

Teknik- og Miljøafdelingen
BoligRådhuset, Torvet 1
5800 NyborgBetjen dig selv på
www.nyborg.dkSagsansvarlig:
Hanne Tornhøj
Tlf. 6333 7947
E-mail: hto@nyborg.dk
Sagsnr. 450-2017-4562

22-05-2017

Dagsorden / referat

Emne:	Dialogmøde med AB Holmegaarden	
Formål med mødet:	Styringsdialog, jfr. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109	
Dato:	17. maj 2017	
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"> Hovedbestyrelsen har arbejdet med effektiv drift og vedtaget en organisationsændring i driften pr. 1. juli 2017. 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 målsætningen. Hovedbestyrelsen har løbende revideret målsætninger og forretningsgange. Revisionen opfordrer til, selvom organisationen drives på effektiv vis, at udarbejde formaliseret målsætninger for produktivitet og effektivitet.
3.	Opfølgning på indgåede aftaler	Vedtægtsændringer: (Dialogmøde 2014) Afleveringsfrist for regnskab fremgår som 5 måneder, det er 6 måneder iflg. Driftsbekendtgørelsens § 71 stk. 1 og 4. Der udarbejdes vedtægtsændringer. Ændringen afventer, at der er behov for flere ændringer.
4.	Økonomi	<ol style="list-style-type: none"> Opsamlet underskud i afd. 19, 20, 36, 43 og i sideaktivetsafdelingen afvikles over 3 år. De frie midler er fordelt i Arbejdernes Landsbank og Spar Nord Bank. Arbejdernes Landsbank og Spar Nord har registreret hver afdeling, som en selvstændig enhed. (Indskydergarantifonden dækker 100.000 EUR / 750.000 kr. over for hver selvstændig enhed.) Der er anvendt 763.689 kr. fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og tab ved fraflytning. Grundet større tab i enkelte afdelinger. Alle fraflytningssager, som blev sendt til inkasso er afskrevet jf. praksis. Der er fremadrettet aftalt ændret regnskabspraksis med revisionen, således sagerne ikke afskrives, før advokat har erklæret sagen uerholdelig/ lejer insolvent.
5.	Drift	<ol style="list-style-type: none"> Der er udarbejdet forretningsorden i forbindelse med eneprokura til formandens udlægskonto. Håndværksvirksomheden under sideaktivetsafdelingen er i drift, så længe der er overskud. Regnskabet udviser et overskud på 38.561 kr.
6.	Ledelse og beboerdemokrati	Der er udfordringer i fortsat at finde besparelser i driften, og at skabe ændringer i forhold til ministeriets krav til besparelser.

7.	Udlejning	Afd. 34 – Egevej 14-52: Niveaufri adgang, både ved indgang og ved de øvrige terrasser, hvor niveauet er sunket, vil blive sikret i etaper, idet det er omkostningstungt. Niveauproblemerne er opstået på baggrund af, at der kun er piloteret under bygningen, ikke under øvrige behæftede arealer. På 2 terrasser er niveauet rettet.
8.	Boligafdelinger	<p>Afd. 12 – Møllervangen 101-132 134-198: BUNCH-Bygningsfysik har undersøgt vindspærrepladerne på facaderne og konstateret, det er fibercementplader og ikke MgO-plader. Problematikken med MgO-pladers eventuel opsugning af vand og oprustning af metaller, er derfor ikke aktuelt i denne afdeling.</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. Det forventes at alle MgO-plader skal udskiftes. Byggeskadefonden har bekræftet, at de dækker 95% af udgifter i forbindelse med udbedring. Det er pt. ikke afklaret om lejerne skal genhuses.</p> <p>Afd. 43 - Aktivitetshus Møllerhuset: Der arbejdes på udskillelse af aktivitetshuset for at få belåningen på plads i aktivitetshuset, og de afdelinger det har været finansieret under. Udskillelsen har trukket i langdrag i forhold til tinglysningsrettet, trods rimelige klare regler fra ministeriet om, at et aktivitetshus skal være en selvstændig afdeling. Både jurister fra BL og fra LBF har rådgivet i sagen.</p>
9.	Nybyggeri og renovering Påtænkt:	<p>Afd. 2 – Knudshovedvej 85-103, Frisengårdsvej 59-85: Udskiftning af fuger grundet ælde. Forventes førs igangsat om 2-3 år.</p> <p>Afd. 4 – Ludvig Hansensvej 26-33: Renovering af køkken, bad, el-installationer m.v. Helhedsplan er udarbejdet, afventer LBF og præ-vurdering i kommunen.</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 LBF og præ-vurdering i kommunen.</p>


	Igangsæt:	<p>Afd. 9 – Kløvervej 1-15, Violvej 1-9 m.fl.: Nogle toiletter/bad og køkkener er ikke tidssvarende. Renoveres ved fraflytning.</p> <p>Afd. 18 – Møllehaven 18-56: Udskiftning af gasfyr og køkkenbord, samt renovering af badeværelse.</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).</p> <p>Afd. 8 - Frisengårdsvej 101-129: Renovering af sætningsskader og etablering af tilgængelighed. Udlejningsprocedure i forbindelse med genhusning er godkendt af Nyborg Kommune, og der er givet dispensation for kommunal anvisning til egnede boliger. Skema B er godkendt 15. september 2015.</p> <p>Afd. 11 - Møllervej 1-87: Tilgængelighed, køkkener m.m. Anvendelse af 1/5-delsordning. Skema B godkendt 13. juni 2016. Renovering af etape 2 ud af 3 er i gang. De sidste lejere forventes tilbage fra genhusning primo 2018.</p> <p>Afd. 44 – Toldbodgade 42: Opførelse af 39 seniorboliger. Skema B godkendt 13. juni 2016. 1. spadestik blev taget 10. maj 2017.</p>
10.	Boligsociale tiltag / Beboerrettet indsats	<p>Med afsæt i renovering af afd. 11, Møllervej 1-87 gennemføres der en beboerrettet indsats med fokus på at varetage behovet for de beboere, som skal genhuses og en børn/unge indsats i afd. 11 Møllervej 1-87, 12 Møllervangen 101-132, 134-198 og 15 Møllerparken 1-42. Nyborg kommune deltager i form af en medarbejder i 18½ time (en halv medarbejderresurse) pr. uge i 4 år. Det går rigtig godt med at have en beboerkonsulent i området og mange af de lejere, som har været genhuset, har brugt beboerkonsulent både til praktiske ting, så som ansøgning af nyt indskudslån og støtte ifm. oplevelse af, at genhusning/flytning var uoverskuelig. Der er fortsat beboere, som gør brug af kommunal medarbejder (samtaler og vejledning). Det drøftes med Socialafdelingen, om der kan laves nogle tiltag, for at komme på forkant med eventuelle problemer, når kommunens indsats udløber ultimo 2018/2019.</p>

11.	Indgåelse af aftaler	Der har været afholdt politisk styringsdialogmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og alle boligorganisationerne i Nyborg. Udvalget ønskede "store sager" renoveringssager sendt til prævurdering i Teknik- og Miljøudvalget, samt orientering om nye sager . Næste politiske møde afholdes 1. juni 2017.
12.	Eventuelt	Statistik – hvor kommer lejerne fra ? I regnskabsåret har der været 130 nye lejere. De 30 (23%) kom ikke fra postnr. 5800. 7 kom fra andre landsdele end Fyn.
13.	Næste års dialogmøde	Onsdag, 16. maj 2018.

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.

30.5.17 

Nyborg Kommune

29/5.17 

Boligorganisationen

