

<b>Møde</b>	Styringsdialogmøde med Sundby-Hvorup Boligselskab
<b>Tid</b>	31-10-2013, kl. kl. 10.00-12.00,
<b>Sted</b>	Teknik- og Miljøforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby
<b>Deltagere</b>	Jens Erik Grøn, Direktør, Sundby-Hvorup Boligselskab Hans Bøyen Christensen, Organisationsbestyrelse, Sundby-Hvorup Boligselskab Sven Jensen, Regnskabschef, Sundby-Hvorup Boligselskab Lone Jacobi, Social Sekretariat, Boliganvisning Susanne Axelsen, Netværkskoordinator Mette Tams, Støttet Byggeri (referent). Lenette H. Andersen, Støttet Byggeri
<b>Afbud</b>	Indtast afbud
<b>Sagsnr.</b>	2013-14061/

#### **Boligorganisationen internt og udadrettet**

Sundby-Hvorup Boligselskab har ingen problemer med lejeledighed i afdelingerne og derfor ingen økonomiske problemer. At 11 afdelinger mangler likvider, som det fremgår af revisionsprotokollatet, skyldes at beboerne kan melde ind om de vil have udskiftet køkken i løbet af året – men der tages ikke lån hjem hver gang en beboer melder ind. Man belåner dem i januar/ februar, men indtil da er der underskud. Dermed benytter Sundby-Hvorup sig af omvendt råderet.

Tab ved fraflytning - der har været en enkel dyr sag i Vestbjerg, hvor en lejlighed måtte istandsættes efter misvedligholdelse – dette gav en udgift på omkring kr. 350.000, som dispositionsfonden dog har dækket.

Sundby-Hvorup Boligselskab har en politik om, at huslejestigningerne ikke bør overstige den generelle prisudvikling.

Henlæggelserne (og dermed de kritiske nøgletal i styringsrapporten) afspejler, at man har vurderet, at behovet ift. vedligeholdelsesplanen er opfyldt. For de kritiske nøgletal gælder, at de ift. henlæggelserne generelt falder et godt stykke under benchmark. I disse tilfælde er der dog tale om afdelinger der er i god stand eller nye og man har vurderet behovet derefter.

Hovedselskabet har en sund og velfungerende økonomi med en anseelig dispositionsfond. Denne dispositionsfond dækker normalt underskud på afdelinger, for dermed at undgå at beboerne skal have en for høj huslejestigning eller at underskuddet udvikler sig til en ond økonomisk spiral

Om de forskellige igangværende projekter:

Renoveringer:

- Afd. 16. Hanebjælken 1-161 og 70-120. Helhedsplan. De eksisterende eternittage er meget nedslidte. De 8 ungdomsboliger er svære at leje ud - de skal omdannes til familieboliger. Etablering af forbrugsmålere på koldt- og varmtvand. Revner i indervægge (gasbetonelementer) - mangelfuld forankring til tagkonstruktionen. Byggeskadesag gennem Landsbyggefonden. Skema A ultimo 2013. Udføres i 2013, anslået udgift 33 mill. kr.
- Afd. 13. Skolevej 40-70. Helhedsplan. De eksisterende eternittage er meget nedslidte. Etablering af forbrugsmålere på koldt- og varmtvand. Revner i indervægge (gasbetonelementer) - mangelfuld forankring til tagkonstruktionen. Byggeskadesag gennem Landsbyggefonden.
- Afd.0204. Ulstedparken. Utæt tegltag. Byggeskadesag gennem Landsbyggefonden. Skema A.
- Afd. 21 og 22. Forundersøgelser til helhedsplaner. Byggesag gennem Landsbyggefonden. Forundersøgelser pågår.
- Renovering af tag, køkken, bad og udeområder pågår til stadighed.
- Lindholm Søpark – fremkommelighed, etablering af sti m.m. Der er søgt midler hos Realdania.

#### Nybyggeri:

- Kvarters gård på Bakkevej (den gamle byggelejeplads). Processen pågår.

#### Helhedsplaner:

- Afd. 16. (Se ovenfor)
- Afd. 13. (Se ovenfor)
- Afd.0204. (Se ovenfor)
- Afd. 21 og 22. Forundersøgelser til helhedsplaner. Byggesag gennem Landsbyggefonden.

Yderligere ønsker man at bygge 50 familieboliger Lindholm Søpark, for at udnytte grunden til fulde.

#### Ungdomsboliger – Lindholm Brygge

Sundby-Hvorup blev her spurgt til deres oplevelse med dialogprocessen med Teknik- og Miljøforvaltningen: Totalentreprisen / investoren har stor indflydelse, hvilket gør råderummet for bygherren mere begrænset. Yderligere kan der, i forholdet mellem bygherre og investor, være forskelligrettede interesser på spil, der også vanskeliggør processen. proceduren for det dialogbaserede samarbejde er dog blevet godt modtaget i Sundby-Hvorup.

Billigboliger: Sundby-Hvorup har meldt mange boliger ind. Dette kan gøre, at man driver "rovdrift" på dem der melder ind, hvilket ikke er intentionen. Der skal holdes øje med, at brugen af billigboligordningen ikke har u hensigtsmæssige konsekvenser for beboersammensætningen i de aktuelle afdelinger.

Sundby-Hvorup har en vision der dækkes ind af mantraet: Rum for alle.

Strategisk er der pt. stor fokus på tilfredshed blandt beboerne: Sundby-Hvorup har en fortløbende undersøgelse af afdelinger – et 360-graders eftersyn, hvor man både screener byggerernes stand og undersøger beboernes tilfredshed med boligmiljøet. Disse undersøgelser skal klargøre målsætninger og udviklingspotentialer fremadrettet.

Yderligere arbejder man med kompetenceudvikling hos medarbejderne.

### **Ledelse og virksomhedskultur**

Beboerdemokratiet i form af bestyrelsesarbejde, fungerer rigtigt godt. Sundby-Hvorup har nogle stabile og kompetente bestyrelser, der engagerer sig. Deltagelsen i beboermøder er fin, men boligselskabet møder dog den samme udfordring som andre civilsamfundslige aktører: At der er generelt mindre interesse for den slags arbejde mellem danskerne og at især de unge er underrepræsenteret i foreningslivet. Sundby-Hvorup vil gerne kunne tiltrække nye (og unge) personer, men opfatter ikke den aldersmæssige skævvridning som et stort problem, men snarere som et vilkår.

Arbejdet med selskabets vision og mission er pågående og næste justering vil finde sted i januar/februar 2014.

Sundby-Hvorup udtrykker bekymring for, at placeringen af vækstaksen vil påvirke deres muligheder negativt. Områderne nord for Thistedvej er ikke en del af aksen, og man frygter at den store satsning på aksen vil lade områderne uden for aksen i stikken.

### **Kommunal planlægning og udviklingsretninger**

Løvvangsskolen er for tiden et vigtigt emne for boligselskabet, både i kraft af dennes placering og dens tilknytning til den boligsociale helhedsplan i afdeling 12: Løvvangsskolen har fortsat svært ved at tiltrække elever og dette har været en tendens i nogle år. Der er tale om, at nedlægge en af skolerne i området og man frygter at det bliver Løvvangsskolen. Skolen har et imageproblem – undervisningsmiljøet er godt, men skolen bliver ramt af dårlig omtale, specielt hvad angår andelen af elever med anden etnisk herkomst end dansk.

Aalborg Kommune spurgte ind til, hvordan Sundby-Hvorup boligselskab generelt opfatter samarbejdet med kommunen. Til dette meldte selskabet, at de opfattede samarbejdet ret gnidningsløst og at de havde god brug af deres kontakter i kommunen.

### **Forslag fra Boligorganisationen til tema til drøftelse**

Da Sundby-Hvorup Boligselskab gennemfører en stor undersøgelse af beboertilfredshed på tværs af deres afdelinger, er Aalborg Kommune meget interesseret i, at de kommer og præsenterer deres metode og deres resultater ved et senere tema-møde med de øvrige boligorganisationer. Det vil Sundby-Hvorup gerne være med til.