



Referat styringsdialog 2023 Nørresundby Boligselskab

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-5-23

Ref.: Kamilla Ebbesen Bonde (kamib)
Telefon:20205128

Dato: 2.10.2023

Styringsdialogmøde afholdt 2. oktober 2023

Tilstede ved mødet:

Lars Emborg – Nørresundby Boligselskab (NB)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - NB oplyste i 2022, at de havde forespurgt på nedgravede renovationsbeholdere. NB oplyste på mødet idag, at der intet nyt er i den sammenhæng. Behovet og ønsket om beholderne er der stadig, ligesom NB er økonomisk klar hertil. Der pågår en løbende dialog med relevante aktører herom.
 - NB oplyste i 2022, at der var udfordringer med at få referater fra bestyrelsesmøder mv. ind på hjemmesiden. NB oplyste på mødet idag, at den del er rettet, og at referaterne kan ses på hjemmesiden.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - Fokus på dette møde er alene afdeling 50, da Aalborg Kommune er hjemsted- og tilsynskommune, og dermed tager sig af det øvrige tilsyn. NB oplyste, at de skal holde styringsdialog med Aalborg kommune senere på måneden.
 - Generelt er dokumentationsmaterialet tilfredsstillende – herunder revisionsprotokollen, der er uden bemærkninger.
 - Overordnet set er organisationen velfungerende, den omhandlende afdeling er veldrevet og kører uden de store problemer.
 - Der er ikke udfordringer med ledige boliger i afdelingen.
- **Herunder effektivisering og kritiske nøgletal**
 - Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal de sidste tre år i træk.
 - Årlige henlæggelser til vedligehold ses at være i den lidt lave ende. NB oplyste, at man naturligvis har fokus på henlæggelserne. Men oplyste også, at afdelings bygninger er relativt nye, og at især Broparken er lavet i



vedligeholdelsesfrie materialer. NB mener derfor, at henlæggelsesniveauet aktuelt ses at være passende, når dette "indregnes" i betragtningerne.

- Det ses af årsberetning for 2022/2023, at de 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter er gennemmået og revideret. NB oplyste i den forbindelse, at der ikke er sket revidering af effektiviseringsmålene i afdeling 50, men det mere gælder for ældre afdelinger med et større renoveringsbehov.
- **Herunder boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse**
- NB havde ingen ønsker til drøftelse.
- **Status på udlejning**
 - Overordnet ses der ikke at være udlejningsvanskeligheder i afdeling 50.
 - Alt er desuden udlejet i Broparken, og der ses at være udviklet et godt seniorfællesskab, da mange af beboerne ses at være i samme aldersgruppe. NB har en fornemmelse af, at der er særdeles god stemning i dette afsnit. Der er desuden en positiv søgning og venteliste til netop Broparken.
 - Der ses at være fint samarbejde mellem NB og MFK i forhold til udlejning af ældreboligerne i afdelingen. Der er en naturlig fraflytning i boligerne, men ingen alarmerende tomgang.
- **Status på granskning**
 - NB oplyste at rapporterne er kommet, og de har kommenteret på ca. 10-15% af dem. Rapporterne var fyldt med mange faktuelle fejl (forkerte areal angivelser, forkert antal boliger eller lignende).
 - Granskerne har tilkendegivet overfor NB, at deres henlæggelsesniveau generelt ser ganske fornuftigt ud.
 - NB er dog en smule skeptisk over for rapporternes anvendelighed her i starten. Men oplyser, at de nok på sigt kan blive et godt redskab.
 - I forhold til afdeling 50 ser alt fint ud, og denne afdeling har ingen udfordringer (vil være en såkaldt grøn afdeling).
 - NB vil gerne sende en kopi af rapporten for afdeling 50 til MFK.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
 - Aktuelt ingen igangværende renoveringssager eller udsigt til nybyggeri.
 - NB oplyste, at de til en hver tid vil være klar til at snakke nybyggeri, hvis man fra MFKs side er klar hertil.
- **Drøftelse af hvilket fokus boligorganisationen har på fastholdelse og udvikling af et godt beboerdemokrati**
 - På mødet drøftede man hvordan NB forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne. NB oplyste, at de ikke har de store problemer med at skaffe folk til bestyrelserne, ligesom de heller



ikke oplever udfordringer med fremmøde til afdelingsmøderne. Der er generelt god opbakning.

- I afdeling 50 er der også et velfungerende beboerdemokrati. Broparken har en talsperson, som deltager ved markvandring mv. Ellers er det beboere fra Kulturcenteret, der sidder i selve afdelingsbestyrelsen. Men det fungerer godt.
 - NB tror, at en af årsagerne til, at de har et velfungerende nærdemokrati i deres afdelinger er, at de fleste af deres afdelinger er relativt små – gennemsnitlig 60 boliger i hver. Det gør fællesskabsfølelsen stærkere.
 - NB afholder desuden et internt kursus for nye bestyrelsesmedlemmer – ca. hvert 3 år eller efter behov. Her bliver nye bestyrelsesmedlemmer klædt på til den kommende opgave.
 - NB har en årlig "studietur" for alle afdelingsbestyrelser. Dagen afholdes sammen med ansatte fra boligorganisationen.
- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - NB havde aktuelt intet behov herfor.
 - **Eventuelt**
 - MFK spurgte ind til det nye tidspunkt for afvikling af styringsdialogmødet. NB oplyste, at det nye tidspunkt på året passer fint.
 - Et godt møde med fokus på forskellige og relevante emner.

Kamilla Ebbesen Bonde

Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri