



# Referat styringsdialog 2024 Plus Bolig

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:  
03.11.00-G01-8-24

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

Dato: 13.11.2024

## Styringsdialogmøde afholdt online 13. november 2024

Tilstede ved mødet (online):

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**
  - På sidste møde havde PB 5 afdelinger under midlertidig administration. PB oplyste nu, at de fortsat servicerer de 5 afdelinger. Men der er indgået aftale om, at to af afdelingerne skal overgå til henholdsvis Nordjyllands Boligselskab og Hasseris Boligselskab.
  - På sidste møde oplyste PB, at de ville afvikle et fællesmøde med de ansatte for at finde frem til, hvordan man på tværs ville få det bedste ud af granskningsrapporterne. PB oplyste nu, at de har afviklet mødet og løbende holder evalueringsmøder på tværs, så henlæggelsesniveauet i fremtiden kommer til at passe ind i PBs vedligeholdelsesplaner. Men det er en længerevarende proces.
  - På sidste møde oplyste PB, at man var i dialog med en privat part omkring etablering af fælles legeplads. PB oplyste nu, at legepladsen er etableret og taget i brug i afdeling 75.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
  - Fokus på dette møde er alene afdeling 75, da Aalborg Kommune er hjemsted- og tilsynskommune, og dermed tager sig af det øvrige tilsyn.
  - PB oplyste, at de har afholdt styringsdialogmøde med Aalborg Kommune for en uges tid siden.
  - Generelt er det indsendte dokumentationsmateriale tilfredsstillende. Revisionsprotokol var uden bemærkninger, men med fremhævelse om, at budgettal ligesom tidligere ikke er revideret.
  - MFK bemærker, at PBs bruttoadministrationsomkostninger er højere end gennemsnittet. PB oplyste, at det primært skyldes de mange og store renoveringssager/helhedsplaner, som de har kørende, da der bruges ek-



straordinært mange penge på interne konsulenter samt ekstern bistand i relation hertil. Derudover har problemerne med de 5 afdelinger, der blev sat under midlertidig administration kostet rigtig mange penge – særligt i advokat- og revisorbistand.

Afdeling 75:

- Afdeling 75 er veldrevet, og kører uden de store problemer.
- Afdeling 75 har ikke haft kritiske effektivitetstal de sidste tre år i træk. Afdelingen er dog faldet i effektivitetstal, og er gået fra grøn til gul. PB oplyste, at det formentlig skyldes de generelle stigninger i samfundet – særligt udgifter til renovation og varme er steget. PB oplever ingen særlige barrierer for effektivisering i afdeling 75. PB vil fortsat have fokus på effektivisering i alle afdelinger – særligt for så vidt angår energi og indkøb.
- Årlige henlæggelser til vedligehold samt opsparede henlæggelser til vedligehold ses fortsat at være i den lave ende. Men tallene er dog steget siden sidste år. PB oplyste, at man har fokus herpå, og søger at styrke henlæggelserne så vidt muligt. PB gør dog særligt opmærksom på, at der vil være et dyk i henlæggelserne i 2024 i afdeling 75. Dette skyldes, at afdelingen tidligere har fået et årligt tilskud - i form af opsparet overskud fra tidligere års resultat - som nu falder væk. Og for at huslejen ikke skal stige ekstraordinært meget på en gang, har PB lavet en overgang fordelt på to år. Det udligner sig derfor i 2025.
- MFK bemærker, at beboerinskuddene fortsat ikke stemmer. PB oplyste, at de har haft 15 afdelinger med samme problematik, og de har gennem de senere år arbejdet sig igennem en del af afdelingerne. Nu mangler de kun at få kigget på 4 afdelinger. Det er en stor opgave at løse i praksis, men PB forventer, at det bliver løst i løbet af 2025.
- MFK bemærker, der er en mindre overfinansiering på 6.000 kr. i afdeling 75 i forhold til anskaffelsessummen. PB oplyste, at det ikke vurderes rentabelt at gøre noget ved henset til beløbets størrelse.

#### **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 ikke er ledige boliger, og der opleves ikke længerevarende tomgang. Det er en populær type lejemål.
  - MFK bemærker, at lejen ses at ligge i et fornuftigt niveau.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
  - Aktuelt er der 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, der er en afdelingsbestyrelse i afdeling 75, og den fungerer godt. Helt generelt gør PB meget for at sikre et godt beboerdemokrati. De afvikler bl.a. kurser, informerer samt afvikler to årlige formandsmøder med forskellige temaer.
  - MFK spurgte ind til deres tiltag med serviceaftaler mellem deres "service-team" og den enkelte afdeling. PB oplyste at, det fungerer rigtig godt, og forventningsafstemningen bidrager til nogle gode og konstruktive snakke.
- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
  - PB havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**
  - Intet

Kamilla Ebbesen Bonde

Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri