



Referat

Dagsorden / referat

Emne:	Dialogmøde med AB Holmegaarden
Formål med mødet:	Styringsdialog, jfr. almenboliglovens § 164, stk. 2 og driftsbekendtgørelsens § 109
Dato:	19. maj 2021
Tid:	kl. 9.00
Sted:	Mødelokale 1 på Rådhuset, Torvet, 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	1. Der er fortsat fokus på digitalisering, senest etablering af e-syn, udvikling af hjemmesiden med øgede funktionaliteter for beboerdemokratiet og integration med 3. part. Fokus på omkostninger og at der fås værdi for pengene. Ved renoveringer og nybyggeri vil der fortsat være fokus på bæredygtighed, kvaliteten i materialerne der anvendes og lave driftsomkostninger. 2. Regnskabstal og styringsrapport på organisationen blev drøftet.

		<p>3. Regnskabstal, oplysningsskema og markerede nøgletal i nøgletalsstatistikken på boligerne blev drøftet. Jfr. punkterne nedenfor.</p>
2.	Opfølgning på målsætninger	<p>Der arbejdes løbende med målsætninger, værdigrundlag og udvikling af grøn profil. I forhold til særlige indsatser i beboerdemokratiet er der afviklet formandsmøde i oktober 2019 samt fælles afdelingsbestyrelsesmøde i februar 2020. Afdelingsmøderne i marts 2020 blev udfordret af COVID-19, men blev gennemført i august 2020. Efter marts 2020 har dialogen/indsatsen i forhold til beboerdemokratiet primært været skriftlig.</p>
3.	Opfølgning på indgåede aftaler (Udlejning)	<p>Drøftelse af udfordringer med kautionsslån. Såfremt boligens ibrugtagningsdato ligger før 1. april 1964, da kan lejere ikke få et indskudslån. I stedet kan kommunen kautionere for et banklån til almindelige bankrenter. Der ses udfordringer i behandlingstiden og selve godkendelsesprocessen og Boligforeningen havde håbet på en ændring heraf ifm. Byrådets behandling af samme emne den 23. marts 2021. Den hidtidige ordning med kautionsslån blev dog fastholdt.</p> <p>Kommunens sagsbehandlingstid på indskudslån blev drøftet på sidste dialogmøde. De kommunale sagsbehandlere arbejder efter Boligstøtteleven og retssikkerhedsloven og med vedtagede ekspeditionstider. Lejerne har frister i forhold til indgåelse af lejekontrakt. Boligforeningen anmoder lejerne om at søge indskudslån i god tid, og sagerne vil blive højere prioriteret i kommunens sagsbehandling.</p> <p>Det er fortsat en udfordring med 14 dages behandlingstid. Kommende lejere orienteres om vigtigheden af at ansøge hurtigt. Den generelle udfordring er begge parter forskellige behandlingstid ctr. svarfrist og udfordringerne søges løst via løbende kontakt til afdelingen.</p> <p>1. Behandling af udsatte beboere og kommunens tilstedeværelse i lejemålene blev drøftet ved sidste års møde. 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.</p> <p>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.</p>

		<p>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 eskalerer.</p> <p>Boligforeningen er meget glade for samarbejdet med de udekørende medarbejdere, der gør en stor indsats for at komme i dialog med udsatte lejere. De er gode til at følge op på aftaler og indsatser. På nuværende er det svært at vurdere, om kommunens interne undervisning/vejledning har effekt, men Boligforeningen vil rette henvendelse til de respektive afdelinger, såfremt det bliver aktuelt.</p>
2.	Økonomi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er et overskud på boligorganisationens regnskab på 187.711 kr. i forhold til sidste års overskud på 441.243 kr. Egenkapitalen udgør 15.391.334 kr. 2. 27 ud af 33 afdelinger har overskud. I afdeling 5, 7 og 13 er der mindre underskud på resultatkontoen, som afvikles efter foreskrifterne. 3. 15 afdelinger har fået dækket tab ved lejeledighed i alt 200.740 kr. og ved fraflytning i 4 lejemål med i alt 106.840 kr. 4. De frie midler står i Spar Nord Bank. 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 70,7 %, hvilket er en lille forbedring i forhold til sidste regnskabsår. <p>For årsregnskabet 2019/2020 er der rekvireret rapport fra effektiviseringsenheden som udviser besparelspotentiale på 4,2 mio. kr.</p> <p>Der er gennemført tiltag, bl.a. følgende: Renovation og alle beholdere mm. er gennemgået i forhold til volumen. Der anvendes forsikringsmægler i forhold til forhandling af præmien. Besparelser på energi (bl.a. på Skaboeshusevej er der store fællesarealer som har høje el-udgifter). Energibesparelser generelt – der udskiftes løbende til LED mm. Administrationsbidraget nedsat.</p> <p>Effektivisering af renholdelse. (Udfordringen ses ved store grønne arealer og der planlægges omlægning af arealerne til "vilde arealer"/biodiversitet). Indkøbt robotplæneklippere.</p>

		Forberedelser til styrelsens nye tiltag om ekstern granskning i forhold til henlæggelser er igangsat.
	Drift	Regnskabet på håndværksvirksomheden under sideaktivitetsafdelingen udviser et overskud på 44.806 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. 2. Boligorganisationen ser værdien i at have egen administration, men er opmærksom på udvikling mod større enheder. 3. Ønsker fortsat nybyggeri af almene mindre boliger centralt placeret.
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.	Boligaftdelinger	<p>Afd. 14 – Stentevej 39 – Ungdomsboliger: Der er MgO-plader på facaderne. MgO-plader kan op-suge vand, dermed kan der ske oprustning af metaller og opstå råd i træ. De MgO-plader der bliver udsat for vand er udskiftet. Byggeskadefonden har 95% af udgifter i forbindelse med udbedring. Der gennemføres en ny gennemgang om 5 år i forhold til Byggeskadefonden.</p> <p>Afd. 9 og 27 - Sammenlægning forsøgt med nedstemt af afdeling 27.</p> <p>Afdeling 18, 24, 25 - Sammenlagt til afdeling 18.</p>
9.	Nybyggeri og renovering På tænk:	<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. Holmegaarden, Landsbygefonden og Nyborg Kommune har besøgt ejendommene 20. marts 2018. Nyborg Kommune har efterfølgende præsenteret og accepteret at der arbejdes videre med projektet. Landsbygefonden har 5. januar 2021 fremsendt renoveringsstøtte beregning, og projektet forelægges beboerne i sommeren 2021.</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. Holmegaarden, Landsbygefonden og Nyborg Kommune har besøgt ejendommene 20. marts 2018. Nyborg Kommune har efterfølgende præsenteret og accepteret at der arbejdes videre med projektet. Landsbygefonden har 5. januar</p>

	Igangsæt:	<p>2021 fremsendt renoveringsstøtte beregning, og projektet forelægges beboerne i sommeren 2021.</p> <p>Afd. 20 – Skippergade, Slotsgade, Søndergade m.fl.: Helhedsplan, som bl.a. omfatter sammenlægning af lejligheder. Skema A fremsendt til Nyborg Kommunes godkendelse. Vedrørende Blegdamsgade 14 er der drøftelser med Kulturarvsstyrelsen i forhold til sammenlægning af boliger. Østervoldgade 65 drøftes med Landsbyggefonden, idet der ses store udfordringer med bygningen stat. Kuben ansøger om fristforlængelse til Skema B.</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. 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 udarbejdet. LBF forventer sagen behandles i efteråret 2021.</p>
10.	Boligsociale tiltag / Beboerrettet indsats	Landsbyggefonden har godkendt forlængelse af den beboerretnede 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. Næste møde fastsat til 11. maj 2020 blev aflyst på grund af Covid 19 pandemien. Der er ikke fastsat ny dato.
12.	Eventuelt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nyt forslag om repræsentantskab – generalforsamling 3. og 17. juni 2021. 2. Fremover skal henlæggelser opsummeres til den enkelte afdelings stand og ikke sammenlignes med benchmark. 3. Der er fokus på direktørlønninger efter svindelsagen i Århus. Holmegaardens vil fremadrettet direkte fremgå af regnskabet. 4. 1 og 5 års rapporter fra Byggeskadefonden er ikke tilfredsstillende opdateret. Indberetninger fra 1 års indberetninger fremgår ikke at 5 års rapporten, men "svigtet" gentages på 5 års rapporten. 5. Røgalarmer med 10 års holdbare batterier er installeret i alle afdelinger. Betalt 250.000 kr. fra dispositionsfonden til installeringen i alle de gamle

		afdelinger. Er opmærksom på, om der kommer yderligere krav til Egeparken afd. 32 og 34.
13.	Næste års dialogmøde	Onsdag, 18. maj 2022.

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 10A
 5800 Nyborg
 Tel. 85 31 31 95
 www.abholmegaarden.dk
 27/5-21

 Boligorganisationen