Referat styringsdialogmøde 24. november 2025

Deltagere:

Annna Marie Nielsen, Niels Otto Hansen, Lars Rueskov Boligforeningen PM

Henrik Lykke, Bettina Breiner Brønderslev Kommune.

Referant: Bettina Breiner

Møde afholdt 24. november 2025 kl. 9.30-10.30 hos boligforeningen PM, Søndergade 1, 9700 Brønderslev.

1. Godkendelse af dagsorden
    a. Godkendt

2. Godkendelse af referat fra sidste styringsdialogmøde
    a. Godkendt

3. Gennemgang af dokumentationspakken
    a. Lejeledigheden er faldende. Brønderslev Kommune har lejet en del boliger ind til flygtninge – det gælder særligt i afdeling 11.
    b. Afd. 11 er dog stadig udfordret, men på positiv siden er at boligerne på Thorvaldsensvej lejes ud på god basis. Der er skabt et godt fællesskab mellem de boliger. Der er indgået fleksudlejningsaftale om de boliger. Det har i dag karakter af senior fællesskab i boligerne.
    c. Der er lejeledighed i afdeling 14 hænger delvist sammen med skråvægge i afdelingen. Boligerne er derfor opgraderet til mere moderne look i fx badeværelser og køkkener. Det er en blandet demografi i afdelingen.
    d. PM arbejder hele tiden på at driftsoptimere. Administrativt er der siden marts 2025 skåret en stilling.
    e. Afd. 4 har helhedsplan til afstemning. Fornemmelsen er et ja, fordi der er tale om en omfattende renovering. PM har haft en god licitation på arbejdet, hvilket styrker håbet om et ja til helhedsplanen.
    f. Afd. 40 og 43 er effektiviseret i det omfang der er muligt. Det er udefrakommende udgifter der giver røde tal i benchmarkingen (fx affaldshåndtering).
    g. PM forsøger at hæve henlæggelser med % 5 årligt i alle afdelinger. Det må dog ikke gør at udlejning af boligerne går i stå. Det er en balancegang.
    h. Gennemgang af regnskabstal; renteudgifter skyldes kursgevinst. Gevinster flyttes til henlæggelser i afdelingerne. Det samme mønster tegner sig for 2025.
    i. Årets overskud står til 875.000 kr. men i formandens beretning står 963.000 kr. Regnskabet for året fundet frem. Det ukorrekt tal i formandens beretning. Det korrekte overskud er 875.000 kr.

j. Afd. 11 og 14 er i bedring rent økonomisk.
k. Udlejning i afd. 11 er knyttet op til en boligsocialindsats, der skal være med til at fastholde beboerne i afdelingen.
l. Revisionen har ingen bemærkninger til regnskabet udover nævnte.
m. Revisionsprotokollatet har følgende bemærkninger
    i. Dispositionsfonden anbefaler de sat i 10 års plan. PM oplyser, at det bliver en del af regnskabet fra 2025 og frem.
    ii. Afd. 1 er uafsluttet. Det skyldes ifølge PM at sagen er kørt trægt i LBF i forhold til finansiering og reguleringskontoen. Forventes afsluttet med udgangen af 2025
    iii. Afdelingernes økonomiske forhold anbefales styrket i de trængte afdelinger. PM forsøger at styre afdelingerne, der får tilskud fra dispositionsfonden og sikre, at der bliver betalt retur til dispositionsfonden, hvis afdelingen giver overskud.
    iv. Afd. 11 og 15 er overfinansieret på forbedringsarbejder – det bør afvikles. PM bruger overfinansiering på de arbejder der i afdelingerne er underfinansieret.

4. Nyt fra PM
    a. Afd. 4 er i helhedsplan og forventes startet første kvartal af 2026.
    b. Afd. 20 skal have skiftet tag
    c. Separat kloakering af afd. 15 kom uden for renoveringsplanen for afdelingen. Finansiering kunne dog klares af afdelingen.

5. Brønderslev Ældreboligselskab
    a. Bliver en del af PM fra 1.1.2026 med afdelingsnummer 44
    b. LBF er kontaktet i forhold til sammenlægningen
    c. PM laver husleje fra 1.1.2026
    d. Lejekontrakter bliver hentet fra Danske Diakonhjem
    e. Ydelser købes af Danske Diakonhjem i hvert fald i det første år. Det sker for at sikre beboerne kontinuitet.
    f. Der skal være en glidende overgang til PM fra selvstændigt boligselskab.
    g. Brønderslev Ældreboligselskab har 2 pladser i bestyrelsen de første 18 måneder

6. Eventuelt.
    a. Beboerklagenævnte er udfordrende fordi, der ikke sker proces i sagerne. Sager bliver ikke afgjort.
    b. Udover 2 sager i beboerklagenævnte har PM ikke andre sager i fx boligretten eller lignende.