

Referat

Dato: 21.06.2022
Tid: 13:00-14:30
Sted: Kantinen, Allingåbro
Ansvarlig: Rune Hellegaard Christensen
Journalnr.: 21/2905

Deltagere:

Kasper Bjerregaard, borgmester
Jens Meilvang, formand, miljø- og teknikudvalget
Niels Basballe, næstformand, miljø- og teknikudvalget
Jytte Schmidt, næstformand, voksen- og plejeudvalget
Alexander Myrhøj, formand, børne- og ungdomsudvalget
Jens Kannegaard Lundager, næstformand, børne- og ungdomsudvalget

Christian Bertelsen, kommunaldirektør
Marie-Louise Ifversen, sekretariatschef, velfærdsforvaltningen
Anne-Marie Bentzen, sundhed- og omsorgschef, velfærdsforvaltningen
Kim Tommy Jensen, vej- og ejendomschef, fællesforvaltningen
Rune Hellegaard Christensen, jurist, fællesforvaltningen
Karina Lervig Petersen, referent, fællesforvaltningen

Anders Lisvad, direktør, Boligselskabet B45
Irene Sørensen, formand, Boligselskabet B45
Charlotte Holm Jensen, næstformand, Boligselskabet B45
Anita Skarregaard Dideriksen, forretningsfører, Grenaa Andelsboligforening
Søren Høegh, driftschef, Grenaa Andelsboligforening
Uffe Bech, hovedbestyrelsesformand, Grenaa Andelsboligforening
Tommy E. Hansen, formand for organisationsbestyrelsen, Boligselskabet af 2014
Mogens T. Clingmann, forvaltningschef i RandersBolig, Boligselskabet af 2014
Laila Lykke Winther, forvaltningssekretær, Boligselskabet af 2014
Dennis Larsen, direktør, djursBO
Ulla Wied, formand, djursBO
Johannes Sørensen, næstformand, djursBO
Finn Lorenzen, formand, Lejerbo
Henrik Sørensen, næstformand, Lejerbo
Jørgen Lajer, lokalinspektør, Lejerbo

Afbud:

Mads Jensen, formand, voksen- og plejeudvalget
Kim Bruun Nielsen, fællesforvaltningsdirektør

Referat fra møde i dialogforum den 21. juni 2022

1. Velkomst

Borgmester Kasper Bjerregaard bød velkommen.

2. Præsentation af deltagerne

Bordet rundt. Samtlige deltagere præsenterede sig.

3. Kontaktperson til kommunen

Status på samarbejde.

Borgmester Kasper Bjerregaard spurgte ind til, hvordan boligorganisationerne oplevede samarbejdet med Norddjurs Kommune, når der var lidt "skæve" udfordringer

Både B45 og GAB oplyste, at der var tilfredshed med samarbejdet, men der blev efterspurgt nye kontaktpersoner, da der havde været en større udskiftning på området.

De nye kontaktpersoner, udover Rune Hellegaard Christensen, er:
Marie-Louise Eskerod Ifversen, konst. Socialchef
8959 1043, mlei@norddjurs.dk

Rikke Broch, afdelingsleder, ældreområdet
2964 1016, ribr@norddjurs.dk

4. Udlejningsproblematik/lejeledighed samt behovet for nye boliger

Status på udlejningsproblemer/lejeledighed i boligorganisationerne, herunder om der er problemer med at leje boliger ud i tyndere befolkede dele af kommunen. Status af behovet for boliger, herunder familieboliger, seniorboliger, ungdomsboliger og ældreboliger og i hvilke geografiske områder behovet vil være.

Borgmester Kasper Bjerregaard spurgte ind til, hvordan status er på markedet pt. herunder ift. lejeledighed og status på udlejning/ventelister

Lejerbo oplyste, at der efterspørges 3-værelses lejligheder (80m²). Alt er dog udlejet og der er venteliste.

Boligselskabet af 2014 oplyste, at næsten alt er udlejet på nær et par enkelte boliger.

B45 oplyste, at der efterspørges primært 3-værelses lejligheder (90m²). Der er en del flere ledige ungdomsboliger end normalt, ca. 20 stk.

GAB oplyste ligeledes, at alt er udlejet og at der er fine ventelister.

GAB spurgte ind til, hvorvidt Norddjurs Kommune efterspurgte billigere boliger, da dette er oplevet i andre kommuner.

I Norddjurs Kommuner har der ikke været en stor efterspørgsel efter billige boliger. Det er heller ikke muligt, at bygge billige boliger medmindre de skal være meget små.

DjursBo oplyste, at der ikke har været udlejningsproblemer. I Syddjurs har man med succes lavet små lejligheder (45-55 m²), som udlejes til unge og ældre. Ellers er det også 3-værelses lejligheder, der efterspørges her.

5. Igangværende og kommende projekter hos boligorganisationerne

Orientering fra boligorganisationerne om igangværende og kommende projekter.

B45 har fremsendt skema A på 13 nye almene familieboliger i Auning og har igangsat projektering af 30 lejemål i Åbyen, Grenå.

Lejerbo håber, at deres projekt med 12 nye almene boliger i Auning bliver prioriteret i de kommende budgetforhandlinger

Der blev fra boligorganisationerne oplyst følgende:

- behov for huslejenedsættelse ved gasfyrede lejligheder.
- Fokus på "ensartede henlæggelser blandt boligforeninger", det er ikke holdbart konkurrencemæssigt, når nogle boligforeninger kører med meget lave henlæggelser (og dermed kunstigt lave huslejefastsættelser).
- Der er udsigt til tab på obligationsbeholdninger hos boligselskaberne.
- Og der forudses huslejestigninger i de kommende regnskabsår (inflationen påvirker).

6. Information om udvælgelse af almene boligprojekter i budget 2022/23

Der informeres om, hvilke projekter Norddjurs Kommune har prioriteret at støtte med grundkapital i 2022/2023, jf. Kommunalbestyrelsesbeslutning 24. maj 2022.

Borgmester Kasper Bjerregaard refererede til beslutningen fra den 24. maj 2022.

Udvalget indstiller, at B45 projekterne Skovlunden i Auning igangsættes i 2022 og Åbyen 3 i Grenaa igangsættes i 2023.

Til budgetdrøftelserne 2023 foreslår udvalget, at projekterne GD IV i Grenaa og Lejerbo, Etape 1 i Auning medtages idet det forventes, at indtægten fra Åbyen 3 på 0,8 mio. kr. kan indgå i den samlede finansiering.

Lejerbo fik af Norddjurs Kommune oplyst, at deres projekt endnu ikke er godkendt, men det er foreslået, at man medtager projektet i de kommende budgetforhandlinger

Boligorganisationerne blev spurgt ind til, hvorvidt de forventede, at deres projekter kunne realiseres i fremtiden

”Alle priser stiger, også på nybyg og renovering. Men håndværkerne er stadig interesserede i at få projekterne til at lykkes. Så forventningen er, at alle projekter gennemføres”.

7. Effektivisering af den almene boligsektor (effektivisering)

Hvilke effektiviserings tiltag har de enkelte boligselskaber sat i værk, herunder status på tiltagene?

Boligselskabet af 2014 oplyste, at de er blevet omfattet af fælles indkøbsaftaler, hvilket giver en besparelse. Der skal muligvis på sigt tilknyttes en energikonsulent. De oplyste ligeledes, at de er klar til at gå i udbud med el-ladestandere. En af løsninger vil være, at en privat leverandør afholder alle udgifter til etablering, og der betales af via forbruget.

Lejerbo oplyste, at fraflytningsteamets opgaver netop er blevet udbudt, hvilket giver gode priser på fraflytning.

B45 efterspurgte en holdning fra Norddjurs Kommune til, hvor højt boligorganisationerne skal ligge i effektivitet? B45 ligger på 90,6 % i effektivitet i deres seneste rapport.

8. Info om nye tiltag herunder røde afdelinger

I aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026 mellem KL, BL og Indenrigs- og Boligministeriet er der særlig fokus på boligafdelinger, der ikke er kommet ordentlig i gang med effektiviseringsarbejdet.

Det er aftalt, at boligorganisationer, der har afdelinger med lave effektivitetstal i de seneste tre regnskaber, og dermed er markeret som ”røde afdelinger” i styringsrapporten og afdelingsrapporterne, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på det årlige styringsdialogmøde med kommunen.

Rune Hellegaard Christensen oplyste om, det nye tiltag fra LBF, hvor der skal igangsættes en handleplan for en afdeling, såfremt afdelingen er markeret med rødt i styringsrapporten.

9. Eventuelt

Evaluerings af mødeform og fremtidige rammer.

Borgmester Kasper Bjerregaard lagde op til en drøftelse af, om mødeformen er den mest effektive ift., at alle får det maksimale ud af Dialogforum.

Der var forskellige opfattelser af, hvorvidt udbyttet var tilstrækkeligt, men den overvejende holdning var, at der blev brugt for mange ressourcer på mødet ift. udbyttet

Det blev aftalt, at formen videreudvikles med henblik på, at der i valgperioden afholdes en temadag. Der fortsættes med de administrative styringsmøder, som kendes fra i dag, og der udvikles eventuelt efter behov fra de berørte parter.

Fællesforvaltningsdirektøren tager initiativ, hvor kommissorium revideres, og der sikres politiske behandling.