



Referat styringsdialog 2023 Himmerland Boligforening

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-5-23

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

Dato: 31.10.2023

Styringsdialogmøde afholdt 31. oktober 2023

Tilstede ved mødet:

Ole Nielsen – Himmerland Boligforening (HB)

Sven Buch – Himmerland Boligforening (HB)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.

- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - Intet af følge op på.

- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - Generelt er dokumentationsmaterialet tilfredsstillende – herunder revisionsprotokollen, der var uden forbehold.
 - Organisationen er velfungerende, afdelingerne er veldrevet og kører uden de store problemer.
Revisionsprotokollen er uden forbehold, men med fremhævelser.
HB oplyste, at de har fokus på alle fremhævelser i protokollen.
Fremhævelser er følgende:
 - Budgetter har ej været underlagt revision.
 - Der skal være fokus på opdatering af forretningsgange.
 - Fuldmagter til tidligere medarbejdere. (Fuldmagterne er nu slettet).
 - Anbefaling om dobbeltgodkendelse ved udbetalinger.
 - 4 afdelinger med underskud. Der skal være fokus på, at lejeindtægter tilpasses faktisk niveau for omkostninger (balanceleje).
 - Henlægges ikke i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanerne.
 - Anbefaling om udarbejdelse af mere konkrete 4-årige måltal på afdelingsniveau.

- **Herunder effektivisering**
 - **Afdeling 101**
 - Tal først tilgængelige fra næste år (nybyggeri).



Afdeling 107

- Effektivitetstal er ej tilgængelige for afdelingen. HB oplyste, at de manglende tal formentlig skyldes fusionen. Der går lidt tid, før tallene slår igennem. HB oplyste, at afdelingen ikke har kritiske effektivitetstal.

Herunder kritiske nøgletal

Afdeling 101

- Tal først tilgængelige fra næste år (nybyggeri).

Afdeling 107

- Årlige henlæggelser til vedligehold samt opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ses at være i den lave ende. HB oplyste, at det bliver de ikke ved med at være. Granskningsrapporterne skal medvirke til at få dem reguleret, så der er fuld fokus på den del fra HBs side.
- Fraflytningsprocenten ses at være i den høje ende. HB oplyste, at det ikke skyldes, at folk "flygter" fra afdelingen. Men eftersom det er en lille afdeling med få boliger, så skal der ikke ret mange flytninger til, før tallene synes høje. De fraflytninger der har været, skyldes naturlige årsager (dødsfald mv.).

Herunder boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse

- HB havde ingen ønsker til drøftelse.
- **Status på udlejning**
 - **Er der udlejningsvanskeligheder**
 - Der ses ikke at være udlejningsvanskeligheder i hverken afdeling 101 eller 107.
 - Udlejning af boligerne i den nye afdeling 101 er gået over al forventning. Alle boliger er aktuelt lejet ud.
- **Status på granskning**
 - HB oplyste, at rapporten for afdeling 107 ikke er kommet endnu.
 - Om granskning generelt oplyste HB, at idéen er god, og det er godt, at der bliver sat fokus på området. Men selve granskningssystemet fungerer måske ikke helt efter hensigten endnu.
 - HB sender kopi af rapport til MFK, når den foreligger.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
 - Aktuelt ingen igangværende renoveringssager eller udsigt til nybyggeri.
 - Afdeling 101 er tæt på en afslutning. Vi afventer alene dokumentation for afsatte beløb.
 - Der har været overvejelser om renovering af afdeling 107. HB oplyste, at så længe der ikke er udfordringer med udlejning i afdelingen, så vil de gerne



holde lidt igen med en større renoveringssag. Lejen er så lav, at boligerne rammer en særlig målgruppe.

- **Drøftelse af hvilket fokus boligorganisationen har på fastholdelse og udvikling af et godt beboerdemokrati**
 - På mødet drøftede man, hvordan HB forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne.
 - HB oplyste, at de holder formandsmøder, repræsentantskabsmøder, kurser for nye afdelingsmedlemmer og temamøder. Særligt temamøderne, hvor også HBs personale deltager er en succes.
 - HB deler også julegaver ud. Det kan synes at være en lille ting, men det betyder noget.
 - Relationen mellem varmemester/personale og afdelingsbestyrelsen er vigtig. Hvorfor der er stor opmærksomhed på dette fra HBs side.
 - HB søger i det hele at være tæt på beboerne – jo tættere jo bedre.
- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - HB havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**
 - MFK spurgte ind til det nye tidspunkt for afvikling af styringsdialogmødet. HB 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