



6. december 2023

Referat af styringsdialogmøde mellem Bogense Boligforening og Nordfyns Kommune den 5. december 2023

MØDEFORUM: Styringsdialog mellem Bogense Boligforening og Nordfyns Kommune
DELTAGERE: Fra Bogense Boligforening: Klaus Bentzen, Line K. Højsgaard og Mette-Sofie Flint Kallehaug
Fra Nordfyns Kommune: Rikke Kampp, Flemming Rytter og Flemming Gitz
FRAVÆRENDE: Marianne Fjeldsted, Leon Hansen og Judith Poulsen
REFERENT: Flemming Gitz

1. Energimærkning af kommunale ældre- og plejeboliger (Nordfyns Kommune)

Flemming Rytter deltog under dette punkt.

Som led i udmøntning af Nordfyns Kommunes klimamål har Flemming Rytter behov for at få et overblik over kommunens bygninger, herunder energimærkning og procedurer for vedligeholdelse. Da Bogense Boligforening administrerer kommunens pleje- og ældreboliger, er det boligforeningen, der sørger for reparationer og vedligeholdelse af disse boliger. Det er Nordfyns Kommune, der sørger for energimærkning af de kommunale pleje- og ældreboliger. Bogense Boligforening sørger for energimærkning af Søbo.

2. Gennemgang af styringsrapport og regnskab

Boligforeningens effektivitetsprocent er ifølge styringsrapporten faldet fra 75,6 i 2021 til 70,6 2022. 5 afdelinger er "røde".

De "røde" afdelinger har generelt meget lave udgifter og dermed lave huslejer, så det er svært at effektivisere mere.

Der har bl.a. været stigende udgifter til renovation. Derudover foretages bl.a. ukrudtsbekæmpelse manuelt uden brug af sprøjtemidler, hvilket er dyrt.

Boligforeningen arbejder løbende med omstruktureringer og effektiviseringer i organisationen.

Revisionen påpeger, at henlæggelserne til vedligeholdelse er for små i nogle af afdelingerne.

Henlæggelserne øges gradvis.

Gennemgangen af styringsrapport og regnskab har ellers ikke givet anledning til kommentarer.

3. Opfølgning på evt. målsætninger for boligforeningen

Bogense Boligforening har fastsat en række målsætninger, som foreningen løbende følger op på. Der fastlægges også interne retningslinjer, som sikrer, at boligforeningen drives effektivt og efter reglerne.

4. Opfølgning på evt. indgåede aftaler

Der er ikke indgået aftaler.

5. Boligforeningens økonomi generelt

Bogense Boligforening har generelt en sund økonomi.

Der bruges løbende midler fra dispositionsfonden til medfinansiering af renoveringsarbejder, så huslejestigningerne reduceres.

6. Evt. udlejningsproblemer

Bogense Boligforening har ingen udlejningsproblemer. Der er fortsat mange på venteliste.

7. **Ledelse og beboerdemokrati**

Bogense Boligforening oplever generelt velfungerende beboerdemokratier og afdelingsbestyrelser. Der er kommet 3 nye afdelingsbestyrelser til siden sidste år. I de afdelinger, hvor der ikke er en bestyrelse, er der udpeget en kontaktperson.

8. **Afdelingernes vedligeholdelsesstand**

Alle afdelinger har en god vedligeholdelsesstand. Boligforeningen sørger løbende for nødvendig vedligeholdelse, herunder energibesparende foranstaltninger. Der er skiftet tag, døre og vinduer i flere afdelinger. I 2024 fortsætter udskiftningen af tag, døre og vinduer. Der arbejdes på at få et overblik over kloakforholdene i alle afdelinger.

9. **Behov for nybyggeri og renovering**

Bogense Boligforening oplever et stort behov for både familie- og seniorboliger i Bogense, som foreningen gerne vil bygge. Bogense Boligforening vil også gerne bygge andre steder i Nordfyns Kommune.

Boligforeningen er i fuld gang med energirenoveringer, primært af klimaskærm.

10. **Behov for låneomlægning mv.**

Boligforeningen omlægger løbende lån, når Boligkontoret Danmark anbefaler det.

11. **Evt. boligsociale tiltag**

Der er pt. ikke behov for boligsociale tiltag.

Der er generelt en god kommunikation mellem boligforeningen og kommunen ved behov for tiltag. Derudover er Bogense Boligforening altid meget hjælpsom, når kommunen har akut brug for en bolig.

12. **Status på krav om effektivisering af den almene boligsektor**

Der arbejdes fortsat løbende med effektiviseringer i hele boligforeningen. Forsikringerne har været i udbud, hvilket har medført en besparelse.

13. **Indgåelse af nye aftaler**

Der er ikke indgået nye aftaler.

14. **Nedlæggelse af Bryggergården (Nordfyns Kommune)**

I forbindelse med budgetvedtagelsen for 2024 har kommunalbestyrelsen besluttet at nedlægge plejeboligerne på Bryggergården i 2025.

Det forventes desuden, at de tomme plejeboliger på Søbo skal genåbnes.

Bogense Boligforening har behov for drøftelse af bl.a. processer og tidsplan for lukningen af Bryggergården, herunder istandsættelse af boligerne, når de bliver ledige.

Nordfyns Kommune indkalder snarest til møde, hvor dette drøftes.

15. **Eventuelt**

Bogense Boligforening har behov for at vide, hvad kommunens planer er for ældreboligerne på Bakkevænget i Særslev, da mange af boligerne trænger til vedligeholdelse, primært af døre og vinduer.

Dette drøftes på samme møde som mødet vedrørende Bryggergården.

16. **Næste møde**

Nordfyns Kommune sender forslag til dialogmøde i starten af december 2024.