

Dato: 20.11.2017
Tid: 13:00
Sted: Allingåbro
Ansvarlig: Anthony Le
Journalnr.: 17/14985

Deltagere: Tommy E. Hansen (Formand for bestyrelsen)
Kenneth T. Hansen (Direktør for Randers bolig)
Mogens T. Clingman (Forvaltningschef)
Hans Erik Rasmussen (Afdelingsformand for afdeling 4)
Marianne Hjorth (Forvaltningskonsulent)

Christina Lundbergh (Sekretariatschef)
Rune Hellegaard Christensen (Jurist)
Anthony Le (Jurist og referent)

Dagsorden styringsdialogmøde den 20. november 2017 med Boligselskabet af 2014

Dagsorden

1. Økonomi/regnskab
2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
3. Udlejning og ventelister
4. Byggeri og renoveringer
5. Effektivisering i den almene boligsektor
6. Drøftelse af udbud på Bakkesvinget
7. Afdelingernes valg af tilhørsforhold i 2018
8. Status på boliger på Dystrupvej
9. Status på helhedsplaner
10. Eventuelt

1. Økonomi/regnskab

Organisationen

Forvaltningschef Mogens T. Clingman gennemgik organisationens regnskab. Organisationen havde for 2016 haft et underskud på omkring 78.000 kr. Grunden til

underskuddet skulle hovedsageligt findes i udgifterne i forbindelse med et nyt driftscenter på Marsvej i Randers. Der skulle desuden tilbagebetales administrationsbidrag, som organisationen fejlagtigt har fået fra et sportscollege. Arbejdskapitalen er blevet forbedret igennem særlige bidrag fra afdelingerne og trækningsretten i dispositionsfonden er blevet forbedret, da de pligtmæssige bidrag fra tidligere år er indbetalt.

Den disponible del af dispositionsfonden er formindsket, hvilket bl.a. skyldes, at der er givet et midlertidigt lån til afdeling 11.

Dispositionsfonden er kommet op på et niveau, så man har mulighed for at dække tab. Dette var ikke muligt ved det sidste regnskab, hvor dispositionsfonden i starten af regnskabsåret var på 0.

Igen er tabet for lejeledighed faldet. For 2016 var den på 301.664 kr., hvor den i 2015 var på 857.023 kr.

Afdeling 4

Afdelingen har for 2016 et overskud på 477.000 kr. Renholdelsesudgifterne er steget ift. til budgettet. Dette skyldes bl.a., at man i hele B14 har udvidet med 3 viceværter, hvorefter der nu i alt er 9.

Samlet set er afdelingens økonomien ved at blive mere strømlinet og kostægte. Der var dog en udfordring ift. forbrugsudgifter, da afdelingens boliger er spredt geografisk.

Kenneth Taylor forklarede, at det måtte accepteres, at henlæggelserne ikke er på niveau med benchmark. Begrundelsen herfor var, at der vil være uopsættelige udbedringer.

De tomme boliger i afdeling 4 blev drøftet, og muligheden for at udskille de tomme boliger og forsøge at sælge dem blev vendt. Hvis dette ikke var muligt, kunne de evt. nedrives. Forvaltningen forklarede den politiske proces ift. nedrivningen af bygninger, hvor det var nødvendigt med en nedrivningstilladelse.

Potetevej blev drøftet. Der var enighed om, at der skulle gøres noget for at få det gamle skur fjernet. Dette arbejde er iværksat.

2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Der er oprettet afdelingsbestyrelser i alle afdelinger med undtagelse af afdeling 10, Marie Magdalene, her er der dog en kontaktperson, samt afdeling 11 der kun består af 2 boliger, hvor det ikke har været muligt.

Boligselskabet har et nyhedsbrev, som sendes ud 3-4 gange om året. Afdelingerne sørger selv for at skrive ind med nyheder. Formanden for afdeling 4 udtrykte dog et ønske om mere information til beboerne.

Ligesom ved sidste styringsdialogmøde, oplevede man et problem med, at det var de samme personer, der kom til afdelingsmøderne. For at sikre sig at alle bliver hørt, anvender man derfor også brugertilfredshedsundersøgelser.

Afdelingsformand Hans Erik Rasmussen udtalte på egne vegne, at han var glad for samarbejdet med Boligselskabet af 2014. Den negative stemning, som i starten prægede samarbejdet var nu vendt, og bestyrelsen og beboerne har fået større forståelse for den svære situation, som afdelingen er i. Et eksempel på dette er forståelsen for, at der simpelthen ikke er økonomi til at lave alle de nødvendige forbedringer, hvorfor der må prioriteres. Der var nu en direkte forbindelse til Randers Bolig og en god dialog i gang.

3. Udlejning og ventelister

Der er ikke massive udlejningsvanskeligheder. Nogle af boligerne er ubeboelige, hvilket fører til tomgang.

Boligselskabet oplever en stor efterspørgsel på tæt-lav byggeri.

Kenneth Taylor sagde, at det generelt så positivt ud.

4. Byggeri og renoveringer

Direktør Kenneth Taylor orienterede om, at der ingen planer var om nybyggeri lige nu.

Alle afdelingerne i selskabet har en helhedsplan, jf. pkt. 9 for en nærmere gennemgang.

5. Effektivisering i den almene boligsektor

Direktør Kenneth Taylor gjorde rede for, hvorfor boligselskabets effektivitetstal i styringsrapporten kunne falde frem mod 2020. Begrundelsen var, at man tidligere var nødt til at spare og derfor kun havde 6 viceværter til at betjene 1500 boliger fordelt over et stort område, altså 250 boliger pr. vicevært. Normalt plejer en vicevært højst at tage sig af 130 boliger af gangen. Derfor var vedligeholdelsesstandarderne ikke ret høj. Grundet dette kommer effektivitetstallene for dengang til at se urealistisk høje ud.

Siden dengang har boligselskabet ansat 3 nye viceværter, oprettet et lokalkontor og tilbyder nu telefonbetjening. I styringsrapportens effektivitetstal vil dette resultere i en nedgang, da man sammenligner effektiviteten fra før gennemførelsen af de nye tiltag.

6. Drøftelse af udbud på Bakkesvinget

Boligselskabet af 2014 var ikke interesseret i grunden på bakkesvinget.

7. Afdelingernes valg af tilhørsforhold i 2018

Det næste bestyrelsesmøde er fastsat til den 28. november, hvor en procesplan for afdelingernes valg skal drøftes. Direktør Kenneth Taylor forklarede, at Randers Bolig ville være med til at understøtte processen, arrangere møder og på anden måde være med til at hjælpe afdelingsbestyrelserne.

Afdelingsformand Hans Erik Rasmussen oplyste, at han ikke mente, B45 var interesseret i at overtage afdeling 4 grundet afdelingens dårlige økonomi.

Sekretariatschef Christina Lundbergh orienterede om, at Grenaa Andelsboligforening til deres sidste styringsdialogmøde havde oplyst, at de kunne være interesseret i at overtage afdeling 4.

Christina Lundbergh nævnte desuden, at det kunne være en god idé at tage kontakt til andre boligorganisationer djursBO, grundet den geografiske nærhed.

Det blev pointeret, at forvaltningen ikke anbefalede nogen af de to boligorganisationer, men det var vigtigt, at man overfor afdelingsbestyrelsen kunne sige, at man havde undersøgt alle muligheder grundigt.

Formanden for afdeling 4 oplyste, at man ville tage kontakt til Grenaa Andelsboligforening og djursBO, for at høre hvilke muligheder der var og hvorvidt der var en konkret interesse. Kenneth Taylor tilbød, at tage med til et evt. møde for at hjælpe afdelingen med at stille de kritiske spørgsmål.

Kenneth Taylor sagde, at det var vigtigt, at en evt. ny boligorganisation ville være i stand til håndtere de igangsatte helhedsplaner og administrationen af disse.

Kenneth Taylor informerede om, at Randers kommune havde bedt om at få tilsendt procesplanen, dagsordener og referater. Christina Lundbergh bad om, at det samme også blev sendt til Norddjurs kommune.

Kenneth Taylor oplyste, at Mariager Fjord kommune havde skrevet ud til alle boligorganisationer med afdelinger i kommunen og rådet dem til at tage kontakt til afdeling 5's bestyrelse såfremt de var interesserede i at overtage afdelingen.

8. Status på boliger på Dystrupvej

De tomme kommunale anvisningsboliger på Dystrupvej blev drøftet.

Forvaltningschef Mogens T. Clingmann oplyste, at der var tomme anvisningsboliger på Vestervænget og Potetevej, hvor der begge steder var 5 ledige boliger.

Der var uklarhed om, hvordan anvisningen til disse boliger skulle ske. Boligorganisationens boligbutik turde ikke leje de tomme boliger frit ud. Forvaltningen fremhævede, at det helt sikkert var i kommunens interesse, at man fik udlejet de tomme boliger. Det blev derfor foreslået, at boligorganisationen tog kontakt til velfærdsafdelingen for at få lavet en aftale om, hvordan anvisningen fremadrettet skal fungere.

9. Status på helhedsplaner

Som nævnt under punkt 2 har alle afdelingerne i Boligselskabet af 2014 en helhedsplan. Afdelingerne 4, 5, 13 og 14 er dem, som er prioriteret først.

Direktør Kenneth Taylor gennemgik forløbet for afdeling 4's helhedsplan. Der var før sommerferien blevet sendt en ansøgning ind til Landsbyggefonden, baseret på en besigtigelse, som var blevet foretaget i 2013. Landsbyggefonden nåede frem til, at der skulle foretages en ny besigtigelse, og at der skulle bevilliges penge til flere arbejder end først antaget. Der er derfor foretaget en ny besigtigelse og den nye ansøgning blev indsendt den 29. september, hvorefter der nu afventes svar fra landsbyggefonden. Det er forventet, at der vil komme svar ved udgangen af 2017.

Kenneth Taylor vurderede, at kommunen fik en meget vigtig rolle ift. gennemførelsen af helhedsplanerne, for når Landsbyggefonden har godkendt arbejderne, så er det kommunens sagsbehandlingstid, som har indflydelse på gennemførelsen af helhedsplanerne.

Sekretariatschef Christina Lundbergh spurgte ind til huslejen, og om der fx var råd til, at folk kunne bo der om 4 år. Dette var noget, som politikerne i Norddjurs var meget opmærksomme på, og også noget, som skulle være godt beskrevet, når det blev forelagt politikerne.

Kenneth Taylor forklarede, at det ift. gennemførelsen af helhedsplanen var nødvendigt med huslejestigninger. En enkelt var ikke nok, så der ville formentligt være trappestigning frem mod 2021.

10. Eventuelt

Der var intet til dette punkt.