

REFERAT FRA: <i>Dialogmøde med Nykøbing Mors Andelsboligforening</i>	DATO: D. 31. oktober 2024	TID: Kl. 10.30-12.00	STED: Morsø Kommune Jernbanevej 7
Mødedeltagere: Henrik René Christensen (Formand for bestyrelsen), Tommy Nielsen (Næstformand), Peter N. Pedersen (Forretningsfører), Niels Pedersen (Centerchef), Birgitte Juhl (Kommunale Ejendomme) Afbud: Ea Mortensen (Kommunale Ejendomme) Referent: Birgitte Juhl			
Punkter:	Resumé:	Handling:	Ansvarlig:
1. Forventningsafstemning til styringsdialogen	Der var enighed om fra såvel Nykøbing Mors Andelsboligforening og fra Morsø Kommunes side, at styringsdialogerne er rigtigt gode møder, hvor både status lige nu og fremtiden drøftes.		
2. Hvilke udfordringer har der været i det forgangne år, og hvad rører sig nu?	Fyrparken: Man er nået rigtigt langt i byggeriet. Alle boliger er udlejet – 2 af boligerne blev ibrugtaget juli 2024, 4 ibrugtages november 2024 og resten februar 2025. Der vil være en økonomisk overskridelse på 5 – 600.000 kr. ud af et samlet budget på ca. 25 mio. kr. Overskridelsen skyldes bl.a. byggefinansieringen, som har været dyrere end antaget. Beløbet betales via boligselskabets dispositionsfond. Helhedsplan for afdeling 24 (landsbyerne): Der er ikke sket noget i forhold til helhedsplanen. Boligselskabet bruger de samme rådgivere, og de har prioriteret nybyggeri. Man vil fremover bruge andre rådgivere på mindre projekter. Landsbyggefonden presser på for, at helhedsplanen igangsættes.		

	Boligselskabet har samlet set ikke særlig stor tomgang – den tomgang der er, er primært i afdeling 24. Rabenhøj-grunden: Nykøbing Mors Andelsboligforening ønsker at opføre 24 familieboliger på Grønnegade 5. Der er udarbejdet en sag, som behandles politisk i november 2024. Strandparken: Her er udfordringerne de samme som ved styringsdialogen i 2023. Når der er skybrud, er der problemer med spildevandet. Boligselskabet er i dialog med Morsø Forsyning om at bygge faskiner. Det vil koste ca. 2 mio. kr. at få lavet – Forsyningen vil sandsynligvis betale. Alternativet vil være et større regnvandsbassin, hvilket boligselskabet ikke er så glade for p.g.a. de efterfølgende store driftsudgifter. Klosterparken: Ydervæggene revner, og der trænger fugt ind. Der har været dialog med Byggeskadefonden, og det er aftalt, at Boligselskabet skal forsøge at få en aftale med de udførende håndværkere (MTS). Byggeskadefonden oplyser om, at den løsning, der er lavet, ikke er korrekt – der burde have været ventileret på bagsiden. Engparken: Der planlægges skabt tilgængelighed til lejlighederne Riis Alle: Der skal skiftes tag m.m. Der vil være en samlet udgift på 7 mio. kr., hvoraf de 2 mio. kr. skal optages som lån. Det kan medføre, at der kommer en huslejestigning, som ligger over 5 %. Hidtil har Boligselskabet kunnet etablere nyt køkken og bad i boligerne uden at optage lån. Det bliver fremadrettet muligvis ændret.		
--	--	--	--

	Der pågår undersøgelser i forhold til opstilling af elladestandere samt opsætning af solcelleanlæg ved afdelingerne.		
3. Drøftelse af boligstrategi	Det kommende arbejde med udformning af en ny boligstrategi blev drøftet. Et af emnerne var, hvordan boligselskaberne kan være med til at sikre tilflytning til kommunen. Det blev endvidere drøftet, at det vil være interessant at undersøge, hvorfor der er større gennemstrømning af lejere i landsbyerne. Der var enighed om, at boligstrategien også bør omhandle private boliger.		
4. Hvad er fokus på længere sigt?	• At skabe tilgængelighed i lejlighederne. – generelt • Renovering – helhedsplan for afdeling 24 • Afklaring om Grønnegade 5 • Om 3-4 år ønskes at opføre mere tæt/lavt byggeri (dog fokus på, at behovet for disse boliger kan mindskes i takt med, at der skabes tilgængelighed i flere af selskabets etageboliger).		
5. Opsamling og fokuspunkter – herunder effektivisering:	I forhold til effektivisering er Boligselskabet godt med – ca. halvdelen af boligerne er blandt regionens mest effektive. Der er ingen af afdelingerne, der vurderes at have stort effektiviseringspotentiale.		
6. Eventuelt:	Morsø Kommune orienterede om den aftale, kommunen har med Boligselskabet Perlen om en social vicevært. Nykøbing Mors Andelsboligforening har ikke mange beboere, hvor der er behov for en social vicevært – men man vil gerne være med til i samarbejde med f.eks. KFUM at søge midler hjem til en social vicevært, som kan have en udkørende funktion i forhold til lejerne.		