

Referat

Dato: 29.08.2022
Tid: 10:30-12:00
Sted: Allingåbro
Ansvarlig: Rune Hellegaard
Christensen
Journalnr.: 22/7852

Styringsdialogmøde med B45

den 29. august 2022 kl. 10.30-12.00

Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 117.

Deltagere: Anders Lisvad (direktør)
Bjarne Bøhl Pedersen (driftschef)

Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Annemarie Oppermann (referent)

- 1. Økonomi/regnskab**
Økonomien ser fin ud, men dog med følgende opmærksomhedspunkter fremover.
Næste års budgetlægning med høje huslejestigninger. Dette skyldtes boligorganisations tab på obligationer på balancetidspunktet, samt højere energipriser ydermere også den stigende inflation.
- 2. Styringsrapporten**
B45 efterspurgte igen i år en helhedsplan for den almene sektor i Norddjurs Kommune som viser hvor i kommunen der evt. skal være lavere husleje og dermed også en lavere standard af boligerne således at boligorganisationerne kan planlægge hvilke boliger der skal renoveres fuld ud og hvilke der skal kunne udlejes billigere.

I forbindelse med ombygning af Brandstationen Grenaa, hvor B45 lejer lokaler til deres servicemedarbejdere, ønsker B45 at være med på sidelinjen både mhp. tidsplan samt indretning ifm. ombygningen af lokalerne som B45 lejer.

Tilsynet kunne oplyse, at de ikke kan stille krav til henlæggelser mv. for alle boligforeninger da der er stor forskel på hvilke driftsudgifter der er for de forskellige afdelinger. Granskningen vil give et bedre billede af om afdelingerne henlægger tilstrækkeligt.

Forespurgt til processen omkring afholdelse af det årlige Dialogforums-møde med politisk deltagelse, oplyste B45, at der efter deres mening kun burde afholdes 1 møde med politisk deltagelse i en 4-årig valgperiode, hvilket kunne være et temamøde for hele kommunalbestyrelsen.

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Intet.

B45 har ikke de store problemer med lejere med boligsociale udfordringer, og B45 oplyser at der er et velfungerende samarbejde med kommunen omkring udsatte beboere.

4. Udlejning og ventelister

Der er generelt ikke udlejningsproblemer. Der er dog pt. ledige ungdomsboligerne som konsekvens af lavere optag på ungdomsuddannelserne samt mindre ungdomsårgange.

Der er ingen problemer med at leje boliger ud i Åbyen.

Afd. 11 på De Lichtenbergsvej, er fuld udlejet efter renovering, herudover er der venteliste.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på De Lichtenbergs Vej

De Lichtenbergs Vej :Helhedsplanen er afsluttet på nær, udearealerne som forventes udført i efteråret 2022. Hele renoveringen får en budgetoverskridelse, men det forventes ikke, at det giver problemer.

B45 afventer tilskuddet fra Landsbyggefonden, efter fremsendelse af skema C. Sagen styres af Landsbyggefonden.

B45 arbejder videre på, at servicehuset på De Lichtenbergs Vej, ombygges til et fælleshus til afdelingen.

Afd. 22 Mågevej:

Afdelingen har en tom grund, her påtænkes der at opføre en familiebolig.

B45 fik af Tilsynet oplyst, at der er muligt af fremsende et skema A til kommunen, hvorefter der kan tages stilling til om Norddjurs Kommune, vil støtte projektet. Pt. er der dog ikke afsat penge til formålet i budgettet.

Gasværksvej:

B45 ønsker i samarbejde med kommunen at opføre en afdeling på grunden.

Anholt (skolen): Lejlighed er renoveret og klar til indflytning og sagen, overholder budgettet.

Krav til oprettelse af grundejerforeninger blev drøftet, da B45 gav eksempler på området hvor det gav udfordringer.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

B45 er hele tiden opmærksomme på, om der kan automatiseres og standardiseres endnu mere i deres processer.

B45 administrationsgebyr ligger højere ift. andres boligselskaber, dette skyldes at andre almene boligselskaber bogfører løn til inspektør ude i de enkelte afdelinger, hvilket ikke giver 100% sammenlignelige forhold. B45 ligger tilsvarende lavere på konto 114 i forhold til andre boligselskaber.

7. Status på Åbyen

Etape 1:

Byggeriet er færdigt og skema C blev godkendt af Norddjurs Kommune den 13. september 2022.

Etape 2:

Tidsplanen og budgetter på projektet er uden overskridelse, dog med undtagelse af budgetoverskridelse på indeksering som ikke var medtaget i budgettet.

Etape 3:

B45 arbejder på projektet og indsender skema A i foråret/primus næste år.

8. Status Auning, etape 2

Der er venteliste på udlejningen til etape 2, selvom byggeriet ikke er igangsat endnu. Skema A er fremsendt til politisk behandling og forventes godkendt 11. oktober 2022.

9. Næste møde

Der indkaldes til nyt styringsdialogmøde ultimo august 2023.

10. Eventuelt

På Stadion Alle 4 har kommunen et areal i fællesbygningen som ikke er i den bedste stand. B45 vil være indstillet på at overtage arealet.

B45 gjorde Tilsynet opmærksom på at Kærnehuset i Posthaven 48, står tom, hvorfor kommunen betaler tomgangsleje (12 boliger)

B45 oplyste, at de gerne vil drøfte en løsningsmulighed således at lejemålene kunne bruges fornuftigt.

B45 foreslog, at Norddjurs Kommune overvejede at der gives indskudslån

til nye lejere fremfor at der stilles garanti.
Garantien kan give problemer, da ikke alle lejere har den mulighed.

Alle lån bør være indskudslån