

Referat

Dato: 11.12.2018
Tid: 10.00
Sted: Allingåbro
Ansvarlig: Rune H. Christensen
Journalnr.: 18/18120

Deltagere: Dennis Larsen (Direktør djursBO)
Ulla Wied (Formand djursBO)

Rune Hellegaard Christensen (Jurist)
Stina Sejersen (Referent)

Referat for styringsdialogmøde med djursBO den 11. december 2018

Dagsorden:

1. Økonomi/regnskab
2. Styringsrapporten
3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
4. Udlejning og ventelister
5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner
6. Effektivisering i den almene boligsektor
7. Næste møde
8. Eventuelt

1. Økonomi/regnskab

Dennis Larsen gennemgik regnskabet for 2017.

Dispositionsfonden havde i 2016 en disponibel saldo på ca. 250.000 kr. I 2017 var der en disponibel saldo på ca. 3,9 mio. kr.

Dispositionsfonden er aktiveret i forhold til, at djursBO har valgt at have stort fokus på helhedsplaner. Landbyggefonden bruger dispositionsfonden som medfinansiering, hvis der er mange penge i foreningen.

Arbejdskapitalen polstres, så den ligger over kravene. Det indgår i hovedforeningens strategi som grundlag for at gøre økonomiske dispositioner.

Hovedforeningen har et overskud på knap 1 mio. kr. Overskuddet har baggrund i et højt aktivitetsniveau indenfor byggesagsområdet, hvor både nybyggerier og renoveringsprojekter har bidraget til større indtægter end budgetteret.

Regnskab for afdeling 41 og 42:

Begge afdelinger har et overskud. Afdeling 41 (Enighedsvej) har et overskud på 70.000 kr., da der har været driftsbesparelser.

Begge afdelinger er i stabil drift og har en fin udlejning.

Afdeling 42 (Banevænget) er ikke så stor, men den er nyere (2013). Rune Hellegaard Christensen spurgte, om der er problemer med udlejning grundet huslejen. Dennis Larsen svarede, at det er der ikke, men at huslejen ligger lidt over gennemsnittet. Den er på 860 kr. pr. m² i 2019.

2. Styringsrapporten

Rune Hellegaard Christensen spurgte, om djursBO også mærker en stigende andel af børnefamilier i foreningen. Dennis Larsen bekræftede tendensen.

DjursBO har fået lavet en brugeranalyse, der viser pæn efterspørgsel hos børnefamilier i de kommende år i Syddjurs. Hornslet er i høj grad eftertragtet hos børnefamilier. Der bygges derfor også til børnefamilier i Hornslet. Hos de stærke børnefamilier er det mest attraktivt at bygge parcelhus fremfor leje af en mindre bolig. Det tager ca. 25 min. fra Hornslet til Aarhus med letbanen.

Rune Hellegaard Christensen spurgte, om der har været nyansættelser i foreningen. Dennis Larsen oplyste, at der er en inspektør, der er rejst, men at stillingen er blevet genbesat. Desuden er der en specialkonsulent, der er rejst.

I 2014 og 2015 var der et underskud på 1 mio. kr. I 2016 var underskuddet faldet til ½ mio. kr., og i 2017 er der altså et overskud på 1 mio. kr. Der forventes også et overskud i 2018.

Udfordringen omkring de ustøttede afdelinger blev drøftet. Dennis Larsen har i november fået et refinansieringsforslag fra kreditforeningen, som er sendt til Landsbyggefonden. Det er tvivlsomt, hvordan Landsbyggefonden vil forholde sig til forslaget, da det ikke indebærer anvendelse af en kapitalordning.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til, om helhedsplanerne bliver ramt af ghettoplanerne. Dennis Larsen oplyste, at det ikke er tilfældet.

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Dennis Larsen oplyste, at boligsociale tiltag i de to afdelinger er i småtingsafdelingen på grund af deres størrelse. Når kommunen anviser boliger, vælger de små boliger med billig husleje. Det er derfor svært at løse den udfordring, som opstår ved dette, at der kommer koncentration af en bestemt gruppe borgere i en bestemt afdeling. Der savnes derfor en politik på dette område. Bemærk, Norddjurs Kommune anvender ikke sin anvisningsret, de anførte betragtninger gælder Syddjurs Kommune.

4. Udlejning og ventelister

Der har været to fraflytninger i hver afdeling i 2018. Alle fire boliger er udlejet igen.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

Rune Hellegaard Christensen spurgte til status på Skanseparken. Dennis Larsen oplyste, at der i 2018 er fundet en ny løsning, hvor blok 1 og 2 rives ned. Der er afsat 27 nye mio. kr. til genopbygning fra terræn. Det er besluttet at lave en ny lokalplan, hvor forudsætninger om etageejendom er blevet ændret. Processen er i gang, men det tager et år endnu.

Ulla Wied bemærkede, at det er svært at acceptere, når man bor der. Der ligger kæmpe jordbunker, og det ser generelt ikke pænt ud.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til status på Granparken. Dennis Larsen oplyste, at renoveringen lige var påbegyndt ved sidste års møde. Her er det også en total nedrivning og genopbygning. Der genopbygges fra terræn. Genopbygningen bliver en tro kopi af det eksisterende. De første beboere er flyttet tilbage, og det forventes færdiggjort i 2020.

Rune Hellegaard Christensen spurgte, om de nye afdelinger bliver færdige i år. Dennis Larsen oplyste, at de 30 boliger i Rønde er klar til indflytning den 1. marts 2019. I Ebeltoft (Toftevangen) kommer der 36 boliger og i Hornslet (Nannas Vænge 3) kommer der 21 boliger med indflytning til november 2019. I Ebeltoft er der en tendens til, at dem på ventelisten hopper fra, fordi det er svært at få solgt hus i Ebeltoft. Der er ligeledes i gang med at blive bygget boliger på Nannas Vænge 3 i Hornslet.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til kommunal anvisning i forhold til de nye boliger. Dennis Larsen svarede, at man godt kan forestille sig, at nogle af de små boliger kan bruges til formålet, men at kommunen normalt melder pas på nybyggeri på grund af prisen.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

DjursBO benytter EG-Bolig, og der er ved at blive etableret elektronisk syn. Projektet indføres i løbet af 2019. Der er en teambaseret vicevært driftsstruktur i Ebeltoft. De øvrige områder er ikke store nok, så her er der en klassisk struktur.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til omlagt drift. Dennis Larsen oplyste, at djursBO i 2019 går i gang med et benchmark projekt ud fra effektiviseringsvejledningen.

Der er indkøbt servicevogne primært i Ebeltoft for at mindske medarbejdernes egen brug af bil. Dertil har det også en værdi at være synlige i området.

7. Næste møde

Det blev aftalt at mødetidspunktet passer både Tilsynet og djursBO fint.

Rune Hellegaard Christensen orienterede om, at det er besluttet at undlade den administrative del af processen i forbindelse med styringsdialogen, så der fremover kun afholdes et fællesmøde med politisk deltagelse i Dialogforum.

Rune Hellegaard Christensen bemærkede, at det er rart at høre, hvad der rører sig, også selvom djursBO ikke har ret mange boliger i Norddjurs.

8. Eventuelt

Rune Hellegaard Christensen bemærkede, at der i ledelsesberetningen mangler afdeling 42 på side 9. Dennis Larsen oplyste, at det er en fejl på udtrækket, men at der ikke har været tomgangstab i 2017.