



## Referat

Teknik- og Miljøafdeling  
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1  
5800 Nyborg

Bejlen dig selv på  
[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)

27. maj 2020

Sagsnr.:  
450-2020-3486

Sagsbehandler:  
Hanne Tornhøj

Telefon: 6333 7947

Email:

Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på [borger.dk](mailto:borger.dk)

## Dagsorden / referat

<b>Emne:</b>	<b>Dialogmøde med AB Holmegaarden</b>	
<b>Formål med mødet:</b>	<b>Styringsdialog, jfr. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109</b>	
<b>Dato:</b>	<b>27. maj 2020</b>	
<b>Tid:</b>	<b>kl. 9.00</b>	
<b>Sted:</b>	<b>Udvalgsværelset bag byrådssalen på Rådhuset, Torvet, 5800 Nyborg</b>	
<b>Deltager fra Nyborg Kommune:</b>	<b>Deltager fra boligorganisationen:</b>	
<b>Mødeleder:</b> Charlotte Markvardsen, Teknik- og Miljøafd.	Jette Egebjerg, AB Holmegaarden	
<b>Øvrige:</b> Anja Leise Johanson, Borgerservice – punkt 7 Vickie N. Kramer, Socialafdelingen – punkt 7 Michael Rasmussen, Teknik- og Miljøafd - punkt 7 Hanne Tornhøj, Teknik- og Miljøafd.		
<b>Referent:</b> Hanne Tornhøj, Teknik- og Miljøafd.		

<b>Dagsorden:</b>	<b>Beslutning / aftaler:</b>
Afdelingernes beliggenhed kan ses på AB Holmegaardens hjemmeside <a href="http://www.abholmegaarden.dk">www.abholmegaarden.dk</a>	
1. Gennemgang af styringsrapport	1. I det forløbne år har der været fokus på effektivisering. Administrationen effektiviserer via digitalise-


		<p>ring, og i driften er der ikke genbesat stillinger ved naturlig afgang.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Regnskabstal og styringsrapport på organisationen blev drøftet.</li> <li>3. Regnskabstal, oplysningsskema og markerede nøgletal i nøgletalsstatistikken på boligerne blev drøftet. Jfr. punkterne nedenfor.</li> </ol>
2.	Opfølgning på målsætninger	Der er arbejdet på tiltag, hvor der er grundlag for forbedringer af forvaltningen, og hvor der vil kunne opnås en forbedret økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Bland andet i form af ny hjemmeside, med større selvbetjeningsmuligheder, tiltag i forhold til udgifter til lejemaalsenheder, stillinger der ikke er genbesat.
3.	Opfølgning på indgåede aftaler	Revideret oversigt over maksimumslejer i råderetssager fremsendes ultimo maj 2020 til kommunens godkendelse.
4.	Økonomi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der er et overskud på boligorganisationens regnskab på 441.243 kr. i forhold til sidste års underskud på 43.186 kr. Egenkapitalen udgør godt 13.799.912 kr.</li> <li>2. 28 ud af 34 afdelinger har overskud. I afdeling 5 og 17 er der mindre underskud på resultatkontoen, som afvikles efter foreskrifterne.</li> <li>3. 12 afdelinger har fået dækket tab ved lejeledighed i alt 62.671 kr. og ved fraflytning i 4 lejemaal med i alt 201.882 kr.</li> <li>4. De frie midler står i Spar Nord Bank.</li> <li>5. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udstedt krav om effektivisering i den samlede almene boligsektor for 1,5 mia kr. frem til 2020. Der er løbende foretaget effektivisering i organisationen. Effektivitetsniveauet er på 68,2 %, hvilket er en lille forbedring i forhold til sidste regnskabsår. Der arbejdes på at forbedre effektiviteten, og effekten af tiltagene vil fremgå af årsregnskaberne for 19/20 og 20/21.</li> </ol>
5.	Drift	Regnskabet på håndværksvirksomheden under sideaktivitetsafdelingen udviser et overskud på 71.750 kr.
6.	Ledelse og beboerdemokrati	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. I december 2019 blev hovedbestyrelsens ønske om en ændring af øverste myndighed fra generalforsamling til repræsentantskab nedstemt.</li> <li>2. Revisionens gennemgang af administrators processer, forretningsgange og interne kontroller har ikke givet anledning til bemærkninger.</li> <li>3. Boligorganisationen ser værdien i at have egen administration, men er opmærksom på udvikling</li> </ol>

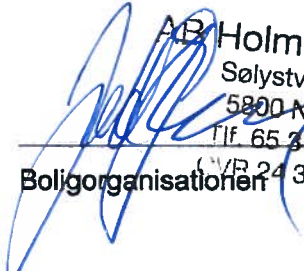
		<p>mod større enheder.</p> <p>4. Ønsker at opføre mindre billige boliger centralt placeret, idet der er mange på venteliste.</p>
7.	Udlejning	<p>1. Kommunens sagsbehandlingstid på indskudslån blev drøftet. De kommunale sagsbehandlere arbejder efter Boligstøtteleven og retssikkerhedsloven og med vedtagne ekspeditionstider. Lejerne har frister i forhold til indgåelse af lejekontrakt. Boligforeningen vil anmode lejerne om at søge indskudslån i god tid, og sagerne vil blive højere prioriteret i kommunens sagsbehandling.</p> <p>2. Behandling af udsatte beboere og kommunens tilstedeværelse i lejemålene blev drøftet. Der ønskes et tættere samarbejde omkring udsatte beboere, hvor der tages vare på den udsatte inden sagen ender som udsættelsessag, alternativt at beboeren ender med store udgifter på fraflytningstidspunktet, fordi der ikke er ydet den nødvendige hjælp. Såfremt lejer ikke er samarbejdsvillig kan Holmegården ikke få adgang til lejemålet. Kommunen har ofte adgang ved ønske om hjælp i form af hjemmepleje og opsøgende medarbejdere. Begge parter var enige om et tættere samarbejde, med hensyntagen til GDPR. Kommunens jurist tilbyder undervisning / vejledning til personale internt i kommunen og i boligforeningen, bl.a. for at personalet kan vurdere og takle et socialt / miljø problem inden det eskaleres.</p>
8.	Boligafdelinger	<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. Udbedring er tilendebragt. Byggeregnskab er under udarbejdelse. Mangler i forbindelse med Byggeskadefondens 5 års eftersynsrapport løses delvist i forbindelse med udskiftningen af MgO-pladerne. Der arbejdes sideløbende med de resterende punkter.</p> <p>Afd. 35 – Remisegade 1-25 Der arbejdes på udbedring af punkterne i Byggeskadefondens 5 års eftersynsrapport.</p> <p>Afd. 44 – Toldbodgade – Seniorbofællesskabet. Der arbejdes på tilpasning og revidering af visitationsreglerne.</p> <p>Afd. 45 – Gl. Vindingevej 260-236, Bavnehøjalle 1-83 og</p>

		<p>87-101: Afdeling 17 og 19 er sammenlagt til ny afd. 45. Der arbejdes på sammenlægning af:  Afd. 9 og 27 pr. 1. juli 2020  Afd. 18, 24 og 25 pr. 1. juli 2020.  Begge sammenlægninger er sendt til ur-afstemning ude i afdelingerne, idet boligforeningen ikke har kunne afvikle afdelingsmøder grundet COVID-19.</p>
9.	<p>Nybyggeri og renovering</p> <p>Påtænkt:</p> <p>Igangsæt:</p>	<p>Afd. 2 – Knudshovedvej 85-103, Frisengårdsvej 59-85: Helhedsplan vedrørende klimaskærm og kloak.</p> <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. 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. Skema C er fremsendt til Nyborg Kommunes godkendelse.</p> <p>Afd. 20 – Skippergade, Slotsgade, Søndergade m.fl.: Helhedsplan, som bl.a. omfatter sammenlægning af lejligheder. Skema A fremsendt til Nyborg Kommunes godkendelse.</p> <p>Afd. 21 – Gillestoft 1-19 og 2-34: Huslejeudligningen i forhold til de ændrede m<sup>2</sup> 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. Landsbyggefonden, Holmegaarden og Nyborg Kommune har besigtiget afdelingen i marts 2020, for vurdering af renoveringsløsninger. Fritagelsen for 50 % af indbetaling af ydelser til dispositionsfonden, indgår i vurderingen.  Holmegaarden og teknisk rådgiver har efterfølgende besigtiget afdelingen og helhedsplan er under udarbejdelse.</p>

10.	Boligsociale tiltag / Beboerrettet indsats	LBF er anmodet om en forlænget af den beboerrettede indsats i afdeling 11.
11.	Indgåelse af aftaler	Der afholdes politisk styringsdialogmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og alle boligorganisationerne i Nyborg en gang om året. Næste møde fastsat til 11. maj 2020 blev aflyst på grund af Covid 19 pandemien. Der er ikke fastsat ny dato.
12.	Eventuelt	
13.	Næste års dialogmøde	Onsdag, 19. maj 2021.

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 Holmegaarden  
 Sølystvej 10 A  
 5800 Nyborg  
 Tlf. 65 31 31 95  
 CVR 24 37 50 13  
 Boligorganisationen