



Referat styringsdialog 2024 Hobro Boligforening

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-8-24

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

Dato: 1.11.2024

Styringsdialogmøde afholdt 31. oktober 2024

Tilstede ved mødet:

Anders Kjær – Hobro Boligforening (HBF)

Gitte Jensen – Hobro Boligforening (HBF)

Kim Vilsted Fælle – Hobro Boligforening (HBF)

Didde Lykke Hansen – Hobro Boligforening (HBF)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - HBF oplyste i 2023, at de gerne ville arbejde hen i mod at kunne regulere indskud i ældre lejekontrakter, så de fulgte mere med tiden. HBF oplyste nu, at situationen er uændret. Der er kigget på sagerne, men oplæg forventes først at være klar til kommunal godkendelse i løbet af et par måneder.
 - HBF og MFK drøftede i 2023 situationen omkring boligerne i Oue. Dengang blev det aftalt, at MFK skulle vende tilbage. Det blev aftalt, at dette drøftes under punktet udlejning. HBF havde i 2023 et ønske om at lokale politikere skulle tage det første spadestik ved nybyggeri. MFK oplyste, at såfremt dette fortsat er et ønske, så kan HBF selv tage direkte kontakt til politikerne. Hvis det er borgmesteren de gerne vil have ud, så kan HBF sende en forespørgsel til borgmestersekretæren.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - Generelt er dokumentationsmaterialet tilfredsstillende – herunder revisionsprotokollen, der var uden kritiske bemærkninger eller forbehold, men med fremhævelser.
 - Revisionen har fremhævelser om, at budget ikke har været underlagt revision samt bemærkninger til funktionsadskillelse.



- HBF oplyste i 2023, at der er lavet interne forretningsgange med bl.a. dobbeltkontrol for at imødekomme revisionens bemærkninger. Revisionen har anset tiltaget som et relevant tiltag i den interne kontrol.
- MFK bemærker, at der ses at været et stort overskud, og søger en nærmere forklaring ud over, at der er et mindre forbrug samt indtægter til byggesagshonorarer. HBF oplyste, at det primært er merindtægt ved at overgå fra gas til fjernvarme.
Derudover er der 145.000 kr i mindreforbrug i forhold til afskrivninger, da deres nye hjemmeside er udskudt. Derudover har der været et mindreforbrug på annoncering og it.
MFK bemærker, at der på konto 515 (afskrivning af driftsmidler) er en indtægt? Ved opskrivning bør der være en tilgang et sted? Men det kan MFK ikke se. HBF oplyste, at det henføres til direktørens skift af bil. Den gamle bil har været afskrevet meget og ved salg var der derfor en merindtægt (den blev solgt til mere end den var afskrevet til). Tilgangen er noteret i 703 – se note i regnskabet.
- MFK bemærker, at de ekstra ordinære udgifter på konto 541 er ganske høje. Kan det tal specificeres yderligere? HBF oplyste, at lejebet anses for relativt lavt – så det er primært fraflytningstabet der tynger. Normalstandsættelse er ikke udfordringen – det er misligholdelsessager, der er dyre. Viceværterne er begyndt at holde øje med anormaliteter, f.eks. uhensigtsmæssigt oplag af ting. Så orienteres HBF om observationen. Der kan også være kulturelle forskelle i forhold til udluftning og den måde lejligheden bliver vedligeholdt. Dette kan give problemer med indeklima og dermed dyrere istandsættelse.
- MFK bemærker, at note 702 om inventar ikke stemmer. Der er en difference på ca. 10.000 kr. HBF oplyste, at de vil undersøge årsagen – og se, om der er tale om en tastefejl.
- MFK bemærkede, at henlæggelser til tab ved fraflytning ikke er tilstrækkelig i enkelte afdelinger. HBF oplyste, at der kun er én afdeling, hvor budgettet ikke passer. Der budgetteres, så der er henlæggelser til to års fraflytninger. Så der burde fremadrettet ikke komme underskud.
- MFK bemærkede, at teksten i de første 4 sider i styringsrapporten, blot er en kopi fra de seneste år. MFK ser gerne, at teksten fremadrettet opdateres fra år til år, således at man kan se, at HBF har taget konkret stilling til spørgsmålene.
Der er tale om en fejl og det burde have været beretningen for 2024, som skulle fremgå af teksten. Men det er kun i rapporten for hovedselskabet. Alle afdelinger er udfyldt med nye oplysninger.



- MFK bemærker, at Skivevej (afd. 42) har været rød i tre år i træk. MFK vil gerne vide, hvad der er gjort af tiltag for at effektivisere afdelingen, og om HBF oplever barriere for effektivisering? HBF oplyste, at afdelingens underskud snart er afviklet. Det er vigtigt at have for øje, at man sammenligner en institution med familieboliger, og det er ikke det reelle billede. Der er f.eks. udgifter til rengøring – som der ikke er udgifter til ved udløjning af en familiebolig. Der er fokus på skift til LED og dermed en minimering af udgifterne til strøm. Der er ikke ret mange variable udgifter, som der ville kunne effektiviseres på. Der er afmeldt nogle abonnementer til internet mv. som vil give mindre besparelser. Der afholdes udbud af forsikringer hvert 3. år.
- MFK bemærker, at Reberbanen (afd. 15) er blevet rød. Til gengæld er Sønder Allé (afd. 29) tilbage i gul kategori. MFK vil gerne vide, hvad der er gjort af tiltag for at effektivisere afdelingen, og om HBF oplever barriere for effektivisering? HBF oplyste, at de er uforstående overfor, hvorfor Reberbanen er rød. Men de har som altid fokus på effektivisering, og har foretaget mange tiltage de seneste år.
- MFK bemærker, at det af styringsrapporten fremgår, at effektivitetstallene helt generelt er faldet en smule. Har HBF en forklaring? HBF oplyste, at de anser sig for, at være mere effektive end tidligere – selvom tallene ser anderledes ud. Det påvirkes af, at de faste udgifter (som der ikke er mulighed for at ændre på) stiger og dermed ser det ud til, at effektiviteten falder. Forsikring, renovation mv. er blevet markant dyrere. Der er lavet en del effektivitetstiltag. Værktøj er skiftet til el – viceværterne er samlet og deler arbejdsredskaber. Så faldet skyldes udgifter, som der ikke er direkte mulighed for at sænke. Der arbejdes på sammenlægninger og renoveringer af afdelinger, hvilket på sigt vil give effektivisering. Nogle projekter er udskudt, fordi der flyttet 500 lejemål fra gas til fjernvarme.
- MFK bemærker, at arbejdskapitalen er steget, hvilket har været et fokusområde fra sidste år. Konstatere som en positiv udvikling. Den nye hjemmeside vil blive finansieret fra arbejdskapitalen.
- MFK bemærker, at der fortsat ses at være kritiske nøgletal for så vidt angår fraflytninger og henlæggelser. HBF oplyste, at der er tale om små afdelinger med få boliger, og derfor skal der ikke ret mange flytninger til, før tallene synes høje. De fraflytninger der har været, skyldes primært naturlige årsager. I forhold til henlæggelser er HBF opmærksomme herpå, men påpeger, at de er nødt til at prioritere, da alle almindelige udgifter (el, vand, varme og renovation) stiger og stiger.
- MFK bemærker, at der har været mange sager ved beboerklagenævnet i 2024. Primært omhandlende lejers overtrædelse af husordenen.



Skemaet i styringsrapporten om antal af sager, er ikke retvisende.

Har HBF en forklaring på det store antal af sager i år?

HBF oplyste, at der er udarbejdes nye husordner i et mere letforståeligt sprog. Forhåbningen er, at det vil medvirke til færre konflikter. De enkelte afdelinger kan også arbejde med husordner og det vil måske give et større ejerskab.

MFK spørger til hvordan proceduren er omkring husordenssager.

HBF mener, at der er meget og lang dialog med lejerne før sagerne sendes videre til beboerklagenævnet.

Når sagerne sendes til kommunen er det også et udtryk for, at der arbejdes på en løsning. Det er ofte effektivt, når der skrives til lejeren fra beboerklagenævnet. Samarbejdet med beboerklagenævnet er mere effektivt end når HBFs advokat påbegynder en sag om opsigelse af lejeren. Der er lavet en arbejdsgangsbeskrivelse til sager, hvor en beboer klager over en anden beboer. Så sagerne kan håndteres. Der er lavet orienteringer/forklaringer til beboerne om hvordan proceduren er i forbindelse med klager over brud på husordner.

- **Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse**

- HBF havde et ønske om drøftelse af renovering/helhedsplaner og sammenlægning af en række afdelinger. Det tages under
- Afdeling 11:
Der er sat en proces i gang i forhold til en helhedsplan. Den er lige sendt ind til LBF. Der er store udfordringer og der er bl.a. lige lukket en bolig pga. skimmel. Den trænger til den helt store tur.
Der er ikke så mange lejermål (18 enheder), men med en meget attraktiv beliggenhed. Der afventes også en kloakseparering, som er en dyr omgang. Besigtigelse af afdelingen vil formentlig ske i sommeren 2025. Der er ret store problematikker, så det ville være ønskeligt at det prioriteres og fremrykkes.
Det estimeres, at det vil koste mere med 2 mio. kr. pr. bolig. Nedrenovering er drøftet, men det er et spændende byggeri som ønskes bevaret. Denne helhedsplan køres sammen med BDO og ikke sammen med Himmerlands boligforening.
- Afdeling 8, 12 og 13:
Sven Buch fra Himmerlands boligforening deltog i denne del af mødet. Status er, at der ligger bygningsrapporter for alle tre afdelinger. LBF har været på besigtigelse i afd. 13 og der ligger et foreløbigt tilsagn fra LBF. Det blev givet i coronatiden, men afdelingen har ikke været moden. Der har været et fællesorienteringsmøde i afdelingerne i september 2024. Udover afdeling 13 vurderes det, man med



fordel kan inddrage de andre 2 afdelinger i planerne, så man har mulighed for at lave et bedre boligsocialt miljø. Som en naturlig del af området ligger den nu tomme REMA1000 butik, som er sat til salg.

Den kunne indtænkes i en løsning for hele området.

Befolkningsprognosen viser, at gruppen af borgere over 67 år vil være i tilvækst – en stigning på 20% over de næste 10 år.

Der er behov for nogle centralt beliggende lejligheder til seniorer og børnefamilier.

Projektet omfatter en renovering og med øget tilgængelighed for +60 årige. Dette måske primært i afdeling 13. Resten af området kunne være et område med fleksibel anvisning. De relativt små lejlighedsstørrelser i afdeling 12 kunne bevares for at holde huslejen nede.

Der er bedre parkeringsforhold omkring afd. 13, og der er mere jævnt, hvilket taler ind i, at den del er mere til seniorer.

Evt. kan der støjafskærmes til Brogade, så det grønne areal kunne blive en mere integreret byhave.

Der arbejdes med tanker om et sundheds/aktivitetshus i den tidligere Rema1000 bygning. Der er dialog med LBF, men øvelsen er ikke billig. Formålet skal endeligt afdækkes.

Der er sat arkitekt på til at se på stiforløb, tøjafskærmning og renovering af boligerne.

Der arbejdes med "den nære sundhed" og forbedring af nærområderne helt tæt på boligerne.

Der kan gives støtte til fælleslokaler i forbindelse med renovering af etageboliger – så det arbejdes der også med. Det her har et bredere sigte – men retter sig også mod andre af HBFs afdelinger i centrum af Hobro.

Der tænkes ikke i finansiering af projektet fra kommunal side – men HBF vil gerne i dialog med relevante aktører i forhold til sundhedstilbud, kulturelle tilbud, ældreområdet, Plan & Byg.

Tidshorizonten for processen er, at HBF gerne vil tale med relevante aktører fra MFK nu. Arkitekten afleverer noget inden jul, og det forventes, at der kan gives et samlet tilsagn til alle tre afdelinger i 2026. Så kan byggeriet gå i gang i 2027.

- **Status på udlejning**

- HBF oplyste, at det overordnet set går godt med udlejningen. Udfordringerne ligger i ungdomsboligerne – der er mange skift og kortere udlejningen.



Der lejes kun ud til målgruppen og der er pt. tomgang i fire boliger. HBF vurderer, at behovet i Hobro midtby er seniorboliger.

- MFK vil gerne vide, om HBF eventuelt vil medvirke til, at boligerne i Oue midlertidigt kunne anvendes til at huse flygtninge?
Tomgangen i Oue er pt. 0. Men der er tre opsigelser. Der igangsat en tagrenovering og lavet et bedre udemiljø, som skulle give et mere funktionelt og indbydende miljø. Lejen stiger ca. 4 % i forbindelse med tagrenoveringen.
De tre der er opsagt kunne godt bruges til flygtninge. Dog ikke familier. Det er der opbakning til fra HBF. MFK skal være OBS på, at der ikke må være husdyr.

- **Fokus på tomgang i ældreboliger**

- MFK oplyste, at der er højere tomgangsudgifter i år på dette tidspunkt sammenlignet med sidste år, hvilket er en bekymrende tendens, som gerne skal bremses hurtigst muligt. Boligerne i Oue har været en stor del af tomgangsudgifterne. Hvis de alle bliver lejet ud fremover, så vil det have en positiv effekt på MFKs tomgangsudgifter.

- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**

- Renovering - Afdeling 9 (Morellgade):
HBF oplyste, at det går som planlagt. Man regner med indflytning pr. 15. december 2024.
- Renovering – Afdeling 13 (Mariagervej):
MFK opfordrer HBF til at få fulgt op på eventuelle bemærkninger i 5-års gennemgange.
- Renovering afdeling 16 (Stoldal):
Der er udarbejdet 5-års gennemsyn i afdelingen. Der ses at være bemærkninger til eftersynet omkring manglende dokumentation. MFK opfordrer HBF til at få fulgt op herpå.
- Nybyggeri – Afdeling 47 (Vinkelvej):
HBF oplyste, at det kører efter planen. Man satser på indflytning pr. 1. maj 2025.
- Renovering/helhedsplan - Afdeling 8, 12 og 13
Se punktet "Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse" ovenfor.
- Renovering/helhedsplan – Afdeling 11
Se punktet "Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse" ovenfor.



- **Drøftelse af hvilket fokus boligorganisationen har på fastholdelse og udvikling af et godt beboerdemokrati**

- På mødet drøftede man, hvordan HBF forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne.
- MFK bemærker, at HBF har følgende tiltag i relation til udvikling og fastholdelse af beboerdemokratiet:
 - Struktureret møder mellem bestyrelse og drift (kvartalsmøder, markvandring og økonomimøde)
 - Udarbejdelse af årshjul
 - Bestyrelseskursus
 - Studieture

HBF oplyste desuden, at organisation og bestyrelse deltager i seminarer. HBF arbejder på at få valgt afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Hver tredje måned er der møde med viceværter mv. om afdelingerne.

Der er møder mellem organisationen og afdelingsbestyrelserne for at uddanne i at forstå regnskaber og økonomi. Bestyrelsen deltager i kurser i ledelse. Enkelte steder er der afsat midler til sociale arrangementer. Fremadrettet deltager bestyrelsesformanden i et forum hos BL. Der skal blandt andet fokuseres på samarbejde med lokalpolitikere.

MFK bemærker, at det er noteret ved jeres fraflytninger, at en stor del af beboerne flytter til en anden by. Ved HBF nogen om hvorfor de flytter fra området? Det kan HBF ikke rigtig svare på. Men HBF tror, at det ofte handler om at have "attraktive varer på hylderne".

- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**

- HBF havde aktuelt intet behov herfor.

- **Eventuelt**

- MFK spurgte ind til håndteringen af inflationshjælpen. HBF oplyste, at de brugte store administrative ressourcer i forbindelse med inflationshjælpen.

Kamilla Ebbesen Bonde
Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri