



Referat styringsdialog 2023 Lejerbo Hadsund

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:

Pia Hesselvig – Lejerbo, Hadsund (LH)

Liselotte Lybech – Lejerbo, Hadsund (LH)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - De røde afdelinger fra sidste år er fortsat røde.
Det blev aftalt, at dette punkt drøftes under næste punkt på dagsordenen.
 - LH og MFK skulle på mødet i 2022 have drøftet situationen omkring indfrielse af grundkapitallån. LH havde dengang endnu ikke overblik over dette, hvorfor det blev aftalt, at vi kunne samle op på styringsdialogmødet i 2023. LH oplyste nu, at de ikke har foretaget sig yderligere i relation hertil, men at man er opmærksom på problemstillingen. Det blev aftalt, at vi ser tiden an.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - Generelt er dokumentationsmaterialet tilfredsstillende – herunder revisionsprotokollen, der var uden bemærkninger, men med fremhævelser.
 - Revisionen har fremhævelser for så vidt angår Solbakken (afd. 183) vedr. planlagte vedligeholdelsesarbejder og godkendelse af midlertidig lejenedsættelse. LH oplyste, at budgettet vil blive revideret, så der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.
LH oplyste endvidere, at forholdet omkring lejenedsættelse er drøftet og godkendt.
 - Revisionen har fremhævelser for så vidt angår Kirketerp I (afd. 1228-0) vedr. istandsættelse ved fraflytning. LH oplyste, at de er uenige i, at at henlæggelserne ikke findes tilstrækkelige, når man ser det over en længere år-række. Dette fremgår også af LHs beretning (side 16).
 - Flere afdelinger er markeret med kritiske nøgletal for fraflytninger.
LH oplyste, at det ikke skyldes, at folk "flygter" fra afdelingerne. Men eftersom der er tale om små afdelinger med få boliger, så skal der ikke ret mange flytninger til, før tallene synes høje. De fraflytninger der har været, skyldes primært naturlige årsager (dødsfald mv.). Der er iøvrigt ingen udfor-



dringer med at få lejet boligerne ud igen. Det gør sig gældende for alle tre afdelinger med kritiske fraflytningstal.

MFK bemærker overfor LH, at der i den sammenhæng mangler en opfølgning i selve styringsrapporten for hver af afdelingerne, og opfordrer til, at opfølgning fremover fremgår af rapporten. LH oplyser, at de hellere vil oplyse om dette på styringsdialogmødet.

- Der er fortsat tre afdelinger med røde tal (røde tal i mere end 3 år i træk – gælder afd. 69, 246 og 667).
LH oplyste, at trods de fortsat røde tal, så stiger effektiviteten generelt stille og roligt i afdelingerne. LH søger at skrue på alle de parametre, som der kan skrues på. Der tegner sig ikke noget billede af, hvorfor det netop er disse afdelinger, som scorer dårligt i forhold til effektiviseringspotentialet. Helt generelt så har LH fokus på effektivisering - eksempelvis bliver alle ydelser udbudt, man sikrer et minimum af bemanning osv.
- MFK bemærker, at lejen jævnlige stiger i flere af afdelingerne.
LH oplyste, at stigningerne er holdt i et lavt niveau set i forhold til, hvad man kunne have frygtet. LH vil desuden hellere have jævne huslejestigninger end pludselige store stigninger.
- LH havde aktuelt ingen sager ved beboerklagenævnet.

Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse

- LH havde ingen ønsker til drøftelse.
- **Status på udlejning**
 - Der ses at være udlejningsvanskeligheder i afdeling 69 og 183.
LH oplyste, at særligt afdeling 183 er udfordret. Det skyldes hovedsagligt, at afdelingen har gang i en større renovering, som skaber uro. Når renoveringen er afsluttet forventer man, at der kommer ro i afdelingen, og at boligerne igen bliver nemme at leje ud.
LH supplerer, at de ikke har bekymringer i forhold til udlejningssituationen, da tomgang alene ses at være max. 1-2 måneder, hvorefter boligerne er lejet ud på ny. I forhold til afdeling 1228-0, så er der ingen tomgang.
LH oplyste endvidere, at der aktuelt er tre ledige boliger i det nye byggeri i Sundhuset i Hadsund. Udlejningsmateriale kom meget sent, hvilket formentlig er årsagen til, at der stadig er ledige boliger i byggeriet.
- **Status på granskning**
 - LH oplyste, at de ikke er helt opdateret på, hvilke/hvor mange rapporter, der er fremkommet. Men LH ved, at organisationen dog har modtaget nogle rapporter. LH oplyste i den forbindelse, at de har oplevet utrolig stor forskel i kvalitet og udformning af rapporterne, hvilket kan stille spørgsmålstegn ved rapporternes anvendelighed.



- LH syntes, at idéen bag granskningen er god, men forventer ikke, at redskabet kan skabe stor værdi i praksis før om nogle år.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
 - Renovering - Afdeling 183 (Solbakken).
Denne sag forløber som den skal, og 2. etape er i fuld gang.
 - Nybyggeri – Afdeling 1228-1 (Kirketerp II).
MFK oplyste, at der er deadline for indsendelse af Skema C 01.11.2023.
LH oplyste, at byggeudvalget mangler informationer om sagen, så LH kan ikke opdatere videre herom.
 - Nybyggeri – Afdeling 1270-0 (Sundhuset).
Denne sag forløber som den skal. LHs frist for indberetning af Skema C er 01.03.2024.
- **Drøftelse af hvilket fokus boligorganisationen har på fastholdelse og udvikling af et godt beboerdemokrati**
 - På mødet drøftede man hvordan LH forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne.
LH oplyste, at de i enkelte afdelinger arbejder på at sende velkomstfoldere ud til nye beboere.
LH oplyste, at der afholdes bestyrelsesseminar på organisationsniveau – her er et af emnerne bl.a. beboerdemokratiet.
LH oplyste, at der afholdes en årlig konference for afdelingsbestyrelserne, hvor man udveksler erfaringer.
MFK foreslog, at man kunne afholde temamøder i Lejerbo Hadsund, hvor både organisationens personale og beboere mødes. Disse temaemøder skaber et godt sammenhold og fællesskab, og ses at have stor succes andre steder.
- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - LH havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**
 - MFK spurgte ind til det nye tidspunkt for afvikling af styringsdialogmødet.
LH 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