

Redegørelse

By og Land

Byudvikling, BL
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Møde	Styringsdialog 2022 – Sundby-Hvorup Boligselskab
Dato	21. november 2022 kl. 13.00-14.30
Sted	Lindholm Søpark 5, 9400 Nørresundby
Deltagere	Jens Erik Grøn, direktør Sundby-Hvorup Boligselskab Hans Bøyen Christensen, organisationsbestyrelsesformand, Sundby-Hvorup Boligselskab Rikke Naur Dybdahl, Økonomichef, Sundby-Hvorup Boligselskab Allan Kirch Pedersen, Driftschef, Sundby-Hvorup Boligselskab Anne Kristine Ramlov Andersen, Netværkskoordinator, Job og Velfærd Lone Jacobi, Boliganvisningen, Job og Velfærd Jesper Thestrup Poulsen, Boliganvisningen, Job og Velfærd Rebeca Kristensen, Tilsynet, By og Land Lenette Andersen, Tilsynet, By og Land
Afbud	Indtast afbud
Referent	Lenette Hougaard Andersen
Sagsnr./Dok.nr.	2022-001358 / 2022-001358-15

1. Velkommen til styringsdialog 2022 v/Rebeca Kristensen

Kort præsentationsrunde og tak fordi mødet blev holdt hos Sundby-Hvorup Boligselskab.

2. Økonomi, herunder – henlæggelser, tomgang, lejetab, røde afdelinger

Rebeca – vi har konstateret ingen røde afdelinger i 3 år i træk jf. styringsrapporten side 5 og det er ganske fint og effektiviseringstal ser fin ud og det siger årsrapporten også. Der er afdelinger i rød, og det er mest institutioner som er røde afdelinger.

Jens Erik – der arbejdes med en generel huslejestigning på 4%. Der skal lægges til side, samtidig er boligorganisationen spændt på granskningens udfald, men de vurderer at det nok skal gå. Med hensyn til de stigende elpriser er beboerne helt med på hvad det betyder for dem.

Rikke – det betyder yderligere 15-18 kr. oven i henlæggelserne både i år og næste år og vi er meget opmærksomme på henlæggelserne.

Rebeca – huslejeniveauet ligger godt.

Allan – obligationer og kursreguleringer er tidligere ført i hovedselskabet, og det negative afkast i år er ført over på henlæggelserne og nøgletallene bliver påvirket i 2022. Pulje med

midler er placeret 3 forskellige steder og Spar Nord er deres primære bank, og anbefalingen er at boligorganisationen kører videre med det.

Der var en kort dialog vedr. omlægning af lån og det blev oplyst med inflation og stigende renter er det på nuværende tidspunkt det sker.

Der blev gjort opmærksom på tomgang og fraflytning og en god dialog herom. Boligorganisationen har styr på det og det er ikke kritisk, heller ikke når vi snakker om fraflytningen. Det er et godt sted at bo i boligorganisationens afdelinger.

3. Siden sidst i Sundby-Hvorup Boligselskab

Jens Erik – orienterede kort omkring de forskellige afdelinger siden sidste år.

Et opmærksomhedspunkt er afdeling 3 og 10, som er 2 nye helhedsplaner. Der er ingen hængepartier pt og alle bliver hørt og der er et godt beboersvar.

Der henvises til boligorganisationens "Hvidbog – om samfundsansvar i praksis" som boligorganisationen har udarbejdet med respekt for alle beboere. Det er det rummelige boligselskab, som rummer vuggestuer, fritidshjem, plejehjem, ungdomsboliger og familieboliger, seniorboliger. Bogen fortæller omverden hvad boligorganisationen arbejder for. Bogen blev udleveret på mødet sammen med bogen "Guide til beboervalgte" som udleveres til afdelingsbestyrelse, beboervalgte, som led i at uddanne beboerne til at delagtiggøre sig i bestyrelsesarbejdet mm. Planen er at organisationsbestyrelsesformand Hans og Jens Erik underviser i hvad det vil sige at sidde i en bestyrelse.

Jens Erik – der er en meget tæt dialog med beboerne omkring alt hvad der foregår i boligorganisationen med åben- og ærlighed kommer vi længst og det betyder også at vi står stærkere i alle andre sammenhænge. På den måde får beboerne også større ejerskab for en eventuel helhedsplan eller andet som skal foregå i netop deres afdeling.

Hans – vi har et rigtig godt selskabet med meget dygtige medarbejdere i administrationen, teamledere som har fingeren på pulsen og alle gør en kæmpe indsats for at få Sundby-Hvorup Boligselskab til at fungerer godt.

4. Boliger – et led i byudviklingen af Løvvangsskolens arealer, Søvangen, Vester Hassing og Vadum v/Jens Erik Grøn

Jens Erik – boligorganisationen har budt ind på nogle arealer, især omkring afdeling 12 og få det under afdelingen ved Løvvangen og måske bygge nogle gårdhuse og kører en stram udlejning, og derved skabe mulighed for de kan blive i afdelingen, det vil være godt for bydelen. Måske bygge 50 gårdhuse og som kan tænkes ind i planlægningen, så vi undgår ghettolisten/parallel listen.

Rebeca – det bliver kompliceret men meget kan ske.

Jens Erik – der er lavet en masterplan sammen med Boligforeningen 1944 og med inddragelse af flere boligorganisationer som del af Aalborg Øst har kørt.

Jens Erik - Søvangen det er ikke boligorganisationens boliger, men nogle boliger hvor boligorganisationens skulle have bygget. Det er meget slidte huse, der har været et borgermøde på Bakkevej og de har stemt for at flytte men boligmarkedet er stukket af, men selv om Ministeriet ville komme med 400.000 kr. pr. bolig kan det slet ikke økonomisk hænge sammen længere.

Jens Erik – vi vil gerne gå de skridt der skal til for at være med til at forbedre boligområder også på det boligsociale område, men det må ikke ske på bekostning af andre beboere. For at nævne Vester Hassing – der har været borgermøde og mange fremmødte, det er vigtigt at Aalborg Kommune bakker op om Vester Hassing, det er et rigtig godt boligområde.

Rebeca - måske det skal medtages til det næste boligprogram 2026-2029.

Jens Erik – det at bygge nyt i det område, vil være til stor fordel for borgere for hele området. Andre fokusområder er Vadum, men Sundhedshuset blev ikke til noget, Så er der Vadum Å, hvor som et muligt område.

Lone – der er stor efterspørgsel efter boliger i Vadum området der. Der vil blive nogle udviklingsmuligheder for Vadum området og for flere almene boliger.

5. Hvordan er det gået med fusion Dronninglund Boligforening

Jen Erik - 24 boliger, afdeling 1, gået rigtig fint, afdeling 88 i Dronninglund. Afdelingen hedder Solgården (Dronninglund Boligforening), afd. 88. Det er en stærk boligorganisation som kan løfte og hjælpe afdeling 88.

6. Boliganvisningen v/Lone Jacobi

Lone – Boliganvisningen har et godt samarbejde med administrationen – også i forhold til klage- og fogedsager. Størstedelen af vores ansøgere er enlige som søger billige boliger. Her er det vigtigt at passe på beboersammensætningen i boligafdelingerne med billige boliger. Ansøgere med store udfordringer kan i fremtiden ikke benytte Søvangen (kommunale bygninger) på grund af deres ringe stand. Derfor er det rigtig ærgerligt, at nybyggeriet på Stenholmsvej er sat på hold. Afventer Fælles Udlejningsaftales igangsætning, men boligorganisationen skal fortsat melde hver 4. bolig ind til Boliganvisningen.

Jens Erik – det skal afprøves med den gammel afdeling 9 at få afstemt muligheden for udlejning via Fælles Udlejningsaftale.

7. Boligsociale forhold v/Anne Kristine Ramlov Andersen

Anne Kristine – det bliver spændende hvordan Fælles Udlejningsaftale kommer til at fungerer for alle parter, den træder i kraft den 1. januar 2023, med stort fælles møde samt Kick-off møde med udlejningsmedarbejderne i boligorganisationerne.

Generelt er der et rigtig godt samarbejde og det fungerer så fint.

Ung under eget tag, ungdomsboliger – Team A (autisme) samarbejde.

8. Evt.

Intet