Dato: 28.10.2024
Sted: Allingåbro
Reference: Rune Hellegaard Christensen
Journalnr.: 24/6999

Dagsorden

Styringsdialogmøde med DjursBO
den 4. november 2024 kl. 10.00-11.30
Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 117.

Deltagere: Dennis Larsen (direktør)
Ulla Wied (formand for organisationsbestyrelsen)
Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Trine O. Christensen (referent)

1. Økonomi/regnskab

Regnskaberne for henholdsvis Boligorganisationen samt afdelingerne blev gennemgået.

Boligorganisationen havde i 2023 et normalt år driftsøkonomisk. Der var overskud på 500.000 kr. herunder dog et merforbrug på IT generelt pga. konverteringer og opgraderinger.

Der er en udfordring med dispositionsfonden som pt. er i minus pga. medfinansiering på helhedsplanerne.
Hvis man ser et par år frem, vil den lande i plus. Der er afdelinger, der bliver fritaget for indskud til boligorganisationens dispositionsfond, hvorfor der ikke kommer de penge ind, der burde. Der arbejdes på, at de afdelinger, der betaler ind, får størst mulig gavn af den.
Huslejetabet er blevet mindre, men tab ved fraflytning stiger.

Fraflytningssyn er i udbud hvert andet eller tredje år, det giver en besparelse. Forsikringer er også i udbud hvert tredje år.

De to afdelinger i Norddjurs kører fint som de plejer. Udgiften til ekstern hjælp til serviceopgaverne har kostet en del.

Der er nu afdelingsbestyrelser i begge afdelinger.

Der er ikke pt. udsigt til at lægge de to afdelinger sammen. Der er ikke umiddelbart en økonomisk fordel, hvorfor det er svært at argumentere for en sammenlægning.

2. Styringsrapporten

Tilsynet roste DjursBOs årsberetning særligt med henblik på et bilag, som viste en 5-årig huslejeudvikling.
Rapporterne for de to afdelinger i Norddjurs er der ikke så meget at sige til.

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
Ikke noget nyt.

4. Udlejning og ventelister

Der er ingen tomgang og ingen udlejningsvanskeligheder. Det er det samme som sidste år.

Ingen tomgang i afdelinger i Syddjurs. Der er boliger, der har været ude af drift, fordi de skulle med i helhedsplan, men det er de eneste huslejetab.

Der er generel efterspørgsel på 3-værelses lejligheder, og der er mindre afsætning på 2-værelses. Tendensen er, at der bygges mindre boliger.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

Der arbejdes på igangværende eller kommende helhedsplaner flere steder i boligorganisationen.

Mørke.
I løbet af 2023 er den vedtagne helhedsplan for den sammenlagte afdeling 11, efter diverse opstartsvanskeligheder, kommet godt i gang med den fysiske renovering. Den sammenlagte afdeling 11 udgør 132 boliger og udgør med en vedtaget anlæggelsessum på over kr. 140 millioner et væsentligt element i byfornyelsen i byen. Der er igangsat nedrenovering til sokkel i to afsnit på Vinkelvej/ Ebeltoftvej, med genopbygning som moderne et plans rækkehuse. Det samme gælder det tomgangsramte afsnit med ungdomsboliger i den tidligere afd. 13. Ligeledes pågår der køkken-/badudskiftninger i den tidligere afd. 13. Derudover vil der i etape 2 ske en større renovering af etageejendommene på Præstevænget mv. Projektet forventes at vare frem til 2026 - 2027.

Hornslet.
Der har i en længere periode været arbejdet på etablering af helhedsplaner for de ældste afdelinger i Hornslet, afd. 1, 2, 3 og 5. I 2023 er der gennemført en såkaldt "call-in" beslutning i regi af repræsentantskabet vedrørende afdeling 3, hvorefter sagen forventes at kunne gennemføres. Der er igennem året blevet forhandlet med Landsbyggefonden om økonomi og med Syddjurs Kommune om planforhold, og der er nu gennemført godkendelse af skema A ansøgninger for den sammenlagte afd. 1's vedkommende, ligesom skema A for afdeling 5 er godkendt særskilt. Der arbejdes videre med etablering af helhedsplanerne efter skæring.

Ebeltoft.
De anlagte helhedsplansansøgninger vedrørende afdeling 101 og 102 i Ebeltoft har i året 2023, i det store hele afventet afklaring af ansøgnings og plangrundlag, idet Landsbyggefonden er overgået til ny programperiode. Det er efter skæring, efter anmodning fra Landsbyggefonden, blevet besluttet, at der skal iværksættes opfølgende tekniske undersøgelser i 2024. Det økonomiske grundlag for disse tiltag afklares i 2024, hvorefter der vil kunne ske en tilpasning af ansøgningen og anlæggelse af skema A ansøgning.

Strandvejen
Nybyggeriet på den tidligere Slagterigrund i Ebeltoft, med 82 etageboliger fordelt på tre byggende afdelinger, er i løbet af 2023 ved at tage form. Efter længere tids forsinkelser er det forgangne år kendetegnet ved en forholdsvis stabil udvikling af byggeriet, hvor totalentreprenør og håndværkere har arbejdet godt på byggepladsen.
Den økonomiske situation omkring byggesagen er, som beskrevet i ledelsesberetningen sidste år, fortsat presset. Baggrunden var, bl.a. at udredning omkring grundforhold, myndigheds sagsbehandling, vej forhold mm., har vist sig væsentligt mere komplicerede end forventet. Da licitationen samtidig blev foretaget på et tidspunkt, hvor den økonomiske situation omkring byggesektoren var presset af forsynings usikkerhed, var der på tidspunktet for anlæggelse af byggesagen en række forhold, der ikke kunne regnes ind i totaløkonomien. Dette udspiller sig nu som merforbrug, sammenholdt med de godkendte anskaffelsessummer. Der er derfor tale om en byggesag, som vil have behov for, at en del af den samlede finansiering sker som medfinansiering fra boligorganisationen.

Dette er dog også set i tidligere gennemførte byggesager, hvor færdigfinansieringen af afdelingerne måtte have boligorganisationens støtte. Den endelig plan for dette vil afvente udarbejdelse af bygge-regnskaber for afdelingernes opførelse, som forventes udarbejdet i 2025.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

Der er fokus på bæredygtighed.

Effektivisering er kr. og øre, ved bæredygtighed er fokus anderledes og sværere at måle på.

Bæredygtighed er beskrevet i ledelsesrapporten. Der er fokus på energi og bæredygtighed.

Konkret er der sat nye forbrugsmålere i alle afdelinger med elektronisk aflæsning med mulighed for at følge sit forbrug måned til måned.

Affaldssorteringen har medført et kæmpe ressourcetræk, der er brugt mellem ¼ og ½ årsværk.

7. Info om temamøde den 10. december

Tilsynet oplyste, at der kommer et oplæg ved Bent Madsen.

Der bliver et tema vedr. tilgængelighed, hvor boligorganisationerne bliver bedt om et kort svar.

Der kommer en dagsorden rundt en af de kommende uger.

8. Næste møde

Samme tidspunkt næste år.

9. Eventuelt

Intet under eventuelt