



Referat styringsdialog 2023 Plus Bolig

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-5-23

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

Dato: 4.10.2023

Styringsdialogmøde afholdt 4. oktober 2023

Tilstede ved mødet:

Mette Bach Kjær – Plus Bolig (PB)

Morten Hedelund – Plus Bolig (PB)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
 - MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - Intet at drøfte.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - MFK er bekendt med, at Plus Bolig har 5 afdelinger under midlertidig administration. Fokus på dette møde er alene afdeling 75, da Aalborg Kommune er hjemsteds- og tilsynskommune, og dermed tager sig af det øvrige tilsyn.
 - Generelt er det indsendte dokumentationsmateriale tilfredsstillende.
 - Revisionsprotokol var uden bemærkninger.
 - Afdeling 75 er veldrevet, og kører uden de store problemer.
 - Der er aktuelt ingen ledige boliger.
 - PB har lavet en energiscreening af alle afdelinger med fokus på klima, vand og varme. Det er mundet ud i en energihandleplan for hver af afdelingerne.
 - Afdeling 75 har ikke haft kritiske effektivitetstal de sidste tre år i træk.
 - Årlige henlæggelser til vedligehold samt opsparede henlæggelser til vedligehold ses at være i den lave ende.
PB oplyste, at man har fokus herpå, og søger at styrke henlæggelserne. Men afdeling 75 har i år oplevet en huslejestigning på grund af, at et tilskud (opsamlet resultat fra byggeriet) er faldet væk. Der vil være fokus på henlæggelserne fremover.
- **Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse**
 - PB havde ingen ønsker til drøftelse.



- **Status på udlejning**
 - Der ses ikke at være udlejningsvanskeligheder i afdeling 75.
 - PB oplyste, at der aktuelt er 24 på venteliste til 3-værelsesboliger og 27 på venteliste til 4-værelsesboliger.
 - Der opleves ikke tomgang i afdelingen.
- **Status på granskning**
 - PB oplyste, at rapporterne er kommet.
PB synes, at selve ideen med ekstern granskning er god, da den kan være med til at gøre boligorganisationerne skarpere på henlæggelser og vedligehold. Det at det er en ekstern aktør, som udfører granskningsopgaven, giver større legitimitet. Samtidig skaber et granskningen fokus og dialog på selskabsniveau, hvilket også er godt.
Men PB kan være i tvivl om, hvorvidt resultaterne reelt kan bruges konstruktivt. PB oplyste endvidere, at det kræver enormt mange ressourcer for dem at komme i mål med granskningen, når det er alle afdelinger, der granskes på samme tid. PB ville ønske, at det alene var 1/5 af boligerne ved hver granskning.
 - PB' byggesagsafdelingen arbejder aktuelt med resultaterne. PB afholder i nær fremtid et fællesmøde med deres ansatte for at finde frem til, hvordan man på tværs får det bedste ud af granskningsresultaterne.
 - Granskningsresultatet for afdeling 75 ser fint ud.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
 - Aktuelt ingen igangværende sager eller udsigt til nybyggeri.
 - PB 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 PB forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne.
 - PB oplyste at, man afvikler tema- og introduktionsaftener for nye bestyrelsesmedlemmer og informerer om opgaver forbundet med bestyrelsesarbejdet i form af et årshjul. Endvidere oplyste PB, at de afholder formandsmøder med forskellige temaer.
 - MFK spurgte ind til arbejdet med deres beboerrådgiver, hvilket synes interessant. PB oplyste, at beboerrådgiveren har mange roller, og han er rigtig dygtigt til at igangsætte meget forskellige aktiviteter. Beboerrådgiveren bruger også sit netværk konstruktivt - til eksempelvis af få folk i arbejde. Derforuden bistår beboerrådgiveren PB ved klagesager og ved sager om inkasso/rykkersager. Disse sager starter typisk hos beboerrådgiveren, og PB oplever at have god succes med, at sagen ikke kommer længere end det, da der findes gode løsninger sammen med beboerrådgiveren.



- MFK spurgte ind til, hvorfor der ikke er en afdelingsbestyrelse i afdeling 75. PB oplyste, at der siden styringsrapportens udarbejdelse er kommet en afdelingsbestyrelse i afdeling 75. PB forsøger at klæde den nye bestyrelse på til deres kommende arbejde.
- PB oplyste desuden, at man er i dialog om et samarbejde omkring fælles legeplads mv. med en privat bygherrer, der netop har bygget boliger i området. Der arbejdes ligledes med denne part omkring etablering af en fælles grundejerforening i området.
- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - PB havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**
 - MFK spurgte ind til det nye tidspunkt for afvikling af styringsdialogmødet. PB oplyste, at det nye tidspunkt på året passede fint.
 - Et godt møde med fokus på forskellige og relevante emner.

Kamilla Ebbesen Bonde

Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri