



10. januar 2020

Referat styringsdialogmøde den 3. december 2019 - Bogense Boligforening

MØDEFORUM: Styringsdialog mellem Bogense Boligforening og Nordfyns Kommune
DELTAGERE: Fra Bogense Boligforening: Klaus Bentzen, Line K. Højsgaard og Kim Johansen.
Fra Nordfyns Kommune: Rikke Kampp og Flemming Gitz
FRAVÆRENDE: Marianne Fjeldsted
REFERENT: Flemming Gitz

1. Gennemgang af styringsrapport og regnskab

Kommunens gennemgang af styringsrapport og regnskab havde givet anledning til enkelte spørgsmål, som blev afklaret på mødet.

Boligforeningens effektivitetsprocent er faldet fra 2017 til 2018, hvilket primært skyldes en anderledes måde at opkræve og afregne renovation i boligerne på.

Revisor bemærker, at

- henlæggelserne til vedligehold er for små i mange afdelinger
- der er enefuldmagter til boligforeningens bankkonti

Bogense Boligforening er opmærksom på henlæggelserne. Foreningen er ikke enig med revisor, da boligernes vedligeholdelsesstand er høj. Henlæggelserne øges dog fremover. Enefuldmagten vedrører en bankkonto med dankort, hvor der er begrænset trækingsret.

Landsbyggefonden har udtaget Bogense Boligforenings regnskab for 2018 til stikprøvekontrol. Boligforeningen har svaret på Landsbyggefondens spørgsmål til regnskabet.

2. Opfølgning på evt. målsætninger for boligforeningen

Bogense Boligforening fastsætter 5 målsætninger hvert år, som foreningen løbende følger op på.

3. Opfølgning på evt. indgåede aftaler

Der er ikke indgået aftaler.

4. Boligforeningens økonomi generelt

Bogense Boligforening har generelt en sund økonomi.

5. Evt. udlejningsproblemer

Bogense Boligforening har ingen udlejningsproblemer. Der er pt. over 300 på venteliste.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Der er i 2019 ansat ny driftschef.

Kim Johansen er fortsat kommunens overordnede kontaktperson.

Bogense Boligforening oplever generelt velfungerende beboerdemokratier og afdelingsbestyrelser.

7. Afdelingernes vedligeholdelsesstand

Alle afdelinger har en god vedligeholdelsesstand. Boligforeningen sørger løbende for nødvendig vedligeholdelse, herunder energibesparende foranstaltninger. Der er i 2019 foretaget en total

bygningsgennemgang, som bl.a. danner grundlag for nye og længerevarende vedligeholdelsesplaner.

8. Behov for nybyggeri og renovering

Bogense Boligforening oplever et stort behov for både familie- og seniorboliger i Bogense, som foreningen gerne vil bygge. Boligforeningen vil gerne være med til at udvikle det almene boligområde i hele Nordfyns Kommune. Pt. arbejdes der med etablering af nye familieboliger i Klintebjerg, hvor der afventes en dispensation fra Kystdirektoratet.

Der er kun behov for mindre renoveringer i enkelte afdelinger.

9. Behov for låneomlægning mv.

Boligforeningen omlægger løbende lån, når kreditforeningen anbefaler det.

10. Evt. boligsociale tiltag

Boligforeningen tilbyder økonomisk rådgivning til beboerne og samarbejder med kommunen om hjælp til beboerne.

Der opleves lidt udfordringer i boligerne på Bakkevænget i Særslev, hvor mange af beboerne har behov for forskellig hjælp.

11. Status på nye krav om effektivisering af den almene boligsektor

Bogense Boligforening har længe haft fokus på effektiviseringer, bl.a. via digitalisering og tekniske hjælpemidler. Bogense Boligforening forventer at opfylde kravene til øget effektivisering.

12. Indgåelse af nye aftaler

Boligforeningen vil gerne fortsætte samarbejdet vedrørende administration af de kommunale ældreboliger, når den nuværende aftale udløber i sommeren 2020. Nordfyns Kommune sender opgaven i udbud i starten af 2020.

13. Status på boligprojekt i Klintebjerg

Boligforeningen afventer pt. svar på dispensationsansøgning fra Kystdirektoratet, inden der kan arbejdes videre med projektet.

14. Renovering af vandrør på plejecenter Kærgården

Vandrørene i nogle af boligerne på Kærgården er konstrueret, så der er risiko for vandbrud. Der har allerede været vandbrud i 2 boliger.

Kommunen forventer at få udbedret vandrørene i de resterende boliger i 2020.

Inden arbejdet sættes i gang, skal det koordineres med boligforeningen. Line Højsgaard er boligforeningens kontaktperson.

15. Vedligeholdelse af udenomsarealer ved plejecenter Bryggergården, hvor centralkøkkenet lå

Der er sået græs, hvor køkkenet tidligere lå.

Boligforeningen vil gerne slå græsset.

Poul Jørgensen ved kommunen skal ajourføre kortet over Bryggergården og sende det til Kim Johansen.

16. Vandskade i kælderen på plejecenter Bryggergården

Der er opstået vandskade pga. en fejl ved en pumpe i kælderen.

Kommunen sørger for at udbedre skaden. Det skal præciseres, hvem der fremover har ansvaret for det forskellige tekniske udstyr på plejecentrene. Kim Johansen kontakter Bo Volder ved kommunen.

17. Kontrol af årligt eftersyn på ABA anlæg på plejecentrene

Boligforeningen sørger for, at kontrolrapporterne fremover sendes til kommunen.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at bevilge et sprinkleranlæg til plejecenter Søbo.

Det skal aftales, hvem der har ansvaret for at give besked til beboerne, inden arbejdet med sprinkleranlægget sættes i gang.

18. Eventuelt

Boligforeningen oplever problemer med lange ventetider på at få en beskikket væрге til beboere i kommunens boliger.

Boligforeningen skriver en ansøgning til kommunen om kommunal garanti for indskud og husleje i disse tilfælde.

Boligforeningen har indført rullende indflytning, så indflytning sker løbende på mange forskellige datoer i måneden. Dette kan dog få stor betydning for pensionister, som får tillæg som enlige, da tillægget kun reguleres ved månedsskift.

19. Næste møde

Nordfyns Kommune indkalder til dialogmøde i starten af december 2020.