. Sagen er startet i 2014, i 2017 var Landsbyggefonden på besigtigelse. AB Sprotoften bruger ca. 100.000 kr. fra dispositionsfonden hvert år på at holde huslejen nede, så boligerne ikke går i tomgang. Pt. Er alle boliger udlejet, men Sprotoften stopper</p>

	med at tage midler fra dispositionsfonden fra 1. januar 2023 hvilket vil medføre en huslejestigning for de 9 boliger, såfremt der ikke er kommet en afklaring inden.
<ul style="list-style-type: none"> Nybyggeri og Renovering <p>Er der nogen planer om renovering eller nybyggeri de kommende år ?</p> <p>Der kommer fremover øget fokus på energirenoveringer og langsigtet bygningsdrift samt på henlæggelser</p>	<p>Der er ingen planer om renoveringer de kommende år. Man er fra AB Sprotoftens side stadig interesseret i at bygge på kirkegårdsgrunden, men man har ikke kunnet blive enige om noget med sælger på nuværende tidspunkt.</p> <p>Drøftet</p>
<ul style="list-style-type: none"> Indgåelse af aftaler 	<p>Aftalt at AB Sprotoften fremsender anmodning om indførelse af fleksibel udlejning i afd. 8 – Tronnealle.</p> <p>Det aftales at Vickie indkalder til et møde med Sprotoften omkring afd. 10 – Søjlen.</p> <p>Det aftales at Nyborg Kommune følger op på lejerne i afdeling 18 – Risvej.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Eventuelt 	<p>Drøftet muligheden for at almene boligorganisationer kan søge om midler til opsætning af el-ladestandere fra en statslig pulje.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Næste års dialogmøde 	<p>Afholdes i Sprotoften onsdag 12. oktober 2022 kl. 9.00</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

Boligorganisationen