

Dato: 27.06.2018  
Tid: 09:00  
Sted: Administ  
rationsbygningen  
i  
Allingåbro  
Ansvarlig: Emilie Kejlberg  
Jensen  
Journalnr.: 18/7370

## Referat fra styringsdialogmøde den 27. juni 2018

Deltagere: Direktør Anders Lisvad  
Driftschef Bjarne Bøhl Pedersen  
Sekretariatschef Christina Lundbergh  
Jurist Rune Hellegaard Christensen  
Jurist Emilie Kejlberg Jensen, referent

Udgangspunktet for mødet var den indsendte styringsrapport samt revisionsprotokollat for B45.

### 1. Økonomi/regnskab

B45 har indleveret ”Markvandringsrapport”, som angiver karakter for størrelse af husleje, teknisk stand, henlæggelser og årlig henlæggelser.

Særligt fremhævet blev:

#### Afdeling 8, Bakkehegnet

Afdelingen er nystandsatt, hvorfor der ikke er ret store henlæggelser. Derfor er afdelingen markeret med ”under middel” for så vidt angår henlæggelser.

#### Afdeling 11, De Lichtenbergs Vej

I markvandringsrapporten fremgår det, at den tekniske stand for afdelingen er dårlig. Helhedsplaner er udarbejdet, og renovering planlagt.

#### Afdeling 21, N.P. Josiassens Vej & J.H Bostrups vej

Afdelingen består af gamle rækkehuse i tre plan.  
Selvom der delvist er midler til en renovering og huslejen p.t. er lav, er der store udfordringer idet rækkehusene er gamle og ikke ret hensigtsmæssigt indrettet.

Husene er ikke ret store og der er p.t bad i kælderen og wc på 1. sal. Alt er gammelt og derfor kan det blive vanskeligt at renovere det tilfredsstillende måde som gør, at fremtidens beboere vil bo der.

De nuværende lejere er glade for byggeriet og nok især den lave husleje. Derfor kan det blive vanskeligt, at få lavet en samlet plan for fremtiden som gør, at boligerne samtidig fremtidssikres, dvs. der kan blive tale om flere mindre renoveringer som blot udskifter bygningsdele men som ikke ud over dette fremtidssikre byggeriet

Afdelingen er i markvandringsrapporten registreret som værende i ”dårlig teknisk stand”. Afdelingen har imidlertid høje henlæggelser, fordi, der er en større renovering i sigte.

#### Afdeling 39, Århusvej, Trustrup

Afdelingen har en verserende kapitaltilskudssag, fordi der tidligere har været store udlejningsproblemer. Landsbyggefonden, Realkredit Danmark, Kommunen og B45 skød penge ind til en kapitaltilskudssag som rettede op på den daværende meget dårlige økonomi. Afdelingen kører p.t. fornuftigt, men den modtager 50.000 kr. om året fra kapitalkontoen til driften. Når kontoen om nogle år er brugt, bliver der formentlig en udfordring med at få budgettet til at hænge sammen uden en væsentlig huslejestigning. Dette kan medføre at det igen bliver svært at leje boligerne ud.

#### Afdeling 42, Engdalen

Der har tidligere været underfinansiering. Der er tale om en ustøttet afdeling. Afdelingen har dog en god økonomi, og hvis det på et tidspunkt ønskes, vil lejlighederne kunne sælges for en højere pris, end der blev givet, da de blev købt. Henlæggelserne er lave, da huslejetoppen er nået. Bygninger bliver dog stadig vedligeholdt.

#### Afdeling 54, Fritliggende parcelhus Aug. Kroghs Vej 20

Huset er af ældre karakter og fra 1971. Huslejen er lav, og standen er ikke for god. Beboerne ønsker dog ikke, at huset istandsættes, da de ikke ønsker, at huslejen skal stige. Vil på sigt formentlig blive lagt sammen med afdeling 22.

#### Afdeling 55, Vinkelvej, Nimtofte

Afdelingen har stort set ingen henlæggelser, fordi henlæggelserne er brugt til renovering og afdelingen nu er nyistandsat. Der er brugt omk. 1. mio. kr. på istandsættelse, som blandt andet indebærer: nyt tag, vinduer, køkken, badeværelse, osv.

Fjernevarmepris er dog høj (hvilket gælder alle ejendomme inden for NOFF's forsyningsområde), så huslejen har måttet sættes ned, idet den samlede leje ellers ville blive for høj. Dette er årsagen til, at der ikke henlægges ret mange midler i afdelingen.

Samlet set er der overskud i alle afdelingerne, og regnskabet ser fint ud. B45 oplyste, at der har ikke været huslejestigninger de sidste par år.

## 2. Styringsrapporten

Forvaltningen orienterede om, at sagen vedr. nye almene boliger i Åbyen er til politisk behandling. B45 oplyste, at de ønsker at byde ind med et projekt, som vil blive fremsendt, når byggeprojektet kommer i udbud.

## 3. Ventelister

På et helt år har der været 1705 på venteliste. 557 er aktivt søgende. 1148 er på venteliste, men søgningen for disse er sat i bero. B45 oplyste, at der er mange på venteliste til ældrevenlige boliger. Der er på nuværende tidspunkt 200 på venteliste på seniorboliger, særligt til afdelingen ved Rosengården, som ligger tæt på Åbyen.

Til GD3 er der næsten 80 på venteliste, efter alt er udlejet. Lejekontrakterne vil være færdig i august, og indflytning er til februar 2018.

B45 oplyste, at alt er udlejet, på nær få ungdomsboliger. Kun ungdomsboliger på GD3 er ledige, og disse forventes udlejes så snart de nye studerende har fået tilsagn om optagelse på nyt studium.

## 4. Nybyggeri/reovering

B45 oplyste, at de har modtaget en henvendelse vedr. nye boliger i Auning, ved Skovlunden. De oplyste ligeledes, at boligorganisationen er interesseret i at opføre nye boliger i Auning, såfremt et nyt projekt bliver udbudt, medmindre projektet er på Bakkesvinget. Boligorganisationen ønsker ikke at bygge på Bakkesvinget, da grunden ligger for langt væk fra byen og indkøbsmuligheder.

B45 har Ingen større reoveringer i gang. Småreoveringer inden for vedligeholdelsesplanerne bliver dog stadig foretaget.

Afdeling 9 (August Kroghsvej) og 12 (Solvangs Allé) vil dog skulle istandsættes på et tidspunkt, formentlig tidligst om 3 år.

## 5. Evt.

Boligorganisationen arbejder stadig med effektivisering. Det fremgår af styringsrapporten, at B45 ligger 8,5 % over gennemsnittet. I 2015 var B45 5,0% over gennemsnittet. Dette svarer til en forbedring med 70 % for B45 siden 2015 i forhold til regionens gennemsnit.

Det blev desuden drøftet, at det vil være en fordel med et tættere samarbejde mellem kommunen og B45 i de få tilfælde, hvor lejeres klager over lejemålene medfører kondemnering af lejemålene. En forudgående dialog vil måske kunne medføre, at der ikke sker kondemnering.

For så vidt angår den i styringsrapporten angivne disponible arbejdskapital: tallet skulle i stedet have været angivet til 2701 kr. Dette beror på en tastefejl i Landsbyggefonden. B45 har fremsendt mailkorrespondance med revisor, som bekræfter dette.