



Referat

Teknik- og Miljøafdeling
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Bestil dig selv på
www.nyborg.dk

16. august 2022

Sagsnr.:
S2022-9774

Sagsbehandler:
Hanne Tornhøj

Telefon:6333 7947

Email:
teknik-miljoefdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

| | |
|--|--|
| <h2>Dagsorden / referat</h2> | |
| Emne: | Dialogmøde med AB Holmegaarden |
| Formål med mødet: | Styringsdialog, jfr. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109 |
| Dato: | 16. august 2022 |
| Tid: | kl. 9.00 |
| Sted: | Mødelokaltet, Nørregade 1, 5800 Nyborg |
| Deltager fra Nyborg Kommune: | Deltager fra boligorganisationen: |
| Mødeleder: Hanne Tornhøj, Teknik- og Miljøafd. | Jette Egebjerg, AB Holmegaarden |
| Referent: Hanne Tornhøj, Teknik- og Miljøafd. | |

| | |
|---|--|
| Dagsorden: | Beslutning / aftaler: |
| Afdelingernes beliggenhed kan ses på AB Holmegaardens hjemmeside www.abholmegaarden.dk | |
| 1. Gennemgang af styringsrapport | <ol style="list-style-type: none"> 1. Regnskabstal og styringsrapport på organisationen blev drøftet. 2. Regnskabstal, oplysningsskema og markerede nøgletal i nøgletalsstatistikken på boligerne blev drøftet. Jfr. punkterne nedenfor. 3. Der foretages løbende investeringer i IT for at fremtidssikre organisationen. Det vil være en vedvarende proces, da der løbende tilbydes nye digitale muligheder. |

| | | |
|----|--|---|
| 2. | Opfølgning på målsætninger | Der arbejdes fortsat med at forbedre effektiviseringsgraden, og med målsætninger om at afdelingernes udgifter til renovation, forsikringer og renholdelse skal være på niveau eller under niveau i forhold til statistik for Region Syddanmark. |
| 3. | Opfølgning på indgåede aftaler (Udlejning) | |
| 4. | Økonomi | <ol style="list-style-type: none"> 1. Der er et underskud på boligorganisationens regnskab på 742.110 kr. i forhold til sidste års overskud på 187.711 kr. Forskellen skyldes hovedsagelig ændringer i administrationen og merforbrug på IT. Egenkapitalen udgør 17.540.658 kr. 2. 29 ud af 33 afdelinger har underskud, hvilket skyldes negativ forrentning af afdelingernes midler. 14 afdelinger har underskud på resultatkontoen, som afvikles efter foreskrifterne. 3. Der skønnes at være for få henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger. Der har været og er fortsat fokus på at hæve afdelingernes henlæggelser. 4. 15 afdelinger har fået dækket tab ved lejeledighed af dispensationsfonden i alt 200.144 kr. og ved fraflytning i 6 lejemaal med i alt 120.697 kr. 5. De frie midler står i Spar Nord Bank. 6. Indenrigs- og Boligministeriet har udstedt krav om, at boligafdelinger med lave effektiviseringstal i de seneste 3 regnskabsår, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på styringsdialogmødet. Jf. Styringsrapporten for 2020-2021 udgør Holmegaardens effektiviseringsgrad 76,6% mod regionens 79,8%. I 2019-2020 udgjorde effektiviseringsgraden 70,7% mod regionens 78%. Heraf kan udledes at organisationen har udvist besparelser. Boligforeningen har fortsat fokus på effektiv drift og undersøger løbende nye tiltag i drift og administration for at realisere yderligere besparelser. |
| 5. | Drift | Regnskabet på håndværksvirksomhedsdelen under sideaktivitetsafdelingen udviser et overskud på 9.481 kr. Egenkapital 125.986 kr. |
| 6. | Ledelse og beboerdemokrati | <ol style="list-style-type: none"> 1. Revisionens gennemgang af administrators processer, forretningsgange og interne kontroller har ikke givet anledning til bemærkninger. |

| | | |
|----|--------------------------------------|---|
| | | <p>2. Boligorganisationen ser værdien i at have egen administration, men er opmærksom på udvikling mod større enheder.</p> <p>3. Ønsker fortsat nybyggeri af almene boliger i den indre by, da der er efterspørgsel herpå. Der arbejdes også på at projektudvikle i Ullerslev.</p> |
| 7. | Udlejning | Fortsat samarbejde om og med et fortsat fokus på udsatte beboere. At der sættes ind med hjælp til beboeren i bo-perioden. At Nyborg Kommune og Boligforeningerne udvider samarbejdet til gavn for de udsatte. |
| 8. | Boligafdelinger | Afd. 18, 24, 25 – Er sammenlagt til afdeling 18, pr. 1. juni 2021. |
| 9. | Nybyggeri og renovering: På tænk: | <p>Afd. 2 – Knudshovedvej 85-103, Frisengårdsvej 59-85: Helhedsplan vedrørende klimaskærm og kloak. Afventer Landsbyggefondens besigtigelse.</p> <p>Afd. 4 – Ludvig Hansensvej 26-33: Helhedsplan med renovering af køkken, bad, el-installationer m.v. Skema A blev godkendt 23. november 2021.</p> <p>Afd. 6 – Frisengårdsvej 64-72: Helhedsplan med ombygning af lejemålene, således bad/toilet bliver større og får en bedre placering i boligen. Skema A blev godkendt 23. november 2021.</p> <p>Afd. 23 – Toldbodgade, Jernbanegade, Havnegade: Afdelingen er nedslidt, og der er betilt byggeteknisk rapport med henblik på udarbejdelse af helhedsplan til LBF. Der er ikke våderumssikring i badeværelserne.</p> <p>Afd. 45 – Gl. Vindingevej og Bavnehøj Alle: Afdelingen er nedslidt, og der er betilt byggeteknisk rapport med henblik på udarbejdelse af helhedsplan til LBF. Råderetsordningen i afdelingen er stoppet på baggrund af den kommende helhedsplan.</p> |
| | Igangsæt: | <p>Afd. 20 – Skippergade, Slotsgade, Søndergade m.fl.: Helhedsplan, som bl.a. omfatter sammenlægning af lejligheder. Skema B blev godkendt af Nyborg Kommune 31. maj 2022.</p> <p>Afd. 21 – Gillestoft 1-19 og 2-34: Huslejeudligningen i forhold til de ændrede m² i nr. 26-34 reguleres i afdelingen over 10 år fra 1. august 2016. Der er indgået aftale mellem Holmegaarden og kommunen om anvendelse af de 5 ældreboliger til flygtninge. Helhedsplan med renovering, ombygning og sammenlægning er sendt til Nyborg Kommunes godkendelse. Landsbyggefonden har i marts 2022 bevilget kapitaltilførsel.</p> <p>Afd. 47 – Remisegade 2:</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | Afdelingen er under opførelse, Skema B blev godkendt 19. april 2021. Forventes færdig November 2022. |
| 10. | Boligsociale tiltag / Beboerrettet indsats | Landsbyggefonden har godkendt forlængelse af den beboerrettede indsats i afd. 11. Beboerkonsulenten er i huset 8 timer om ugen og er ansat frem til 30. juni 2022. |
| 11. | Indgåelse af aftaler | Der afholdes politisk styringsdialogmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og alle boligorganisationerne i Nyborg en gang om året. Seneste møde var fastsat til 11. maj 2020, det blev aflyst på grund af Covid 19 pandemien. Orienteringsbrev udsendt december 2022. Der arbejdes på ny mødedato. |
| 12. | Eventuelt | |
| 13. | Næste års dialogmøde | Onsdag, 7. juni 2023. |
| | | |

Som redegørelse for den gennemførte dialog, offentliggør Nyborg Kommune dette beslutningsreferat, der indeholder eventuelle aftaler, indgået mellem boligorganisationen og kommunen. Redegørelsen offentliggøres jf. driftsbekendtgørelsens § 109 stk. 7. og vil kunne ses på Nyborg Kommunes hjemmeside.



Nyborg Kommune



Boligorganisationen