



8. juni 2021

Referat af styringsdialogmøde den 2. juni 2021 med Boligselskabet ABCD/Domea

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 kommentarer fra kommunen. Der er overskud i begge afdelinger i Nordfyns Kommune. ABCD har ikke oplyst effektiviseringsprocenter. Dette følges der op på senere. ABCD har i styringsrapporten anført kommentarer til drøftelse. Disse drøftes under pkt. 13.

2. Opfølgning på evt. målsætninger for boligforeningen

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

ABCD vil gerne være større og mere synlig og markedsfører sig bl.a. via Facebook samt Gul og Gratis.

3. Opfølgning på evt. indgåede aftaler

Der er ikke indgået aftaler til opfølgning i år.

4. Boligforeningens økonomi generelt

ABCD har en god økonomi. Arbejdskapitalen udgør ca. 1,5 mio. kr. Dispositionsfonden udgør ca. 7 mio. kr.

5. Evt. udlejningsproblemer

ABCD har ikke de store udlejningsproblemer. Pt. ingen tomme boliger.

En enkelt ungdomsbolig i Skamby har tidligere stået tom i et år. Der har i årets løb været lidt tomgang i Hårslev og Bogense.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Efter fusionen har der været mange medlemmer i organisationsbestyrelsen i opstartsfasen. Det er besluttet at reducere antallet fremover. Der er generelt et velfungerende beboerdemokrati, som dog har ligget noget underdrejet det seneste år pga. corona.

7. Afdelingernes vedligeholdelsesstand

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

8. Behov for nybyggeri og renovering

ABCD vil gerne bygge nyt i Nordfyns Kommune. ABCD vil henvende sig til kommunen, hvis der kan findes nye boligprojekter.

Der er behov for udvendig renovering af Trægården i Bogense og ældreboligerne i Veflinge.

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. Bl.a. er der indført nye affaldsordninger i mange beboelser og der er indgået ny aftale med Brunata om aflæsning af målere.

De 2 afdelinger i Nordfyns Kommune sammenlægges til 1 afdeling, hvilket også giver yderligere effektivisering.

12. Vedligeholdelsesplaner for fælles boligarealer på Vesterbo, Edelkær mv.

ABCD er opmærksom på behovet for udskiftning af bl.a. køkkener og gulvbelægning i de fælles boligarealer på Vesterbo og Edelkær.

Der er afsat midler i vedligeholdelsesplanerne til udskiftning af køkkener men ikke af gulvbelægningen. ABCD vurderer, hvad udskiftning af gulvbelægningen vil koste og om udgifterne kan indarbejdes i vedligeholdelsesplanerne.

13. Opfølgning på møde den 10. marts 2021 om bl.a.

- evt. renovering og nedrivning af ældreboliger i Veflinge
- evt. salg af ungdomsboliger i Skamby
- evt. omdannelse af erhvervslejemål i Trægården til beboelse

Status

Ældreboligerne i Veflinge

Pt. kun 1 tom bolig.

ABCD vurderer, at vedligeholdelsesstanden indenfor i boligerne generelt er ok. Der skiftes køkken og bad ved lejeskift, hvis det vurderes nødvendigt.

Der er afsat 1 mio. kr. til udvendig vedligeholdelse af boligerne, hvilket vil højne udseendet betydeligt.

En omdannelse af de 12 ældreboliger til f.eks. 8 familieboliger skønnes at koste 5-6 mio. kr. og vil medføre, at huslejen stiger til ca. 1.300 kr. pr. m² pr. år, hvilket er urealistisk højt.

Ungdomsboligerne i Skamby

Kun få af beboerne opfylder målgruppen for ungdomsboligerne. Kun 1 beboer er pt. studerende.

ABCD ønsker fortsat at sælge boligerne.

Trægården i Bogense

ABCD har besigtiget erhvervslejemålet og har fået en arkitekt til at regne på en ombygning af erhvervslejemålet til 4 boliger.

Ombygningen skønnes at koste næsten 8 mio. kr. Hertil skal lægges købsprisen for lejemålet.

Rammebeløbet for anskaffelse af nye boliger udgør ca. 7 mio. kr.

Køb og ombygning kan således ikke holdes inden for rammebeløbet.

Nordfyns Kommune indkalder ABCD til opfølgningsmøde om ovenstående boliger.

14. Eventuelt køb af eksisterende ustøttede udlejningsejendomme

ABCD overvejer at købe eksisterende private udlejningsboliger.

Købet skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det medfører ifølge ABCD ikke indbetaling af kommunal grundkapital til Landsbyggefonden.

Drøftes yderligere på opfølgningsmøde jf. pkt. 13.

15. Indgåelse af nye aftaler

Nordfyns Kommune indkalder ABCD til opfølgningsmøde, hvor borgmester og kommunaldirektør deltager.

16. Eventuelt

Intet.

17. Næste møde

Nordfyns Kommune indkalder til møde i juni 2022.