



Referat styringsdialog 2024 Boligselskabet af 2014

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-8-24

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

Dato: 7.11.2024

Styringsdialogmøde afholdt 7. november 2024

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)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - På sidste møde drøftede vi implementering af individuel vandaflæsning i alle afdelinger. BS2014 oplyste nu, at man er ikke kommet videre med den del i afdeling 005. For så vidt angår boligerne i Assens, så er det ikke en mulighed. Man har desuden fundet ud af, at der er fysiske udfordringer rundt omkring. Men det bliver gjort løbende de steder, hvor det kan lade sig gøre, og når økonomien tillader det.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - MFK bemærker, at fokus på dette møde er på afdeling 005, da Randers Kommune er hjemsteds- og tilsynskommune, og dermed tager sig af det øvrige (organisatoriske) tilsyn.
 - BS2014 oplyste, at de har holdt styringsdialogmøde med Randers kommune, og det forventes at referat fra mødet bliver godkendt inden længe.
 - 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:
 - Manglende dobbeltgenkendelse i forretningsgang for lønninger.
 - Usikkerhed om dispositionsfonden opbygges tilstrækkeligt.
 - Afdelinger med kontinuerligt overskud. Der skal være fokus på, at lejeindtægter tilpasses faktisk niveau for omkostninger (balance-leje).
 - En afdeling med væsentligt opsamlet underskud.



- Stigende lejeledighed kræver skærpet opmærksomhed, da der er risiko for økonomisk ufare ved lejeledighed. Der skal være fokus på dette.
- Der ses at være et overskud i regnskabet. Overskud er overført til arbejdskapitalen (disponibel del af egenkapitalen).
- BS2014 oplyste supplerende, at der er sket en udlodning i form af nedslag i administrationsbidraget. Afdelingerne har besluttet at nedslaget/bidraget skal tilfalde dispositionsfonden. Dette er tillige godkendt af Randers Kommune.

Afdeling 005

- MFK bemærker, at afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal de sidste tre år i træk. Men afdelingen er gået fra at være grøn til at være gul. Dog ligger effektiviseringstallene lige under grænsen for at være grøn. BS2014 oplyste, at de sparer og effektiviserer, hvor de kan. Klimaskærmen i bygningerne er i orden nu. Det er primært det æstetiske udtryk, der halter.
- MFK bemærker, at Landsbyggefonden har vurderet, at der nu kun er delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til Landsbyggefonden. BS2014 oplyste, at der er kalkuleret hermed i budgettet for 2025. Der kommer et tilskud fra dispositionsfonden, så der ikke kommer underskud på den baggrund.
- MFK bemærker, at afdelingen er fritaget for indbetaling af lovpligtigt G-bidrag til Landsbyggefonden.
- MFK bemærker, at reguleringskonto er afsluttet. Restsaldo på 1.107.095,59 må bruges til udskiftning af tag og loftisolering i afdeling 005. Dette er igangsat og afsluttet - pengene er brugt på tagrenovering i Bryggerhaven.
- MFK bemærker, at de årlige henlæggelser til vedligehold ses at være i den lave ende. BS2014 oplyste, at det fortsat er fortiden/konkursen, der gør, at henlæggelserne halter. Der henlægges ca. 1,2 mio. mindre, end det der skal henlægges. BS2014 forsøger at få udlignet trappestigningerne i alle afdelinger. Men det kommer til at foregå over tid. Afdeling 005 har den største trappestigning. BS2014 er klar over udfordringen, og har fokus herpå.
- MFK bemærker, at opsparede henlæggelser til vedligehold ses at være meget lave. BS2014 oplyste, at det er de samme udfordringer som nævnt ovenfor, og man er opmærksom på forholdet. Men det kan ikke gøres anderledes lige nu. Aktuelt opspares ca. 146 kr. pr. m². BS2014 har et ønske/mål om, at det skal op på 500 kr. pr. m².

Herunder boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse

- Ingen ønsker til drøftelse.



- **Status på udlejning**

- BS2014 oplyste, at der tidligere har været udfordringer med ungdomsboligerne, men de udfordringer har man ikke i lige så stor grad nu.
- I Mariager er der aktuelt 7 ledige boliger (på hjemmesiden), hvoraf 3 er i tomgang. BS2014 oplyser dog, at der er tale om relativt korte tomgangsperioder. BS2014 oplyste, at Spurvevej er her, hvor de oplever størst udfordringer, da der hele tiden opleves at være enkelte boliger med tomgang.
- Overordnet ser det dog fornuftigt ud med udlejning af boligerne i afdeling 005.
- BS2014 har et stort fokus på tomgang, da deres generelle udgifter (for alle afdelinger) til tomgangsleje er steget markant siden sidste år. I et forsøg på at nedbringe tomgangen, er der nedsat et "task-force". De afvikler eksempelvis "åbent hus" arrangementer. Derudover er der ansat en medhjælper, som skal besvare henvendelser på de sociale medier samt fremvise boliger i weekender.
- BS2014 oplyste, at der ikke er så mange på venteliste som tidligere.
- BS2014 har kun haft ganske få sager omkring beboerklagenævnet i år. De forsøger altid at løse udfordringerne med beboerne, inden sagerne sendes ind.

Herunder fokus på tomgang i ældreboliger

- Der ses ikke at være de store udfordringer med tomgang i ældreboligerne.

- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**

- Aktuelt 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 nyhedsbreve og andre informationer ud til beboerne løbende. Der afholdes markvandring, kurser for bestyrelsesmedlemmer mv. Derudover inviteres bestyrelsesmedlemmer til "Budgetcafé" forud for afdelingsmøderne.
- Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Og i år har BS2014 oplevet at flere har ønsket at stille op.
- BS2014 oplever ikke udfordringer med fremmøde til afdelingsmøderne.
- Der er ansat en boligsocialmedarbejder, som er en succes.



- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - BS2014 havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**
 - Intet

Kamilla Ebbesen Bonde

Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri