Referat

Dato:	11.09.2024
Tid:	10:00-11:30
Sted:	Allingåbro
Ansvarlig:	Rune Hellegaard Christensen
Journalnr.:	24/6652

Styringsdialogmøde med B45
den 11. september 2024 kl. 10.00-11.30
Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 117.

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

Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Annemarie Oppermann (ejendomsadministrator)
Linnea Madsen (referent)

1. **Økonomi/regnskab**

Generelt ser økonomien rigtig fornuftig ud på alle parametre.
Der forventes ikke en huslejenedsættelse, men B45 forventer at huslejestigningen bliver begrænset til et omfang, så de stadig kan leve op til de fremtidige henlæggelser. B45 forventer at de stadig vil køre med en inflationssikring af huslejen.

Der er fokus på at kvaliteten af boligerne holdes høj, da efter B45s erfaring giver en mere stabil udlejning. Billigere boliger er ikke nødvendigvis vejen frem som det var for få år tilbage.

Der er en udfordring på landsplan med at der er mange ungdomsboliger der er ledige.
Derfor ønsker B45 muligvis at anmode om en om mærkning og ombygning af nogle af deres ungdomsboliger, så de bliver til familieboliger.

Ift. tomgang så oplever B45 en manglende efterspørgsel på de boliger der opvarmes med el. Derfor har organisationen bidraget med et mikro-fjernvarmeanlæg til afdelingen i Ålsrode, hvor der var elvarme, så de nu har en bedre varmepris.

IT systemet er over tid blevet udskiftet for at gøre arbejdsgangene lettere og for at fremtidssikre.

2. **Styringsrapporten**
B45 har fokus på udvikling – evt. ommærkning af ungdomsboliger på sigt
Det er et skifte, da der umiddelbart er for mange ungdomsboliger.

Der er sket en harmonisering af henlæggelserne i Norddjurs Kommune, hvorfor B45 ikke ser det som en nødvendighed at der kigges på at ensrette henlæggelserne for samtlige boligselskaber i kommunen. Der er fokus på at lave boliger i god stand, i god kvalitet og det vil beboerne gerne betale for.

Ombygninger og ommærkning af ungdomsboliger på De Lichtenbergsvej og senere Skovbygade kan komme i spil.
Tidsperspektivet er inden et år – Tilsynet oplyser at ommærkning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Kommunen skal blot godkende, men der er ikke noget økonomisk for kommunen.

B45 oplyser at der er generel efterspørgsel på familieboliger.

3. **Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag**
Intet nyt

4. **Udlejning og ventelister**

Ungdomsboliger er et problem. Underskud på ca. 1 mio. kr. i tomgangsleje i nuværende regnskab. Det er ikke noget problem, da det bliver dækket af højere renteindtægter end budgetteret.

Der er i gennemsnit 15-20 ungdomsboliger, der står i tomgang.

Der er derimod store ventelister især 3-værelses lejligheder. 100 aktive og ca. 300 passive på venteliste.

5. **Byggeri og renoveringer, herunder status på De Lichtenbergsvej**

Renoveringen på De Lichtenbergsvej er færdig. Der mangler kun fælleshuset. Udearealerne er afsluttet.

Skovlunden
Skovlunden etape afventer at B45 fremsender dokumentation og berigtigelse af afsatte beløb. Der er frist den 1. oktober og B45 oplyser at det er på vej.

GD4:
B45 oplyser, at Skema A indsendes i løbet i 2025.

Mågevej:

Projektet tages muligvis med i et andet projekt, da der kun er tale om to huse. B45 afventer til et andet projekt bliver sat i værk, så det kan laves samlet med andre boliger på med eks 10 andre boliger. Der er stor efterspørgsel på den type.

B45 efterspørger at Norddjurs kommune afsætter en årlig fast kvote til brug for alment boligbyggeri.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

Der tages udgangspunkt i en effektiviseringsrapport.
B45's gennemsnitlige effektivitet er på 95%
Siden 2014 har B45's øget deres effektivitet med 107%
I regionen er tallet 21 %.
B45 er 5 gange bedre end gennemsnittet for region midt.

7. Status på Åbyen

Tidsplanen overholdes og der forventes indflytning 1/10 2025. Udlejning starter om en måned.

8. Status Auning, etape 2

Etape 2 afventer godkendelse af Skema C, hvor der er frist for indberetning den 1. december 2024.

9. Status på Posthaven/Kernehuset/ Fuglsanggården

B45 er i dialog med kommunen.

10. Næste møde

Mødet kan afholdes i juni 2025

11. Eventuelt

Tilsynet spurgte til status på den eksterne granskning. B45 oplyste at der intet nyt er sket og at de afventer ministeriet.