

Referat

	Side: 1
Styringsdialogmøde mellem Boligforeningen PM og Brønderslev Kommune	Journalnr.: 27.42.00-G01-1-14

Mødedato :	29-09-2014
Deltagere :	Fra Boligforeningen PM: Forretningsfører Anna Marie Nielsen og formand Hanne Wulff Fra Brønderslev Kommune: Sundheds- og velfærdsdirektør Henrik Aarup-Kristensen, socialcenterchef Annie B. Frandsen, leder af Økonomiafdelingen Palle Hansen, sagsbehandler vedr. jord og ejendomme Knud Erik Sørensen og overassistent i Økonomiafdelingen Birthe Dolbak
Fraværende :	
Referent :	Tværfaglig konsulent Louise Meyer Ebdrup

1. Velkomst og præsentation
2. Godkendelse af dagsordenen

Beslutning:
Godkendt

3. Gennemgang af dokumentationspakken med materiale fra regnskabsåret 2013 og præsentation af grafisk fremstilling af den finansielle proces PM aktuelt er i gang med jf. pkt. 2c i referat af mødet 06-05-2013.

Dokumentationspakke med materiale fra regnskabsåret 2013 og referat af mødet mellem Boligforeningen PM og Brønderslev Kommune 06-05-2013 er vedlagt som bilag.

Beslutning:
Besvarelsen af dokumentationspakken var meget summarisk, hvorfor nogle af besvarelsene blev uddybet på mødet.

Besvarelsen af afsnit A. Konklusion i styringsrapporten er blevet drøftet, og besvarelsen skal ses i lyset af de økonomiske udfordringer, boligforeningen har – der arbejdes fortsat med udfordringerne, og det går den rigtige vej.

forhold til de sociale forhold for afd. 11, Knudsgade/Finsensvej arbejdes der videre med projektet "Mælkebøtten" med støtte af Landsbygefonden. Der er fra Landsbygefonden bevilget 8 mio. kr. heraf skal Boligforeningen og Brønderslev Kommune sammen bidrage med 25 %, hvilket vil sige at Boligforeningen og Brønderslev Kommune skal finansiere de 2 mio. kr. over en 4 årig periode. Boligforeningen oplever, at i takt med at beboerne i afd. 11 får arbejde flytter mange af dem fra afdelingen, hvilket gør det svært at finde ressourcer blandt beboerne i afdelingen til at indgå i den fortløbende proces.

Økonomi/drift:

Der arbejdes med effektivisering i form af digitalisering, ny hjemmeside, e-syn, bogføring via PBS osv. hvilket forventes at frigive medarbejderressourcer.

Ja-markeringer i regnskabsspørgeskemaet omhandler, at der er afdelinger med underskud, og der er lagt en plan for afviklingen her af. I de afdelinger, der vurderes at kunne bære det, stiger henlæggelserne til vedligehold med 5 %.

Der blev stillet spørgsmål til forholdet mellem udviklingen i de enkelte afdelingers opsamlede resultat, som det fremgår af revisionsprotokollaterne for hhv. 2012 og 2013 og årets resultat, som det fremgår af spørgeskemaet (bilag til styringsrapporten). Anna Marie Nielsen følger op på, hvorfor der er denne forskel. [Anna Marie Nielsen har d. 02-10-2014 oplyst: "Årets resultat, som det fremgår af spørgeskemaet er inklusiv en evt. afvikling af underskud fra tidligere år, for de afdelinger der har et opsamlet underskud. En afdeling kan godt have underskud på driften et år, men samtidig forbedre det samlede resultat, da der samtidig er afviklet på tidligere opsamlet underskud".]

Afd. 11 indgår fremadrettet i alle opgørelser med virkning fra 01-01-2014, idet ombygningen nu er afsluttet.

Der er netop udlejet 21 lejligheder til Brovst Asylcenter, hvilket har været medvirkende til at nedbringe antallet af ledige boliger.

Fremadrettet lægges der penge fra til brug i forbindelse med de boliger, hvor der forventes at være tab ved fraflytninger. Dette er medvirkende til det underskud, der er noteret i styringsrapporten ved nogle afdelinger. Som et overskueligt mål arbejdes der frem mod en henlæggelse til planlagt og periodisk vedligehold på 15.000 kr. pr. lejemål.

Problemer med generationsskifte: Der forudses problemer med at rekruttere til beboerdemokratiet i takt med, at aktive beboere trækker sig tilbage. Der har derfor været rettet henvendelse til borgmesteren om muligheden af, at kommunen kunne udpege en ny formand eller medlemmer af bestyrelsen eller afdelingsbestyrelserne.

Der findes aktuelt kun afdelingsbestyrelser i Øster Brønderslev og i afd. 4, hvilket begrundes med, at der ikke tidligere har været tradition for afdelingsbestyrelser i boligforeningen. Problematikken rejses hver gang, der holdes afdelingsmøde, men der opleves ikke opbakning blandt beboerne. I takt med at der frigives administrative ressourcer vil arbejdet med at vende denne kultur blive prioriteret.

Af styringsrapporten fremgår det, at der er kommunal anvisningsret til 41,3 % af boligforeningens boliger. Dette svarer til 400-500 boliger, hvilket kommunen ikke kan nikke genkendende til. Fejlen antages at skyldes at systemet har registreret hele afdelinger med kommunal anvisningsret, hvor det i virkeligheden kun er enkelte boliger i de aktuelle afdelinger kommunen har anvisningsret til. Kommunen opgør antallet af boliger med kommunal anvisningsret til 145.

Antallet af ledige boliger er i styringsrapporten ultimo 2013 opgjort til 0,51 % hvilket svarer til 5-6 boliger. Dette stemmer ikke overens med det faktiske tal, der ligger omkring 50 boliger.

Byggeri og reoveringer:

Regnskabet for bygningen af "Støberiet" er endnu ikke blevet afsluttet pga. sygdom. Dette gøres snarrest.

4. Status på Boligforeningen PM's økonomiske situation

I forlængelse af den politiske behandling og forudgående dialog omkring boligforeningens regnskab for 2012, drøftes status og udfordringer i forhold til de bemærkninger, der var tilknyttet den politiske behandling af årsregnskabet.

Notat vedr. årsregnskab 2012 for Boligforeningen PM er vedlagt som bilag.

Beslutning:

Det er tidligere besluttet, at boligforeningen PM kvartalsvis startende fra og med 2. kvartal 2014 fremsender revisorerklæring, hvori revisor forholder sig til, om de fastlagte budgetter efterleves, og såfremt der er overskridelser redegør for disse og samtidig vurderer evt. genopretningsmuligheder samt, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler i fællesforvaltning.

Første materiale inkl. revisorerklæring for 2. og 3. kvartal skal være Økonomiafdelingen i hænde senest 31-10-2014, og sendes fremadrettet senest 1 måned efter kvartalets afslutning til Økonomiafdelingen.

5. Fremtidig fastsættelse af deadline for indberetning af dokumentationspakker.

Boligforeningen PM skal have afsluttet sit regnskab senest 31. maj hvert år. For i fremtiden at gøre den del af styringsdialogmøderne mellem Brønderslev Kommune og Boligforeningen PM

som vedrører gennemgang af dokumentationspakken for det senest afsluttede regnskabsår mere relevant foreslås det, at fristen fremadrettet rykkes fra den nuværende 1. oktober hvert år til at være 1. juni hvert år. Dermed vil der kunne afholdes styringsdialogmøder mellem Boligforeningen PM og Brønderslev Kommune hver sommer.

Beslutning:

Vedtaget

6. Udlejning af tomme boliger

Beslutning:

Integrationsafdelingen ønsker ændrede arbejdsgange omkring indplacering af flygtninge i boligforeningens boliger bl.a. i de tilfælde, hvor nogle boliger benyttes som bofællesskab for to flygtninge, hvor den ene beboer flytter ud – da er der ikke behov for at lave alt det arbejde, der normalt knytter sig til et lejerskifte.

7. Drøftelse af Integrationsafdelingens brug af anvisningsretten og status på særlige indsatser i afd. 11 Knudsgade jf. pkt. 3a i referatet af mødet 06-05-2013. Socialcenterchef Annie B. Frandsen deltager i forbindelse med dette punkt.

Beslutning:

Kommunen har ikke anvisningsret til de omtalte boliger. De 21 boliger i afd. 11, der er lejet ud til Brovst Asylcenter får ikke indflydelse på Integrationsafdelingens adgang til boliger i afd. 11.

8. Gennemgang af lejlighederne i Dannebrogsgade mhp. at gøre dem mere attraktive jf. pkt. 5 i referatet af mødet 06-05-2013.

Beslutning:

Det blev oplyst på mødet, at der aktuelt kun var en ledig bolig i Dannebrogsgade.

9. Status på Nyboligs arbejde med udlejning af tomme boliger i Vestergade, Gravensgade og Dannebrogsgade jf. pkt. 5 i referatet af mødet 06-05-2013.

Status på tomme lejligheder – hvilke initiativer kan vi iværksætte for at fylde disse?

Beslutning:

Der er etableret et godt samarbejde med Nybolig.

Der arbejdes med markedsføring i form af indretning af et kontor-/butikslokale med billeder af ledige lejeboliger samt åbenthusarrangementer.

10. Implementering af beboerdemokrati på det nye plejecenter

Af pkt. 4b i referatet af mødet 06-05-2013 fremgår det, at PM vil tage kontakt til lederen af plejecenteret mhp. at centerlederen kan være bindeled mellem boligforeningen og pårønderrådet. Henrik Aarup-Kristensen og Knud Erik Sørensen præsenterer et forslag til en anden model for beboerdemokrati.

Beslutning:

Når der foreligger et færdigt udkast til en model indkaldes boligforeningen igen til møde.

11. Evt.

Beslutning:

Fraflytning fra Stenumgård: Regningen sendes til den, der flytter fra Stenumgård. Anna Marie Nielsen sender en opgørelse til Sundhed og Velfærd over det beløb, der skal betales i fraflytteudgifter. Sundhed og Velfærd betaler dette og deltager i flyttesynet på boligerne. Boligforeningen fratrækker beløbet på den regning beboeren modtager og skriver på, at det er betalt af kommunen, så beboeren reelt modtager en regning på 0,- kr.

Næste styringsdialogmøde afholdes inden sommerferien 2015.