



Hobro Boligforening  
Att. Anders Kjær

**Center for Økonomi og Personale**

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

Journalnummer:  
03.10.24-G01-1-21

Ref.: John Harlev Jensen (johnj)  
Direkte tlf. 97113071  
johnj@mariagerfjord.dk

Dato: 27.9.2021

## **Referat Styringsdialogmødet Hobro Boligforening 16. september 2021.**

### Deltagere

Fra Hobro Boligforening  
Anders Kjær, direktør  
Ole Bech, formand  
Didde Lykke Hansen, næstformand.  
Fra Mariagerfjord kommune  
John Harlev Jensen

### 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. Afklaring af det fremtidige behov for koordination og indgåelse af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.
4. Eventuelt, herunder evaluering af mødet.

Ad 1)

Velkomst og præsentation

Ad 2)

Med afsæt i revisionspåtegningen, der er uden forbehold, men med en supplerende oplysning vedrørende forståelsen af regnskabet, kunne konstateres, at der er tale om en

yderst veldreven boligorganisation. Årets resultat i boligorganisationen anses for tilfredsstillende.

### **Hobro Boligforening oplyser i øvrigt:**

At der er et godt og tillidsfuldt samarbejde med tilsynet i Mariagerfjord kommune.

Det undersøges fortsat, om boligforeningen skal indgå i et strategisk samarbejde med en lignende boligforening, med det formål at blive endnu bedre. Der har været dialog med lignende boligforeninger, men det har endnu ikke udmøntet sig i et samarbejde. For nuværende vurderes det ikke nødvendigt at indgå et strategisk samarbejde, men boligforeningen holder øje med markedet.

For at understøtte en fortsat effektiv og bæredygtig drift, er det vigtigt med ordentlige arbejdsforhold. I 2020 blev det nye garageanlæg til beboerservice taget i drift.

For at sikre nøjagtige og korrekte varmeaflysninger, er der opsat nye elektroniske varmemålere, som løbende automatisk måler varmeforbruget og gemmer det i målerens hukommelse. Derved er det muligt at sammenligne forbruget med det fra året før. Ligeledes slipper beboerne for at varmeaflyseren skal ind i boligen hvert år, hvilket har været en stor fordel i forbindelse med nedlukningen af samfundet grundet Covid-19.

Samtidig er der blevet opsat fugtmåler- og røgalarmer i samtlige lejemål i Hobro Boligforening. Fugtmålerne kan hjælpe beboerne med at justerer adfærden, så indeklimaet hele tiden er i orden, og røgalarmer vil fungere som en ekstra sikkerhed i tilfælde af brand.

Der er bl.a. iværksat følgende effektiviseringstiltag i løbet af 2020/2021:

- Digitalisering af dokumentdistributionen, opsætning af e-Boks, Webrekvisition m.v.
- Robotplæneklippere i flere afdelinger
- Fjernaflæste varmemålere og fjernovervågede røgalarmer i stort set alle afdelinger
- Nedgravede affaldssystemer i flere afdelinger
- Digitalt planlægningsystem i beboerservice.

Hobro Boligforening bidrager til et bæredygtigt samfund, også i et miljømæssigt henseende, som ovenstående renoveringer bl.a. vidner om. Derudover er der også blevet gennemført tiltag i driften, som vil bidrage til en bæredygtig og effektiv drift.

I forhold til sammenlægning af afdelinger er man i proces.

Samlet set har Udlejningssituationen været tilfredsstillende, og tab ved lejeledighed er blevet stabiliseret på et relativt lavt niveau.



I afdeling Stoldal er det vigtigt med en varieret beboersammensætning, så der ikke opstår ghettolignende tilstande. Det er baggrunden for at der er oprettet fleksibel udlejning. Den fleksible udlejning giver fortrinsret til bestemte grupper boligsøgende.

Aftalen om fleksibel udlejning afdeling 16, Stoldalen, 9500 Hobro, blev forlænget med 4 år, med udløb 31. marts 2026, idet aftalen evalueres hvert år i forbindelse med Styringsdialogmødet.

Startboligprojektet på Amerikavej er et godt projekt, der har til formål at hjælpe unge under uddannelse med overgangen til voksenlivet. Den sociale vicevært hjælper de unge med praktisk støtte og hjælp til det, der volder dem problemer i forhold til at flytte hjemmefra og ”stå på egne ben”.

I årets løb har der været et godt samarbejde med den Sociale Vicevært og Mariagerfjord Kommune. Der har været arbejdet på at skabe et godt image i afdelingen. Det er vores fornemmelse at det er lykket hvilket bl.a. bevirker at der ikke mere er udlejningsproblemer.

I Hobro Boligforening har vi som en del af vores mission at vi vil tilpasse huslejen efter de reelle omkostninger. Ligeledes opleves at der stilles øgede administrative krav til at boligforeningen følger med udviklingen og fremstår professional i sin ageren.

Det er en af årsagerne til at vi har valgt fremover at ændre i den måde administrationsbidraget opkræves på.

Fra 2022 fastsættes administrationsbidraget delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelse. Grundydelsen omfatter en grundlæggende, forsvarlig administration, hvor tillægsydelse tilbydes og vælges af afdelingerne.

Grundbidraget fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed, og besluttet af organisationsbestyrelsen som en del af boligforeningens indtægter i det samlede budget.

Tillægsydelse vælges af de enkelte afdelinger ude lokalt, afhængig af behovet i den enkelte afdeling.

I beboerservice har man anvendt samme princip de seneste ca. 5 år, hvor de enkelte afdelinger har mulighed for at vælge serviceniveauet afhængig af behovet ude lokalt.

Hobro Boligforeningen har opstillet 4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter Det er et mål at afdelingernes husleje for den kommende 4 års periode ikke årligt må overstige 2%.

- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2021 var 1,5%.



Og mål for de samlede likvide midler i Arbejdskapitalen  
Det er en målsætning, at arbejdskapitalen som helhed i likvide midler år 2030 udgør tilstrækkeligt til at afdelingerne undgår indbetaling til arbejdskapitalen

Ad 3)

Er uforløst, idet den løbende dialog der er, tilgodeser behovet.

Ad 4)

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

Ved det næste Styregruppemøde, hvor alle boligorganisationerne inviteres foreslås, at kommunen melder ud hvilke områder der ønskes udviklet, således at boligorganisationerne er informeret om kommunens overvejelser.

Venlig hilsen

John Harlev Jensen