

INDGÅET
26 OKT. 2012
NYBORG KOMMUNE
Sekretariatet



Nyborg
KOMMUNE

Teknik- og Miljøafdelingen
Teknisk Sekretariat

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Lone H. Larsen
Tlf. 6333 7945
E-mail: lola@nyborg.dk
Sagsnr. 450-2012-34543

03-09-2012

Dagsorden / referat

Emne:	Dialogmøde med Boligselskabet BSB, Ørbæk	
Formål med mødet:	Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109	
Dato:	17. september 2012	
Tid:	09.30	
Sted:	Nyborg Kommune, Rådhuset, Torvet 1, 5800 Nyborg, gæstekantinen 2. sal.	
Deltager fra Nyborg Kommune:	Deltager fra boligorganisationen:	
Mødeleder: Jens Kimer-Jørgensen, gruppeleder Teknisk Sekretariat / Vej og Trafik (JEKI)	Formand for BSB Ørbæk Søren Svendsen (SSV)	
Øvrige: Teknik- og miljøchef Arvid Degn (ADE) - afbud	Regionschef i Domea Klavs Hedelund (KLH)	
Socialchef Trine Eegholm (TEE) deltager i punktet om Enebærvejs fremtid.	Driftschef i Domea Kim Hybel (KHY)	
Referent: Lone H. Larsen (LOLA)		

Det blev på fællesmødet 25. januar 2012 besluttet, at der afholdes dialogmøde for regnskab 2010 og 2011 i september 2012.

Da kritiske nøgletal fra 2010 ses forbedret eller taget op til drøftelse i 2011, og da revisionen for 2010 ikke har givet anledning til forbehold, gennemgås 2010 ikke, med

mindre der opstår spørgsmål i løbet af mødet.

Dagsorden:	Beslutning / aftaler:
<ul style="list-style-type: none">• Gennemgang af styringsrapport ○ Enebærvejs fremtid drøftes. ○ Saldo i organisationens dispositionsfond er pr. 31.12.2011 0 kr. Forslag til løsning af problemet drøftes jf. brev af 11.07.2012. ○ I forbindelse med organisationens væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens ledelse og beboerdemokrati, ønskes et større rekrutteringsgrundlag. Hvorledes kan dette opnås? ○ Hvornår påtænkes udskiftning af taglysvinduer og ventilationsanlæg på Kløvervej? ○ Kritiske nøgletal i afdeling	<p>KHY oplyste, at der siden styringsrapporten er lavet er indgået aftale med Nyborg Kommune om anvendelse af boligerne.</p> <p>TEE forlod mødet efter dette punkt.</p> <p>LOLA gjorde opmærksom på, at såfremt der skal ske fritagelse for dispositionsfondsdækning af afdelingernes udgifter til tab som følge af lejeledighed, skal der fremsendes en konkret ansøgning for den afdeling, det drejer sig om, og ansøgningen skal være sagligt begrundet.</p> <p>Det aftales, at Domea, så snart de kan konstatere, at der vil opstå et tab, skriftligt henvender sig til kommunen, så sagen kan nå at blive politisk behandlet inden regnskabsårets afslutning. Der må påregnes 1 -1½ måned, efter anmodning er sket til kommunen.</p> <p>KLH oplyser, at et større rekrutteringsgrundlag, sandsynligvis kun vil kunne opnås, ved sammenlægning af afdelinger, evt. organisationer.</p> <p>Det vil alene være op til Boligselskabet BSB Ørbæk, om og hvornår sammenlægninger ønskes.</p> <p>KHY Taglysvinduerne er blevet udskiftet efter sommerferien 2012, og ventilationsanlæggene er blevet renoverede.</p>


<p>1 Skovparken/Mårevænget og afdeling 15 Toftebo. Begge er nærmere beskrevet under boligafdelinger, udlejning og økonomi.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning på målsætninger 	
<ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning på indgåede aftaler 	
<ul style="list-style-type: none"> • Økonomi <ul style="list-style-type: none"> ○ Iflg. årsberetningen anbefales det, at henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse løbende øges. Er det medtaget i kommende budgetter? ○ Iflg. årsberetningen afdeling 10 – ældreboliger Rosenvænget - svarer de likvide midler ikke til saldi for henlæggelser. Det er a'conto udgifter vedr. forbrugsregnskaberne der overstiger indtægterne. Bør a'conto betaling i huslejerne ikke tilrettes fremadrettet, eller hvad er grunden til det sker? ○ I spørgeskema for afdelinger er der svaret ja til at der er løbende 	<p>KHY Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse overholder de beløb, der skal anvendes jf. de 10-årige vedligeholdelsesplaner.</p> <p>KHY A'conto indbetalingerne vedr. forbrugsregnskaberne er blevet justeret, således at a'conto udgifterne ikke længere vil overstige a'conto indtægterne.</p> <p>KLH Der er fejl i spørgeskemaet. Svaret skal være nej, og noten er således korrekt.</p>

<p>retssager, men det er ikke beskrevet i noter. Det bør ske fremadrettet.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Drift 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ledelse og beboerdemokrati <ul style="list-style-type: none"> ○ Holdes der møde med afdeling 10 og 9 henholdsvis ældreboligernes og plejehjemmets beboere og pårørende om budgetterne. Driftsbekendtgørelsens §18. 	<p>KLH / KHY Alle beboerne med pårørende bliver inviteret til det årlige møde.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Udlejning <ul style="list-style-type: none"> ○ Beskeden tilgang til ventelisten til ungdomsboliger. Er der planer? ○ Iflg. årsberetning er der lejeledighed i afdeling 1. Bør stemme overens med spørgeskema, hvor der er svaret irrelevant. Er det bestemte lejemål, der er skyld i lejeledigheden? I regnskab 2010 står, at udlejningssituationen er markant forbedret i 2011 – ser det ud til at fortsætte i 2012? 	<p>KLH: P.t. er der ingen problemer med udlejning af boligerne, men på sigt må det forventes, at kommunen bliver anmodet om tilladelse til ommærkning af boligerne til familieboliger.</p> <p>KLH: Der er fejl i spørgeskemaet. Svaret skal være ja, og noten er således korrekt.</p> <p>KLH: Det er hovedsageligt ungdomsboligerne og ældreboligerne på Svendborgvej i Ørbæk.</p> <p>KLH: Udlejningssituationen har udviklet sig i positiv retning. Der er således ingen tomgang p.t.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Boligafdelinger <ul style="list-style-type: none"> ○ I afdeling 1 er der en fraflytningsprocent på 77,78 i almene ældreboliger. Hvor ligger de ældreboliger, og hvad kan der gøres for at folk bliver boende? ○ I afdeling 3 – plejehjem - forsøges bruger-pårørende rådet involveret noget mere. Er det forsøgt og hvis, kan det så mærkes, at beboerdemokratiet er blevet styrket? 	<p>KLH: Fraflytningsprocent stemmer ikke overens mellem indberettede tal, og de tal der hentes via Almenstyringsdialogen. Oplysningsskema fra Almenstyringsdialogen fremsendes til Domea, der undersøger det nærmere.</p> <p>Det er ejendommen Svendborgvej i Ørbæk, der giver den høje fraflytningsprocent. Det skal samtidig bemærkes, at da det er ældreboliger, er der ikke lige så stort fokus på fraflytningsprocenten, som hvis det havde været familieboliger.</p> <p>KHY: Der er for nylig udskiftet til en automatisk dør, således adgangsforholdene er blevet bedre for de personer, der har 3- og 4-hjulede køretøjer. Det skal samtidig bemærkes, at da det er ældreboliger, er der ikke lige så stort fokus på fraflytningsprocenten, som hvis det havde været familieboliger.</p> <p>SSV: Da der er forholdsvis stor udskiftning på Rosengården, kan det være svært at få et bruger-pårørende råd involveret.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nybyggeri og renovering 	
<ul style="list-style-type: none"> • Boligsociale tiltag 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indgåelse af aftaler 	
<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt <ul style="list-style-type: none"> ○ På side 1 under hver afdeling bør kommunens tlf. nr. rettes til 6333 7000 ○ Ifølge Ministeriet for By, Bolig og 	<p>Tilrettes.</p> <p>LOLA gør opmærksom på, at der i revisionsprotokollatet er anført, at BDO forudsætter, at boligorganisationen indhenter</p>

<p>Landdistrikter er det vedtaget at offentligheden skal have adgang til se oplysningerne på Almenstyringsdialog.dk når mødereferater er indberettet og dokumentationspakkerne er lukket.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ LOLA spørger om de har kendskab til BoligPortal.dk 	<p>deres forhåndstillkendegivelse, forinden regnskaber, m.v. hvori BDO's firmanavn er indeholdt udleveres til tredjemand eller offentliggøres, herunder i elektronisk form.</p> <p>KLH og KHY mener ikke det giver anledning til problemer.</p> <p>KLH og KHIY kender godt portalen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Næste års dialogmøde 	<p>16. september 2013</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