

Notat

Teknik- og Miljøafdeling
Plan og BygRådhuset, Torvet 1
5800 NyborgBetjen dig selv på
www.nyborg.dk

29. maj 2019

Sagsnr.:
450-2019-4093Sagsbehandler:
Hanne Tornhøj

Telefon: 6333 7947

Email:

Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

Dagsorden / referat

Emne:	Dialogmøde med AB Holmegaarden
Formål med mødet:	Styringsdialog, jfr. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109
Dato:	22. maj 2019
Tid:	kl. 9.00
Sted:	Udvalgsværelset bag byrådssalen på Rådhuset, Torvet, 5800 Nyborg
Deltager fra Nyborg Kommune:	Deltager fra boligorganisationen:
Mødeleder: Charlotte Markvardsen, Teknik- og Miljøafd.	Jette Egebjerg, AB Holmegaarden
Øvrige: Hanne Tornhøj, Teknik- og Miljøafd.	
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. Hovedbestyrelsen har løbende revideret målsætninger og forretningsgange. 2. Regnskabstal og styringsrapport på organisationen blev drøftet. 3. Regnskabstal, oplysningsskema og markerede nøgletal i nøgletalsstatistikken


		på boligerne blev drøftet. Jfr. punkterne nedenfor.
2.	Opfølgning på målsætninger	Revisionen har gennemgået boligorganisationens bestræbelser for de vedtagne målsætninger for udgifter til almindelig vedligeholdelse og planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tiltag for forbedringer. Der er ligeledes fokus på renovation, el og forsikringsudgifter.
3.	Opfølgning på indgåede aftaler	
4.	Økonomi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er et mindre underskud på boligorganisationens regnskab på 43.186 kr. Egenkapitalen udgør 13.571.548 kr. 2. I afdeling 5 er der et lille underskud på resultatkontoen. 3. De frie midler er fordelt i Arbejdernes Landsbank og Spar Nord Bank. 4. Fra dispositionsfonden er der anvendt 70.746 kr. til dækning af tab, som følge af lejeledighed og 7.581 kr. til dækning af tab ved fraflytning. Samlet er det 233.127 kr. mindre end sidste regnskabsår. Tab som følge af lejeledighed er fordelt på 8 afdelinger og ved fraflytning på 3 afdelinger. 5. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udstedt krav om effektivisering i den samlede almene boligsektor for 1,5 mia kr. frem til 2020. 19 afdelinger er registreret med stort effektiviseringspotentiale. <p>Der foretages løbende effektivisering i organisationen.</p> <p>Samtlige renovationsløsninger er gennemgået og besparelestiltag iværksat.</p> <p>I forhold til nedbringelse af forsikringspræmien er der opsat brandalarmer i samtlige boliger og påbegyndt opsætning af vandalarm i etageejendomme. Forsikring af ejendomsportefølje varetages af mægler, som varetager udbud af forsikring mv. Grundet skadesstatistik har det indtil nu været svært at få lavere præmie.</p> <p>Med virkning fra 01.07.2019 er der sparet en yderligere fuldtidsstilling i driften.</p>

5.	Drift	Hovedbestyrelsen arbejder på mulighed for ændring af øverste myndighed fra generalforsamling til repræsentantskab. Der arrangeres møde i efteråret for samtlige lejere, hvor BL orienterer om fordele og ulemper ved de to styreformer.
6.	Ledelse og beboerdemokrati	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er indført egenkontrol, for at bestyrelsen kan føre tilsyn med overholdelsen af de vedtagne målsætninger. 2. Interesseret i at opføre mindre billige boliger, idet der er mange på venteliste. Eventuelt også ved at indgå i et større projekt.
7.	Udlejning	Afd. 20 – Skippergade, Østervoldgade m.fl.: Der er hurtig omsætning i afdelingen.
8.	Boligafdelinger	<p>Afd. 12 – Møllervangen 101-132 134-198: Byggeskadefondens 1 og 5 års eftersynsrapport drøftes med bygherrerådgiver.</p> <p>Afd. 14 – Stentevej 39 – Ungdomsboliger: Der er MgO-plader på facaderne. MgO-plader kan opsuge vand, dermed kan der ske oprustning af metaller og opstå råd i træ. De MgO-plader der bliver udsat for vand skal udskiftes. Byggeskadefonden har bekræftet, at de dækker 95% af udgifter i forbindelse med udbedring. Det forventes at 2-4 lejemål er omfattet af genhusning. C&W arkitekter forventer at udskiftning af plader starter august 2019. Byggeskadefondens 1 og 5 års eftersynsrapport drøftes med bygherrerådgiver.</p> <p>Afd. 21 – Gillestof 1-19 og 2-34: Muligheder for ændret anvendelse af de 5 ældreboliger drøftes med Landsbyggefonden.</p> <p>Afd. 35 – Remisegade 1-25 Byggeskadefondens 5 års eftersynsrapport drøftes med bygherrerådgiver.</p> <p>Afd. 46 - Skaboeshusevej 108 A: Købt af Dansk Funktionærers Boligselskab med overtagelse 1. februar 2019.</p>
9.	Nybyggeri og renovering På tænk:	Afd. 2 – Knudshovedvej 85-103, Frisengårdsvej 59-85: Udskiftning af fuger grundet ælde. Der er udarbejdet tilstandsrapport. Udgifter og budgetter er under udarbejdelse, resultatet heraf vil indikere om Landsbyggefonden skal inddrages.

	Igangsæt:	<p>Afd. 4 – Ludvig Hansensvej 26-33: Renovering af køkken, bad, el-installationer m.v. Helhedsplan er udarbejdet, afventer nye beregninger på støtte fra Landsbyggefonden, efter besigtigelsen af ejendommene 20. marts 2018.</p> <p>Afd. 6 – Frisengårdsvej 64-72: Ombygning af lejemålene, således bad/toilet bliver større og får en bedre placering i boligen. Helhedsplan er udarbejdet, afventer nye beregninger på støtte fra Landsbyggefonden efter besigtigelse af ejendommene 20. marts 2018.</p> <p>Afd. 20 – Skippergade, Slotsgade, Søndergade m.fl.: Helhedsplan, som bl.a. omfatter sammenlægning af lejligheder, afventer Landsbyggefondens beregning af anskaffelsessummen og tilskudsordninger - herunder anvendelse af 1/5-delsordning. (2 af ejendommene er fredet). Renoveringsbudget er godkendt af Landsbyggefonden, finansieringen er endnu ikke afklaret.</p> <p>Afd. 11 - Møllervej 1-87: Tilgængelighed, køkkener m.m. Anvendelse af 1/5-delsordning. Skema B godkendt 13. juni 2016. Der er ekstraudgifter på ca. 6,8 mio. på grund af muldjord under bygningerne, Nyborg Kommune orienteret om forhøjelsen på Skema C. Finansieringen er under udarbejdelse. Afventer byggeregnskabs afslutning.</p> <p>Afd. 44 – Toldbodgade 42: Opførelse af 39 seniorboliger. Afdelingen fungerer rigtig godt og beboerne giver udtryk for godt sammenhold og recurseoverskud. Byggeregnskab er ved revisionen og Skema C fremsendes efterfølgende til Nyborg Kommunes godkendelse.</p>
10.	Boligsociale tiltag / Beboerrettet indsats	Beboerrettet indsats omkring fælleshuset ved afdeling 11, 12 og 15 udløber 31. marts 2020.
11.	Indgåelse af aftaler	Der afholdes politisk styringsdialogmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og alle boligorganisationerne i Nyborg en gang om året. Næste møde forventes afholdt i efteråret 2019.
12.	Eventuelt	

13.	Næste års dialogmøde	Onsdag, 27. maj 2020.
-----	----------------------	-----------------------

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