



**Hobro Boligforening**  
**Att.: Anders Kjær**

**Staben for Byråd, Personale og  
Strategi**

Nordre Kajgade 1  
9500 Hobro  
Tlf. 97 11 30 00  
raadhus@mariagerfjord.dk  
www.mariagerfjord.dk

Journalnummer:  
03.11.00-G01-2-22

Ref.: Kamilla Ebbesen Bonde (kamib)  
Direkte tlf. 20205128  
kamib@mariagerfjord.dk

Dato: 12.9.2022

## **Referat Styringsdialogmødet den 12. september 2022**

Deltagere fra Hobro Boligforening:

Anders Kjær, Direktør

Ole Bech, Bestyrelsesformand

Didde Lykke Hansen, Næstformand

Gitte Jensen, Økonomi

Deltagere fra Mariagerfjord Kommune:

John Harlev Jensen

Kamilla Ebbesen Bonde

Inge-Lene Ebdrup Jensen (web)

### **Dagsorden til mødet**

1. Velkomst og præsentation.
2. Med afsæt i de landsdækkende målsætninger: Gennemgang og drøftelse af materialet indberettet til almenstyringsdialog.dk, herunder de konkrete spørgsmål/emner der fremgår af materialet, herunder status på ”Effektivisering af driften i den almene sektor”.
3. Grundkapitalån: Indfrielse efter 50 år – hvordan.
4. Afklaring af det fremtidige behov for koordination og indgåelse af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.
5. Status på lejere der ikke kan betale husleje bl.a. begrundet i de aktuelle prisstigninger.
6. Udslusningsboliger – lovforslag i høring bl.a. ændring i lov om almene boliger § 63.
7. Eventuelt, herunder evaluering af mødet.



### **Ad 1)**

Velkomst og kort præsentation.

### **Ad 2)**

#### **Budget 2023:**

Mariagerfjord Kommune oplyser, at direktionen fortsat tænker. Der vil blive taget endelig stilling til ansøgninger om ca. 14 dage.

Vinkelparken vil blive behandlet politisk ultimo oktober 2022.

#### **Fleksibel udlejning:**

Stoldalen – aftale om fleksibel udlejning er alene blevet brugt 4 gange i år.

Solgårdsgaden – Det har ikke været nødvendigt at anvende endnu.

Det er fint fortsat at have muligheden om fleksibel udlejning, selvom behovet ikke har været så stort.

#### **Granskningsresultater:**

Der har været ekstern granskning i ca. 250 boliger indvendig. De første rapporter er kommet, og Hobro Boligforening forventer, at det bliver et godt redskab for dem i relation til fremtidig vedligeholdelse.

#### **Morellgade:**

Udbud vil finde sted i efterår/vinter 2022, og 5 parter vil blive spurgt.

Processen kører ellers planmæssigt.

#### **Mariagervej/Trianglen:**

LBF har givet accept til den foreløbige helhedsplan.

Men Hobro Boligforening har dog lagt denne sag lidt på standby, da fokus ligger andre steder.

#### **Fraflytning:**

Mange af lejerne i boligerne har i forvejen økonomiske udfordringer, hvorfor det også kan være svært at inddrive pengene ved fraflytning.

Hobro Boligforening har forsøgt at skrive til de lejere, hvor der synes at være udfordringer (med oprydning, opmagasinering mv.). Det har hjulpet lidt.

Det er primært naturlige fraflytninger (dødsfald, andre boliger, flytter sammen mv.) – så heldigvis drejer det sig ikke om foreningens forhold.

#### **Varme:**

Halvdelen af boligerne har gas med fastprisaftale indtil april 2022.



Hobro Boligforening har været i dialog med fjernvarmen, og en del af boligerne - dem med kollektiv varmeanlæg - (ca. 500 lejligheder) skifter til fjernvarme i efteråret/vinteren 2022. Det bliver finansieret via henlæggelser og huslejestigning.

En del af dem med individuel gasfyr kan få fjernvarme ind i 2024.

Enkelte boliger har aktuelt ikke en mulighed for fjernvarme, og her tænker man alternative løsninger.

### **Ungdomsboliger:**

Der har været udfordringer. Men Hobro Boligforening har markedsført boligerne, og aktuelt er de alle udlejet – og til målgruppen.

Den sociale-vicevært er virkelig en succes.

### **Sammenlægning:**

Ungdomsboligerne på Amerikavej er sammenlagt med dem på Døstrupvej.

Det har der været god synergi i.

Bestyrelsesmæssigt er man fortalende for flere sammenlægninger, men et konkret forslag om sammenlægning blev nedstemt af beboerne.

### **Underskud på regnskabet:**

Hobro Boligforening kommer til at sætte huslejen lidt op. Men alle stigninger kommer til at ligge under 4%.

### **Afdeling 42 (røde tal):**

De røde tal skyldes at en del af driftsudgifterne tidligere har været afholdt af kommunen – men nu afholdes af driften. Forbrug på varme og rengøring er gået fra at være fordelt på lejerne til nu driften.

Afdelingen er desuden dyre at drive, da det er et bofællesskab.

### **Energieffektivisering:**

Hobro Boligforening gør flere ting for optimering.

Det automatisk aflæsningssystem har fungeret rigtig godt.

### **Ukrainske flygtninge:**

Hobro Boligforening har ikke et overblik over, hvor mange ukrainske flygtninge de har inde aktuelt samt hvor mange de har på venteliste. De undersøger det og vender tilbage.



### **Boligerne i Oue:**

I henhold til en gammel aftale mellem Tilsynet og Hobro Boligforening, skal der skal ske en løbende stigning i lejen. Vi aftaler, at det sker via en trappestigning. Vi aftaler, at det skal stige med 50 kr. fra 2023.

### **Ad 3)**

Hobro Boligforening tror, at det bliver barsk, og det vil medføre nogle meget store huslejestigninger, når lånene skal indfries.

Hobro Boligforenings ældste afdeling (nr. 22) har lån, der skal indfries i år 2025. Hobro Boligforening tror dog også, at der vil ske noget fra politisk side.

### **Ad 4)**

Aktuelt ikke noget behov for egentlige aftaler, men vi tager det løbende.

Hobro Boligforening påpeger dog, at de gerne ser, at de fremadrettet bliver orienteret omkring kommunens planer/strategier.

### **Ad 5)**

Hobro Boligforening oplyser, at man i år fra januar til nu har haft 25 sager, der er gået til advokat. Men der er alene én lejer, der er blevet udsat med foged. Hobro Boligforeningen har haft en procedure omkring kontakt til lejer og tilbud om afdragsordning, når huslejen ikke er blevet betalt. Denne procedure ser ud til at virke efter hensigten.

Hvis manglende betalinger skulle vise sig at blive et større problem, så kan der blive behov for dialog med kommunen.

### **Ad 6)**

Hobro boligforening er bekendt med lovforslaget, og tænker at det – hvis det bliver vedtaget - særligt på ældreboligområdet vil kunne skabe muligheder.

### **Ad 7)**

Et godt møde med fokus på de forskellige og relevante emner.

Venlig hilsen

Kamilla Ebbesen Bonde