

# Dagsorden

Dato: 23.11.2023  
Tid: 10:00-11:30  
Sted: Allingåbro  
Ansvarlig: Rune Hellegaard  
Christensen  
Journalnr.: 23/8201

## Styringsdialogmøde med DjursBO den 23. november 2023 kl. 10.00-11.30 Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 117.

Deltagere: Dennis Larsen (direktør)  
Ulla Wied (formand)

Rune Hellegaard Christensen (jurist)  
Annemarie Oppermann (ejendomsadministrator)  
Trine O. Christensen (referent)

### 1. Økonomi/regnskab

Regnskabet for boligorganisationen i 2022 gav et underskud på 400 t. kr., hvilket skyldtes negativrente på 7,1%, svarende til 1,25 mio. i renteudgift.

Afd. 41: Renoveringen er afsluttet i 2021, men der har været lidt papirarbejde i 2022.

Huslejen er derfor steget, så huslejen nu er over 900 kr./m<sup>2</sup>.

Boligorganisationens dispositionsfond ligger stadig lavt pga. helhedsplanen (bl.a. Skanseparken, der er afsluttet) med finansieringen medførte, at der var et ret stort træk på boligorganisationens dispositionsfond. Der forventes først om ca. 5 år en forøgelse af Dispositionsfondens. Dispositionsfondens er stadig et fokuspunkt for djursBO.

Arbejdskapitalen størrelse pr. 31/12 2022 er 14. mio. kr., som er godt 5.000 kr./lejemål over benchmark.

I Ebeltoft er nybyggeriprojektet på Strandvejen forsinket, men forventes færdigbygget i 2024.

Der er indflytning i 1. etape til oktober 2024 og 2. etape i januar 2025.

Forsinkelsen skyldes bl.a. myndighedernes lange sagsbehandling med udredning af grundforholdene samt den politiske klemme med risiko for at miste grunden.

Derudover er byggesektoren presset af forsyningsusikkerhed og stigninger på materialer.

Forsinkelsen medfører derfor meget større byggeudgifter også end først antaget.

Huslejen for de største lejemål kommer til at ligge under 10.000 kr./mdr. og der er ret lange ventelister.

## 2. Styringsrapporten

I Syddjurs Kommune er der opdeling af administrativt møde og et møde med politisk deltagelse.

Borgmesteren, udvalgsformænd der passer til den pågældende dagsorden, interne chefer og direktører (13 personer fra kommunen) deltager i det politiske møde. En boligorganisation pr. møde, så dialogen er åben og nem.

Der kører en indsats (på begge møder) ift. hjemløse (8-10 personer om året i Syddjurs).

Ekstern granskning i 2022: Der står en side i ledelsesrapporten. Det er en proces styret af Landsbyggefonden. De laver et paradigme, hvor konti skal rettes til. Man skal strømline vedligeholdelsesplaner i de enkelte boligorganisationer. Alle afdelinger (og på papiret alle ejendomme) er gransket. De relevante anbefalingerne skal indarbejdes i de enkelte afdelinger. Det kommer nok til at betyde, at henlæggelserne skal hæves, hvilket er u hensigtsmæssigt, som verden ser ud i dag.

## 3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afd. 42 (Banevænget), der er 12 boliger, og kun en lejer ønsker at oprette en afdelingsbestyrelse.

Afdelingerne ønsker ikke at blive lagt sammen. Hvis dette skete, er muligheden større for en fælles afdelingsbestyrelse for samtlige 39 lejemål.

## 4. Udlejning og ventelister

I Auning er der 71 på venteliste til 39 lejemål.

Ingen tomgang i Norddjurs Kommune.

Der har været en del tomgang i de ældste afdelinger i Hornslet og Mørke, hvilket dog skyldes at flere boliger er taget ud af drift, og i alle tilfælde er der tale om afdelinger der er på vej i helhedsplan.

## 5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

Status for helhedsplaner kan ses i styringsrapporten.

## 6. Effektivisering i den almene boligsektor

DjursBO har kastet sig over udbud, bl.a. almindeligt vedligehold og fraflytningsopgaver sendes i udbud hvert fjerde år. Den nyligt overståede runde har givet pæne besparelser. Der udbydes uanset, hvor tilfredse

man er med en bestemt håndværker, for at sørge for, at priserne hele tiden er skarpe. Der er både udbud, som boligorganisationen selv står for, men der hentes også hjælp fra en ingeniør til nogle udbud.

Der er indført robotter til græsklip, hvor det er muligt og giver mening, så man sparer arbejdstimer, og vedligehold på maskinel. Der er indført en håndfuld servicevogne, der kører mellem afdelingerne.

Der er stadig interne ejendomsfunktionærer.

Service og besparelser skal balancere, der arbejdes på at optimere.

**7. Emner og ønsker til temamødet i marts 2024**

Tilsynet oplyste, der er afsat en time til mødet.

Dennis Larsen ville kunne komme med et oplæg om brugen af anvisningsretten som den anvendes i Syddjurs Kommune.

**8. Næste møde**

Ultimo november/primus december 2024.

**9. Eventuelt**

Norddjurs Kommune vender tilbage med dato for temamøde i marts.