

Notat

Teknik- og Miljøafdelingen
Teknisk Sekretariat

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Hanne Tornhøj
Tlf. 6333 7947
E-mail: hto@nyborg.dk
Sagsnr. 450-2012-55821

30-05-2013

Dagsorden / referat

Emne:	Dialogmøde med AB Holmegaarden	
Formål med mødet:	Styringsdialog, jf. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109	
Dato:	2. maj 2013	
Tid:	kl. 9.00	
Sted:	Gæstekantinen på Rådhuset, Torvet, 5800 Nyborg	
Deltager fra Nyborg Kommune:	Deltager fra boligorganisationen:	
Mødeleder: Jens Kimer-Jørgensen, Teknik- og Miljøafd.	Mona Jensen, AB Holmegaarden	
Øvrige: 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	1. Gennemgang af regnskabstal og styringsrapport på organisationen: AB Holmegaarden har haft et underskud på 168.414 kr. i regnskabsåret 2011/2012, som primært skyldes afvigelse

	<p>vedrørende personaleomkostninger grundet nyansættelse. Boligforeningen har det forudgående regnskabsår 2010/2011 haft underskud, som kan henføres til lovændring omkring fordeling af renter. Administrationsbidraget har i perioden 1. juli 2009 - 30. juni 2012 været uændret. Pr. 1. juli 2012 samt 1. juli 2013 er administrationsbidraget hævet.</p> <p>I dette regnskabsår er der påbegyndt henlæggelser til dispositionsfonden.</p> <p>Ifølge vedtægterne skal regnskaberne afleveres til kommunen inden 5 måneder, rettes til de lovpligtige 6 måneder ved førstkomende revision af vedtægterne.</p> <p>2. Gennemgang af regnskabstal, oplysningsskema og markerede nøgletal i nøgletalsstatistikken på afd. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 34:</p> <p>Akkumulerede underskud: Afviklingen foretages over 3 år i h.t. loven. Der er søgt om længere afvikling i 5 afdelinger.</p> <p>Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse: Henlæggelser generelt forsøges, med hensyntagen til huslejeniveau og årets stigninger, hævet i hvert budgetår.</p> <p>Istandsættelse ved fraflytning m.v.: Ved budget 2014/2015 vurderes henlæggelsen påny, på baggrund af ny lovgivning hvor dispositionsfonden delvist dækker tab, og henlæggelsen dertil stiger.</p>
2. Opfølgning på målsætninger	Der er udformet målsætninger inden for økonomi og drift, boligafdelingerne, ledelse og beboerdemokrati, nybyggeri og udlejning.
3. Opfølgning på indgåede aftaler	<p>1. Anvisningsretten til ældreboliger i Avnslev. Drøftelse af ombygningsomkostninger og tilskud:</p> <p>Nyborg Kommune har ikke behov for anvisningsretten. AB Holmegaarden indhenter overslag på renovering med henblik på en omlægning til familieboliger.</p>
4. Økonomi	<p>1. Underskud i organisationsregnskabet.</p> <p>Se svar under 1.1.</p> <p>1. Revisionens bemærkninger til akkumulerede underskud og "relativt beskedne" henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.</p> <p>Se svar under 1.2.</p>

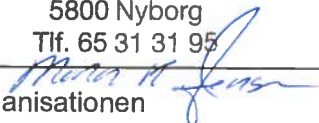
5. Drift	
6. Ledelse og beboerdemokrati	
7. Udlejning	Der er ikke lejeledighed.
8. Boligafdelinger	<p>Afd. 2: Nyborg Kommune har godkendt afvikling af underskud over 5 år. Underskuddet er begrundet i en 100% stigning til forsikringer.</p> <p>Afd. 3: Underfinansiering er udlignet ved låneoptagelse efter regnskabsperioden.</p> <p>Afd. 4: Nyborg Kommune har godkendt afvikling af underskud over 10 år. Underskuddet er begrundet i en 100% stigning til forsikringer, stigning i renovationsomkostninger, istandsættelse ved fraflytning. Der er foretaget en lejestigning på 4,35%.</p> <p>Afd. 16: Nyborg Kommune har godkendt afvikling af underskud over 10 år. Underskuddet er begrundet i renter og gæld til boligorganisationen indtil hjemtagelse af kreditforeningslån, 100% stigning til forsikring og renovation og energiforbrug er budgetteret for lavt. Landsbyggefonden har fastsat huslejen i renoveringsbevillingen. Landsbyggefonden er anmodet om fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden i forbindelse med uamortiseret lån i 2015.</p> <p>Afd. 18: Høj fraflytningsprocent skyldes beliggenheden uden for byen og derfor dårlige indkøbsmuligheder.</p> <p>Afd. 19: Nyborg Kommune har godkendt afvikling af underskud over 10 år. Underskuddet er begrundet i en 100% stigning til forsikringer, lavt budgetteret renovation og ejendomsskatter, og istandsætning ved fraflytning.</p> <p>Afd. 21: Høj fraflytningsprocent skyldes højt huslejeniveau og kommunens manglende behov for anvisningsretten til 5 af boligerne.</p>
9. Nybyggeri og renovering	<ol style="list-style-type: none"> 1. Færdiggørelse af byggeregnskabet/Skema C på renoveringen af afd. 7 og 16. (Anmodning om godkendelse af anskaffelsessummen / Skema C er modtaget 14. juni 2012 fra Boligkontoret Danmark, og der er fremsendt supplerende materiale 12. februar 2013): Teknik- og Miljøafdelingen udarbejder indstilling til politisk godkendelse. 2. Status på renoveringen i f.m. skimmelsvampangrebet i afd.

	<p>12:</p> <p>Renoveringen er godt i gang, og håndværkerne bestræber sig på at følge tidsplanen.</p> <p>3. Status på ustøttet renovering af køkken, bad og vinduer i afd. 15:</p> <p>Renoveringen er godt i gang. Underfinansiering er udlignet ved låneoptagelse efter regnskabsperioden.</p> <p>4. Status på renovering af tag med støtte i afd. 15:</p> <p>Anmodning om støtte er sendt til Landsbyggefonden.</p> <p>5. Status på helhedsplan, sammenlægning af lejligheder, 1/5-delsordning i afd. 20:</p> <p>Helhedsplanen er først under udarbejdelse, og der vil gå flere år inden den er gennemført. 2 af ejendommene er fredet.</p> <p>6. Status på nybyggeriet af afd. 35:</p> <p>Næsten alle 64 lejligheder er udlejet, byggeriet færdiggøres i 2 etaper i løbet af 2013.</p> <p>7. Status på 100 % renoveringen af afd. 36.</p> <p>Alle 17 boliger er beboet. Byggeregnskabet / Skema C er under udarbejdelse.</p>
10. Boligsociale tiltag	<p>1. Boligsocial helhedsplan i afd. 11, 12 og 15:</p> <p>Helhedsplanen har løbet siden februar 2011. Der er ansat en projektkoordinator på fuld tid, samt en kommunal medhjælp i 18 timer. 2 år inde i processen kan det konstateres, at det gør en forskel at have personale på området til at forebygge og afhjælpe, forankring vil dog tage længere tid. Formålet er: bedre sundhed og trivsel, mere respekt og samarbejde mellem beboerne, bedre naboskab – skabe gode rammer for aktiviteter på tværs af afdelinger, generationer og kulturer samt fastholde og tiltrække beboere. Renoveringen af afd. 12 er igang, de første beboere, der har været genhuset, er flyttet retur.</p>
11. Indgåelse af aftaler	
12. Eventuelt	<p>Drøftet opsigelse i forbindelse med dødsfald i ældreboliger, ifølge Social- og Integrationsministeriet "er opsigelsesvarslet 1 måned, hvor der er tale om en ældrebolig med tilknyttet serviceareal".</p> <p>Afd. 32 er ikke omfattet af den regel, idet der ikke er tillagt betaling for fællesarealets m² i lejernes husleje. Servicearealet afd. 33 er en selvstændig afdeling.</p>

13. Næste års dialogmøde	8. maj 2014 kl. 9.00
--------------------------	----------------------

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

AB Holmegården
Frisengårdsvej 99
5800 Nyborg
Tlf. 65 31 31 95

Boligorganisationen