



# Referat styringsdialog 2023 Hobro Boligforening

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:  
03.11.00-G01-5-23

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

Dato: 1.11.2023

## Styringsdialogmøde afholdt 1. november 2023

Tilstede ved mødet:

Anders Kjær – Hobro Boligforening (HBF)

Gitte Jensen – Hobro Boligforening (HBF)

Ole Bech – 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 2022, at de havde lidt udfordringer med ungdomsboligerne. HBF oplyste på mødet idag, at det går rigtig godt – der er selvfølgelig udskiftning – men det er naturligt i ungdomsboliger.
  - HBF og MFK drøftede i 2022 situationen omkring boligern i Oue. Det blev aftalt, at dette bliver drøftet senere på dette møde – under punktet udlejning.
- **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 oplyser, at der er lavet interne forretningsgange med bl.a. dobbeltkontrol for at imødekomme revisionens bemærkninger. Men helt undgå fremhævelser omkring dette forhold, vil nok være tæt på umuligt i en organisation som denne. Der arbejdes hele tiden på at øge sikkerheden i forbindelse hermed.
  - Der 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 der aktuelt sker en hård prioritering, da alle almindelige udgifter (el, vand,



varme og renovation) er steget kraftigt - og der kan desværre ikke blive til det hele. Det blev aftalt mellem HBF og MFK, at vi kigger nærmere på henlæggelserne, når vi får adgang til Dcab systemet næste år.

- Der er to røde afdelinger (Skivevej (afd. 42) og Sønder Alle (afd. 29)). Skivevej har været rød i flere år. Det skyldes fortsat, at det er et bosted. Det er dyrt at drifte – særligt i forhold til fællesarealer, rengøring mv. Sønder Allés effektivitetstal er faldet meget siden sidste år (fra 75% til 67%). HBF oplyste, at de er forundret over, at den er blevet rød. Det er HBFs opfattelse, at netop denne afdeling er en af de mest effektive afdelinger. Men tallene skyldes formentlig, at der er etableret beboerservice i ejendommen (erhvervsudlejning). I den forbindelse var der en større renovering for ca. 4 år siden. Og beboerservices tilstedeværelse i afdelingen har givet øgede udgifter til bl.a. rengøring, højere udgifter til el, vand og varme mv.
- Der har kun været et par enkelte sager ved beboerklagenævnet. Primært omhandlende fraflytning.
- **Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse**
  - HBF havde ønske om drøftelse af renovering og sammenlægning af en lang række afdelinger. HBF oplyste, at de har flere afdelinger, som gerne vil have helhedsplaner. Bl.a. afdeling 11. Primært bygningsmassen/klimaskærm. Bl.a. afdeling 12 + 13. Her vil man gerne undersøge muligheden for at lave en samlet helhedsplan, der omfatter tilgængelighed, klimaskærm og bæredygtighed. Hovedbestyrelsen er i færd med at undersøge, om der kan etableres en aftale omkring et samarbejde med en anden boligorganisation vedr. bistand til at køre processen med helhedsplanen. Denne boligorganisation har nemlig både ressourcer og erfaring med gennemførelse af helhedsplaner, hvilket vil være en gevist for HBF på den lange bane. MFK bakker op om denne idé.
  - HBF oplyste, at de fortsætter med at få boliger koblet på fjernvarmen. Men oplyste samtidig, at vi alle bør være opmærksomme på, at enkelte afdelinger formentlig aldrig vil få muligheden for at blive koblet på fjernvarmen. Så der skal vi tænke alternativer.
  - HBF vil gerne arbejde hen i mod at regulere indskud til eksisterende (ældre) lejeaftaler, således at indskuddets størrelse følger mere med tiden. Indskuddets størrelse ses nogle gange at være meget lav, og HBF kæmper med at få deres penge ved fraflytninger.
- **Status på udlejning**
  - For så vidt angår boligerne på Rosengårdsvej i Oue, blev det aftalt på mødet i 2022, at huslejereduktionen skulle stige med 50 kr. årligt. Men det viser sig, at der fortsat er udlejningsvanskeligheder derude. Det er derfor aftalt mellem tilsynet og HBF for et par måneder siden, at stigning i huslejereduktionen er sat i bero. MFK vil gerne drøfte, hvad vi kan



gøre derude, da boligerne er dyre i tomgang for MFK. HBF oplyste, at det er besluttet, at der nu kommer nyt tag derude, hvilket bliver en forbedring. HBF oplyste, at beboersammensætningen kan have en særlig betydning netop i de boliger. Det er aftalt, at der indkaldes til et fælles møde mellem HBF og MFK, hvor vi drøfter, hvad vi i fællesskab kan gøre derude. Men der indkaldes først, når MFK internt har drøftet forholdene. MFK vender tilbage til HBF, når der er en afklaring.

- Der er tidligere indgået aftale om fleksibel udlejning vedrørende boligerne på Stoldal og Solgårdsgaden. MFK vil gerne drøfte, om der fortsat ses at være behov for aftalerne. HBF oplyste, det er anvendt tre gange på Stoldal, så man ser gerne, at det fortsætter. Det blev aftalt, at man kigger på aftalerne igen, når de udløber.
- HBF oplyste, at det overordnet set går godt med udlejningen.
- HBF oplyste, at de får lagt fibernet ind til alle boliger, hvilket er en opgradering, som forhåbentlig også kan smitte af på udlejningen.
- **Status på granskning**
  - HBF oplyste, at granskningen er færdig. Det har været en god proces med samme gransker, og HBF er tilfreds med hele forløbet.
  - HBF syntes generelt granskningen er en god idé, og at det kan blive et godt redskab på sigt.
  - HBF sender en kopi af en tilfældig rapport til MFK.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
  - Renovering - Afdeling 9 (Morellgade).  
HBF oplyste, at sagen kører, og at man er i gang med nedbrydning. HBF regner med at være færdig med byggeriet 1. december 2024. Der afholdes "Åben byggeplads" 15. maj 2024.
  - Renovering – Afdeling 13 (Mariagervej)  
HBF oplyste, at de følger op på de bemærkninger, som der er kommet i 5-års konklusionen fra Byggeskadefonden.
  - Nybyggeri – Afdeling 47 (Vinkelvej).  
HBF oplyste, at det kører efter planen. Der afholdes "Åben byggeplads" 15. maj 2024, og man satser på indflytning omkring 1. december 2024.
- **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.  
HBF oplyste, at organisationsbestyrelsen er på kurser/uddannelse med fokus på bestyrelsesarbejde, beboerdemokrati mv.  
Der er også kommet flere afdelingsbestyrelser rundt om, og de fungerer rigtig godt i praksis.



Man forsøger fra HBFs side at sætte fokus på, hvad vil det sige at bo i en almen bolig.

- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
  - HBF havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**
  - HBF kunne godt tænke sig, hvis eksempelvis en byrådspolitiker kunne have lyst til at deltage på et repræsentantskabsmøde for at fortælle om kommunens vision/strategi for det almene område. HBF kunne også godt tænke sig, hvis en politiker ville tage "det første spadestik" ved nybyggeri eller lignende.
  - MFK spurgte ind til det nye tidspunkt for afvikling af styringsdialogmødet. HBF oplyste, at det nye tidspunkt på året passede fint.
  - Et godt møde med fokus på forskellige og relevante emner.

Kamilla Ebbesen Bonde

Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri