

# Referat

Dato: 30.01.2017  
Tid: 13:00  
Sted: Allingåbro  
Ansvarlig: Emilie Kejlberg  
Jensen  
Journalnr.: 17/1418

## Styringsdialogmøde med djursBO den 30. januar 2017

Deltagere: Richardt Lundby (formand)  
Dennis Larsen (direktør)

Rune Hellegaard Christensen (jurist)  
Emilie Kejlberg Jensen (jurist og referent)

Mødet tog udgangspunkt i den indsendte styringsrapport samt revisionsprotokol-  
lat for djursBO.

Dagsorden for mødet var:

1. Økonomi/regnskab herunder antennesagen og udlån til afdelingerne samt afdelinger med understøttede lån
2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
3. Udlejning og ventelister
4. Byggeri og renoveringer
5. Effektivisering i den almene boligsektor
6. Orientering om nybyggeri i Auning
7. Eventuelt

### 1. Økonomi/regnskab herunder antennesagen og udlån til afdelingerne samt afdelinger med understøttede lån

Dennis Larsen gennemgik regnskabet for 2015 og oplyste, at regnskabet for 2016 snart vil foreligge. Boligorganisationen har i 2015 haft underskud, hvilket primært skyldes, at der har været underbudgetteret. Også i 2016 vil organisationsregnskabet formentlig vise et underskud på omkring en halv million. Dennis Larsen oplyste, at det ikke er så meget på grund af tab, men nærmere begrundet i en bevidst, akut opgradering af administrationen.

Administrationen er blevet opgraderet, og der er ansat flere nye medarbejdere, herunder en konsulent, som er ansat til at bistå med det administrative.

Dennis Larsen forklarede om antennesagen: Der er over en årrække opkrævet 5 mio. kr. for lidt i antennebidrag fra beboerne. 40 % af det manglende beløb er blevet opkrævet hos beboerne, og de resterende 60 % skal dækkes af dispositionsfonden. Dennis Larsen oplyste, at sagen er afsluttet i 2016.

Boligorganisationen har i forbindelse med sagen haft en advokat til at bistå sig. Advokaten har udarbejdet en analyse i forhold til tab ved opkrævning og efterslæb. Det blev desuden overvejet, om der kunne lægges sag an mod den tidligere bestyrelse, men efter advokatens anbefalinger, blev det drøftet i bestyrelsen og efterfølgende blev det på repræsentantskabsmødet besluttet, at sagen skulle afsluttes.

Det reelle tab i forbindelse med antennesagen er estimeret til 3 millioner kroner. 1 million er allerede bogført på dispositionskontoen, og de øvrige 2 millioner vil blive bogført i regnskabet for 2016. Herudover skal der tillægges advokat- og sagsomkostninger.

Dennis Larsen forklarede yderligere om afdelinger med ustøttede lån: djursBO har 5 afdelinger med ustøttede lån. 2 af disse afdelinger har dog en meget lille hovedstol, og har intet banklån.

3 af afdelingerne har bankkreditter (kortløbende kassekreditter), som tidligere har været afdragsfrie. Disse afdelinger er finansieret med afdragsfrie flexlån (F5). Der er nogle udfordringer ved refinansiering, da en låneomlægning sandsynligvis vil medføre væsentlige forhøjelser på ydelserne, og derfor en forhøjelse af huslejen. Disse 3 afdelinger har behov for støtte, og djursBO vil søge Landsbyggefonden om kapital-/driftsstøtte. Afdelingerne der har kassekreditter er højt prioriteret, da der er store renteudgifter forbundet hermed.

Alene afdeling 41, Enighedsvej og afdeling 42 på Banevænget er beliggende i Auning i Norddjurs Kommune. Ingen af disse afdelinger er omfattet af de ovennævnte 5 afdelinger med ustøttede lån.

## 2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

DjursBO oplyste, at afdelingernes bestyrelser har efterspurgt forskellige kurser. Sådanne kurser for afdelingsbestyrelserne vil blive afholdt i løbet af 2017, i overensstemmelse med de fremsatte ønsker.

Desuden er der blevet indført Budgetcafe. Dette er for at afdelingernes bestyrelser kan få mulighed for at give deres meninger tilkende ift. budgetter. Derudover kan det give en forståelse for, hvorfor pengene bliver brugt som de gør.

Det blev oplyst, at der er et fint fremmøde til afdelingsmøderne, idet mellem 1/3 og 1/2 af afdelingernes beboere er repræsenteret ved afdelingsmøderne.

DjursBO sørger for nyhedsbreve, som bliver husstandsomdelt til beboerne, idet en stor andel af beboerne ikke har mulighed for at benytte sig af e-mail. Disse nyhedsbreve udarbejdes af en journalist, og det forventes, at der skal udkomme et nyhedsbrev 4 gange om året.

### 3. Udlejning og ventelister

DjursBO oplyste, at ventelisterne for de to afdelinger beliggende i Norddjurs Kommune (afdeling 41 og 42) til sammen er på 70. Ud fra antallet af boliger vurderes det, at det er en fornuftig venteliste, hvilket også bestyrkes af det faktum, at udlejningen går forholdsvis let.

### 4. Byggeri og renoveringer

#### *Afdeling 41, Enighedsvej:*

Afdelingen består af rækkehusene fra 70'erne. Vedligeholdelsesstanden vurderes af djursBO til at være fornuftig, set ud fra bygningernes alder. Der er dog efterhånden opstået et behov for renovering, særligt af vinduer og facader. Afdelingens henlæggelser bør kunne dække dette, uagtet at henlæggelserne primært er tænkt benyttet til almindelige forefaldende opgaver.

DjursBO oplyste, at der vil blive udarbejdet en plan for renovering/istandsættelse, som vil kunne følges. Afdelingens beboere er primært ældre mennesker.

#### *Afdeling 42, Banevænget:*

Afdelingen er fra 2013, og har en god vedligeholdelsesmæssig stand. Budgetmæssigt hænger afdelingen fint sammen. Beboersammensætningen er for denne afdeling mere blandet end i afdeling 41.

Foruden afdelingerne beliggende i Norddjurs Kommune, oplyste djursBO, at der er planer om nybyggeri i Syddjurs Kommune, blandt andet i Hornslet (ca. 26 boliger), Ebeltoft (ca. 36 boliger) og i Rønde (ca. 30 boliger). Derudover oplyste djursBO, at der er andre projekter, som forventes at resultere i op til 50 nye boliger.

### 5. Effektivisering i den almene boligsektor

De nye krav til effektivisering af drift blev drøftet.

djursBO har primo 2016 opnormeret med en driftsinspektør for en to-årig periode, som har til hovedopgave at indhente efterslæb ift. vedligeholdelsesopgaver, udarbejdelse af koncepter, effektiviseringstiltag mv. Så der er allerede gjort meget for driften.

Derudover er der netop (februar 2017) iværksat en reorganisering i Ebeltoft området, som vil medføre en besparelse samtidig med et forventet serviceløft opnås. Det er blevet overvejet at udlicitere renholdelsen, og der er indgået aftale med en ekstern entreprenør vedr. de områder der ligger udenfor byerne (ca. 55 boliger fordelt på 6 småbyer).

DjursBO oplyste, at en bedre strukturering måske ville kunne medføre en effektivisering af driften. Eksempelvis skal det undgås, at de ansatte ”spilder” for meget tid på transport mellem afdelingerne, dog under hensyn til at afdelingsstrukturen er kendetegnet ved geografisk spredning.

#### 6. Orientering om nybyggeri i Auning

Norddjurs Kommune orienterede om grunden på Bakkesvinget, som påtænkes at blive udbudt til nye almene boliger. Yderligere oplysninger om dette projekt vil dog blive givet på både koordineringsudvalgs mødet og dialogforumsmødet, som vil blive afholdt i løbet af foråret 2017.