

Dagsorden

Side:

1

Styringsdialogmøde mellem: Boligforeningen PM og Brønderslev Kommune

Mødedato : 6. maj 2013 kl. 10.00 – 12.00

Lokale: Lok. 120 Brønderslev Rådhus

Deltagere : Anne Marie Nielsen, forretningsfører Boligforeningen PM
Karina Simonsen, adm. medarbejder Boligforeningen PM
Henrik Aarup Kristensen, Dir. Sundhed og Velfærd (S&V)
Bodil Christiansen, Ældrechef, Sundhed og Velfærd
Kirsten Sværke, Tværgående konsulent Sundhed og Velfærd

Fraværende/afbud Birthe Dolbak, økonomimedarbejder
Tina Grønbæk, Visitationschef

Referent : Kirsten Sværke, Tværgående konsulent Sundhed og Velfærd

1. Velkomst og præsentation

Afbud fra formanden for PM.

2. Økonomi og drift

a. boligselskabets økonomi

PM skiftede sidste år revisionselskab og har nu fundet en selskab, som har større erfaring indenfor boligforeninger. Sammen med det nye revisionsfirma arbejder PM mod at oparbejder en større likviditet / arbejdskapital.

PM arbejder endvidere på at slå en række små afdelinger sammen, så de kan gå fra 16 til 11-12 afd. Det vil give en bedre størrelse og belaster de enkelte afdelinger mindre når der er lejetab.

b. dispositionsfond / arbejdskapital

PM arbejder henimod, at der pr bolig er afsat 15.000 til henlæggelser, så vedligeholdelsesplanerne kan holdes. De er derfor igang med en spareøvelse over de næste 10 år.

c. Det aflagte regnskab

Regnskabet for 2011 står i underskud og det samme gør sig gældende for 2012, som endnu ikke er aflagt. Omkring 2014 – 2015 forventer PM, at der igen vil være overskud i dispositionsfonden.

Det aftales at PM udarbejder en grafisk fremstilling af den finansielle proces de pt. er i gang med, som kan præsenteres på næste styringsdialogmøde.

3. Særlige indsatser i bestemte afdelinger

a. Afdeling 11 - Knudsgade

Mælkebøtten

PM søger om forlængelse af den forebyggende indsats (Mælkebøtten) og håber på en fire-årig forlængelse ved Landsbyggefonden. PM giver udtryk for, at der altid vil være behov for en social indsats i afdeling 11.

Pt. er 64% af beboerne af anden etnisk baggrund, hvilket er en fordobling siden renoveringen. Den høje andel betyder, at det er en udfordring at få etniske danskere til at flytte ind.

PM oplever at integrationsafdeling meget gerne visiterer til afd. 11 pga. tilbuddet Mælkebøtten. PM ønsker dog en større spredning, hvor der f.eks. også blev visiteret til andre afdelinger, og foreslår at beboere fra andre afdelinger også kunne anvende tilbuddet Mælkebøtten. Det aftales på mødet, at integrationsafdelingen vil deltage i næste styringsdialogmøde.

Renovering og lejetab

I forbindelse med de blokke der er under renovering i afd. 11 ophober der sig et lejetab på op mod 40 mio kr. PM er i tvivl om de får lejetabsdækket både de gamle OG de nye. 1/5 ordningen med kommunen er fortsat gældende.

PM kan ansøge om at bruge huslejestøttekroner, så huslejen kan holdes på det niveau der er sat. PM har selv genhuset beboere i egne tomme lejligheder. I forbindelse med renoveringen skal en del lejemaal slettes – de tages ud af regnskabet medio 2013.

4. Beboerdemokrati

a. Hvordan fungerer beboerdemokratiet i foreningens afdelinger i dag?

PM har kun én afdeling med en aktiv bestyrelse (afd. 4), da der ikke har været tradition for det i PM. S&V opfordrer til, at afd. 4 kommer rundt og fortæller om hvilken indflydelse man kan få som afd. bestyrelse.

b. Hvordan tænkes beboerdemokratiet indført på det nye plejecenter?

S&V foreslår, at centerlederen kan være bindeled ml boligforening og fx pårørenderåd.

PM vil tage kontakt til lederen.

Daglig leder Berit Rosenkilde - Dorte Sanderhof er områdeleder

5. Udlejning

a. Kommunen oplever, at mange lejligheder står tomme og at det er svært at anvise til dem.

PM har etableret et samarbejde med Nybolig, hvor de lejligheder der ikke kan lejes ud, lægges over til Nybolig, som hjælper med at leje lejligheden ud via deres portal.

S&V oplever, at det er vanskeligt at anvise de lejligheder, som kommunen har anvisningsret til. En del lejl. er ikke velegnet til plejkrævende borgere eller mørke og har skråvægge.

Det aftales, at PM:

- Fremover vil tjekke de tomme lejligheder, som kommunen har anvisningsret til.

- Snarest vil se på lejlighederne i Dannebrogsgade, med henblik på at gøre dem mere attraktive.
- Få Nybolig til at hjælpe med at leje de boliger med anvisningsret, som står tomme. Vestergade, Gravensgade, Dannebrogsgade. Såfremt lejligheden lejes ud via Nybolig men herefter bliver tom, vil S&V fortsat have forpligtelsen til at betale tomgangsleje.

b. Har boligforeningen haft overvejelser omkring anvendelse af fleksibel udlejning, kombineret udlejning eller annoncering?

Primært relevant i forbindelse med stor efterspørgsel. Nybolig er også en form for annoncering.

6. Evt.

7. Næste møde

Det aftales, at næste møde holdes omkring september og at Anni Frandsen, leder af Socialcenteret deltager i mødet. S&V sender indkaldelse, når regnskabet er klart.

Øvrige aftaler

- At PM udarbejder en grafisk fremstilling af den finansielle proces de pt. er i gang med, som kan præsenteres på næste styringsdialogmøde.
- At PM fremover vil tjekke de tomme lejligheder, som kommunen har anvisningsret til.
- At PM snarest vil se på lejlighederne i Dannebrogsgade, med henblik på at gøre dem mere attraktive.
- At PM vil få Nybolig til at hjælpe med at leje de boliger med anvisningsret, som står tomme.