



Referat styringsdialog 2023 Boligselskabet af 2014

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-5-23

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

Dato: 30.10.2023

Styringsdialogmøde afholdt 30. oktober 2023

Tilstede ved mødet:

Jette Halkjær – RandersBolig/Boligselskabet af 2014 (BS2014)

Laila Lykke Winther – RandersBolig/Boligselskabet af 2014 (BS2014)

Flemming Lienhøft – RandersBolig/Boligselskabet af 2014 (BS2014)

Tommy E. Hansen – Boligselskabet af 2014 (BS2014)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - På sidste møde talte vi om indfrielse af grundkapitallån efter 50 år. Vi aftalte, at vi lige kort skulle vende dette ved næste styringsdialog i håb om, at der var nye oplysninger. BS2014 oplyste nu, at der ikke er nye informationer herom.
 - På sidste møde drøftede vi implemetering af individuel vandaflæsning i alle afdelinger. BS2014 oplyste nu, at man er ikke kommet videre med den del i afdeling 005.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - Overordnet er dokumentationsmaterialet tilfredsstillende. Men revisionsprotokollen konkluderer, at BS2014 fortsat er svag økonomisk funderet, og dermed sårbar overfor uforudsete forhold. Revisionsprotokollen er uden forbehold, men med fremhævelser. Fremhævelser er følgende
 - Budgetter har ej været underlagt revision.
 - Afventer tilbagemelding om overskydende midler for afdeling 5. Tilbage melding er dog fremkommet ved afholdelse af dette møde. Midlerne anvendes til tagudskiftning og loftisolering i Bryggerhaven 1-49.
 - Usikkerhed om dispositionsfonden opbygges tilstrækkeligt.
 - 5 afdelinger med overskud. Der skal være fokus på, at lejeindtægter tilpasses faktisk niveau for omkostninger (balanceleje).
 - Risiko for økonomisk uføre ved lejeledighed. Der skal være fokus på dette.



- Der ses at være et mindre overskud i regnskabet. Overskud er overført til arbejdskapitalen (disponibel del af egenkapitalen).

Herunder effektivisering og kritiske nøgletal

Afdeling 005

- Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal de sidste tre år i træk.
- Årlige henlæggelser til vedligehold ses at være i den lave ende. BS2014 oplyste, at man er klar over udfordringen. Men der er ganske enkelt ikke plads til mere aktuelt. Der er desuden aftalt trappestigning i afdelingen – man kan ikke se sig ud af, at den kommer væk foreløbig. BS2014 oplyser, at man desværre ikke har mulighed for at prioritere det æstetiske udtryk i og omkring boligerne. Det er bygningsmassen, som har det primære fokus.
- Opsparede henlæggelser til vedligehold ses at være meget lave. BS2014 oplyste, at det er det samme som ovenfor. Man er opmærksom på det. Men det kan ikke gøres anderledes aktuelt.
- Der ses at være et større tab ved fraflytning i afdelingen. BS2014 oplyste, at man har været opmærksom herpå, og at der er sket et fald i afdelingen set i forhold til sidste år.
- BS2014 oplyste, at man forsøger at bruge mange forskellige medier i forsøget på at leje boligerne ud – Facebook, Instagram, egen hjemmeside mv. Der har været en succes.

Herunder boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse

- BS2014 ønskede at drøfte muligheden for renoveringsarbejder. Det blev aftalt, at MFK og Flemming Lienhøft - inden alt for længe - laver aftale om rundvisning og fælles besigtigelse af boligerne i afdeling 005.
 - BS2014 ønskede at drøfte udskillelse af Fjordgården i afdeling 005. Der er stadig et ønske herom fra BS2014s side, men man har dog ikke arbejdet en hel masse hermed. Det blev aftalt, at sætte et møde op engang i starten af 2024 for at drøfte evt. udskillelse nærmere.
- **Status på udlejning**
 - BS2014 oplyste, at der tidligere har været udfordringer med ungdomsboligerne. Men at man nu lejer ud til andre, såfremt der ikke er ansøgere under uddannelse. Der har alene været én ledig bolig sidste år – men kun halvanden måneds tomgang. Ellers har de været lejet ud.
 - Det ser generelt fornuftigt ud med udlejning af boligerne i afdeling 005.
 - BS2014 oplyste, at Spurvevej dog er lidt udfordret, da der hele tiden opleves at være enkelte boliger med tomgang. Boligerne ses at have et behov for renovering (mest af æstetisk karakter).



- **Status på granskning**
 - BS2014 oplyste, at man er gennem ca. 1/3 af boligerne hos dem. Afdeling 005 er endnu ikke gransket.
 - BS2014 har en forventning om, at rapporterne er færdige i anden kvartal 2024. Processen har været yderst ressourcetung, da der er brugt utrolig mange timer, som desværre har måtte gå fra andre vigtige opgaver.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
 - Afdeling 005 er i fuld gang med tagrenovering i Bryggerhaven. Man regner med at være i mål hermed umiddelbart før julen 2023.
 - Aktuelt ellers ingen igangværende sager eller udsigt til nybyggeri
- **Drøftelse af hvilket fokus boligorganisationen har på fastholdelse og udvikling af et godt beboerdemokrati**
 - På mødet drøftede man, hvordan BS2014 forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne. BS2014 oplyste, at de laver forskellige arrangementer i afdelingerne for at skabe fællesskab/sammenhold. De sender desuden nyhedsbreve og andre informationer ud til beboerne løbende. Det opleves dog stadig, at det er svært at finde nye til at stille op til afdelingsbestyrelserne.
 - Afdeling 005 har lidt under, at der har været lidt udskiftning i afdelingsbestyrelsen.
 - BS2014 oplever dog ikke udfordringer med fremmøde til afdelingsmøderne.
- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - BS2014 havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**
 - Tilbage i 2021 blev der indgået en aftale mellem ejendomscenteret hos MFK og RandersBolig omkring algebehandling af ydervægge og tage samt plan for fordeling af udgifter til vedligehold i afdeling 005. MFK er i skrivende stund uden en tilbagemelding på opfølgning af denne aftale. Det aftales, at Flemming Lienhøft ser nærmere på det, og kontakter Ulla Baisgaard hos MFK.
 - MFK spurgte ind til det nye tidspunkt for afvikling af styringsdialogmødet. BS2014 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