



21. juni 2023

Referat af styringsdialogmøde mellem ABCD og Nordfyns Kommune den 1. juni 2023

MØDEFORUM: Styringsdialog mellem ABCD og Nordfyns Kommune
DELTAGERE: Fra ABCD: Niels Bebe, Hans Erik Rasmussen og Claus Olesen.
Fra Nordfyns Kommune: Rikke Kampp, Marianne Fjeldsted og Flemming Gitz
FRAVÆRENDE: Judith Poulsen
REFERENT: Flemming Gitz

1. Gennemgang af styringsrapport og regnskab

Har ikke givet anledning til væsentlige kommentarer fra kommunen.

Der har været store ekstraordinære udgifter til kurstab i regnskabsår 2021/2022, som er dækket af henlæggelser.

ABCD oplyste, at boligforeningen har haft besøg af en "ekstern gransker", der er udpeget af Landsbyggefonden til at gennemgå boligforeningens boliger og økonomi.

Granskeren har besigtiget nogle af boligerne. Han har sendt en meget omfattende granskningsrapport. Han anbefaler at øge henlæggelserne uden at tage hensyn til huslejeniveauet.

2. Opfølgning på evt. målsætninger for boligforeningen

ABCD har udarbejdet Strategi 2025, som indeholder vision, mission, fokusområder, indsatsområder og målsætninger.

ABCD arbejder på en ny administrationsaftale med Domea pr. 1. januar 2023, hvor ABCD får mere indflydelse.

3. Opfølgning på evt. indgåede aftaler

Nordfyns Kommune har ikke behov for ungdomsboligerne i Skamby.

ABCD ansøger kommunen om tilladelse til at sælge boligerne, da de ikke kan udlejes til målgruppen og trænger til en renovering med bl.a. nyt tag.

4. Boligforeningens økonomi generelt

ABCD's dispositionsfond er blevet halveret, da den har skullet finansiere gamle tab på boligerne på 4,2 mio. kr., som ikke var bogført korrekt.

5. Evt. udlejningsproblemer

ABCD har ikke de store udlejningsproblemer. De seneste 12 måneder har der i gennemsnit været under 1 tom bolig pr. måned.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Der er generelt et velfungerende beboerdemokrati og en god tilslutning til afdelingsmødet.

7. Afdelingernes vedligeholdelsesstand

Boligernes vedligeholdelsesstand er generelt god. Der udskiftes køkkener og bad under kollektiv råderet og ved lejeskift, hvis det vurderes nødvendigt.

Resultatet af granskningsrapporten er endnu ikke indarbejdet i vedligeholdelsesplanerne.

8. Behov for nybyggeri og renovering

ABCD vil gerne bygge et seniorbofællesskab i Søndersø på et areal i udkanten af byen.

Den udvendige renovering af ældreboligerne i Veflinge forventes igangsat efter sommerferien 2023 med en forventet udgift på ca. 1,6 mio. kr.

9. Behov for låneomlægning mv.

Der følges løbende op på behov for låneomlægning. Pt. intet behov.

10. Evt. boligsociale tiltag

Pt. intet behov.

Der er et godt samarbejde mellem ABCD og kommunen, når der opstår problemer.

Viceværterne i ABCD yder generelt god service overfor beboerne og kommunen.

11. Status på krav om effektivisering af den almene boligsektor

ABCD forventer at kunne opnå sin del af effektiviseringskravene.

Der arbejdes løbende med yderligere effektiviseringer. De 2 afdelinger i Nordfyns Kommune er blevet lagt sammen til 1 afdeling, hvilket også giver yderligere effektivisering.

Forsikringerne har været i udbud, hvilket har medført en besparelse i præmierne på ca. 40 %.

12. Udvikling (ABCD)

ABCD vil gerne bygge et seniorbofællesskab i Søndersø på et areal i udkanten af byen.

Desuden er ABCD også interesseret i den tomme grund ved siden af plejehjemmet Vesterbo i Søndersø.

Det tidligere Otterup Hotel er til salg. ABCD vurderer, om det kan svare sig at købe det og ombygge det til familieboliger.

13. Indførelse af "grundpakke-gebyr" på renovationsområdet. Dette har medført en gns. stigning for tømning på 71% (ABCD)

ABCD har ligesom andre boligforeninger oplevet en stor stigning i udgifterne til renovation pga. de nye grundpakke-gebyrer, der er indført fra 1. januar 2023.

Boligforeningerne i Nordfyns Kommune vil skrive et fælles brev til formanden for Teknik- og Miljøudvalget, hvor de gør opmærksom på udgiftsstigningen.

14. Indgåelse af nye aftaler

ABCD igangsætter ansøgningsproces om salg af ungdomsboligerne i Skamby.

ABCD beder om møde med bogmester og kommunaldirektør om muligheden for udvikling, jf. punkt 12.

15. Eventuelt

ABCD har haft tab ved fraflytninger i plejeboliger, som ikke tidligere er blevet opkrævet ved kommunen.

ABCD har et rigtig godt samarbejde med lederen af Vesterbo, Susanne. Hun modtager restancelister fra ABCD og går herefter ud og kræver op hos beboerne, hvilket minimerer huslejerestancerne.

Generelt er huslejerestancerne ikke steget på trods af inflation mv.

16. Næste møde

Nordfyns Kommune indkalder til møde i slutningen af maj 2024.