

Redegørelse

By og Land

Kommune- og Lokalplanlægning BL
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Møde	Styringsdialog 2025 – Sundby-Hvorup BS
Dato	23. oktober 2025 kl. 10.00-11.30
Sted	Stigsborg Brygge 105, mødelokale 157
Deltagere	Jens Erik Grøn, direktør, Sundby-Hvorup BS Hans Boyen Christensen, organisationsformand, Sundby-Hvorup BS Allan Kirch Pedersen, driftschef, Sundby-Hvorup BS Rikke Naur Dybdahl, økonomichef, Sundby-Hvorup BS Jesper Thestrup Poulsen, Boliganvisningen, Job og Velfærd Yvonne Andersen, Boliganvisningen, Job og Velfærd Anne Kristine Ramlow Andersen, 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.	2025-009185 / 2025-009185-9

1. Velkommen
2. Opfølgning fra sidste års styringsdialog
3. Økonomi og drift
 - a. Regnskabsgennemgang
 - i. Dispositionsfonden
 - ii. Egenkapital
 - iii. Henlæggelser
4. Administrationsbidrag
5. Egenkontrol
 - a. Produktivitet
 - b. Kvalitet
 - c. Effektivitet
5. Ledelse og beboerdemokrati
 - a. Hvordan fungerer afdelingsbestyrelser i afdelingerne?
 - b. Tilsynsager i det igangværende år (fx tvister, salg/køb, lånoptagelse, m.fl.)
 - c. Opmærksomhedspunkter ifm. legalitet (fx klager, opkrævning af gebyr, m.fl.)

6. Udlejning
 - b. Fælles udlejningsaftale (Boliganvisning)
 - c. Datakontrol af boligorganisationerne indberetninger af tal til anvisning i henhold til forårets indberetninger til Tilsynet. (anvisning af hver 4. bolig pr. afdeling)
 - d. Input til den fremtidig fælles udlejningsaftale (workshop i september)
 7. Afdelinger
 - a. Afdelinger med udfordringer, heraf:
 - i. Social
 - ii. Økonomisk
 - iii. Fysisk
 8. Byggeri
 - a. Nybyggeri / Renoveringer
Opfølgning fra fællesmøde med Stadsarkitekt og boligorganisationerne i maj måned 2025
 9. Indmeldte emner fra boligorganisationen
 10. Evt.
 11. Opsamling på mødets aftaler
-

1. Velkommen

Kort præsentation.

2. Opfølgning fra sidste års styringsdialog

Der blev fulgt op på spørgsmål vedrørende kontoplanen, herunder behovet for yderligere kontroller for at sikre korrekt registrering og styring.

Kontoplan og ekstra kontroller, der blev fulgt op på spørgsmål vedrørende kontoplanen, herunder behovet for yderligere kontroller for at sikre korrekt registrering og styring.

Lindholm Søpark – Ressourceforbrug, der blev rejst bekymring om de store ressourcer, der bruges på at pumpe vand ud fra Lindholm Søpark. Det blev nævnt, at der årligt sendes op mod én million liter ud i fjorden, hvilket kræver ekstremt mange ressourcer.

Solcellebegrænsninger, der er begrænsninger i forhold til anvendelsen af solceller. Den strøm, der produceres, kan ikke kanaliseres væk effektivt, hvilket skaber udfordringer.

Klimatilpasning og energilagring, der arbejdes på løsninger, hvor solenergi bruges til at drive pumper, når solen skinner. Søen tænkes anvendt som et slags batteri i klimatilpasningen af Lindholm, især med fokus på bydelen.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

3. Økonomi og drift

Regnskabsgennemgang, hvor der var en drøftelse af boligorganisationens økonomi.

Dispositionsfonden, som viser negative frie midler, primært som følge af mange helhedsplaner hos boligorganisationen, dette udhuler fondens råderum.

Egenkapital og henlæggelser, gennemgang blev kort drøftet som en del af regnskabet.

Administrationsbidrag, ingen specifikke bemærkninger, men vil indgå som en del af den samlede regnskabsvurdering.

Tilsynet bemærker et større overskud end året før.

LBF har stillet spørgsmål til lejemaalenheder og har fremsendt fokuspunkter til alle boligorganisationer.

Revisionen og Tilsynet modtager bemærkninger og svar fra LBF. Herudover drøftedes afdelingerne med særlige udfordringer og som er på forebyggelseslisten i afd. 12.

Der er helhedsplaner i afd. 3 og 10.

Boligorganisationen vil være på forkant og der er under udarbejdelse en partnerskabsaftale for den boligsociale del i årene 2026 og 2027.

Den nuværende helhedsplan er forlænget fra 30.03.2024 til 31.12.2025.

I øvrigt henvises til det udleverede materiale fra boligorganisationen.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

4. Egenkontrol

Der blev fra boligorganisationens side udleveret materiale som viser en grønnere og mere effektiv boligorganisation. Materialet blev gennemgået og drøftet, med især særlige bemærkninger til konti som fin fremlæggelse.

Iflg. årsberetningen fra boligorganisationen bemærkes det at der igangsættes retningslinjer og procedure, som skal sikre de korrekte dispositioner bl.a. i forhold til regnskab mm. Der arbejdes med mange fokuspunkter som fremadrettet får stor opmærksomhed i organisationen.

Boligorganisationen er meget effektive, årsag til røde afdelinger, dyr drift, især med plejehjemmene, døgnbelysning og elevatorer kræver meget økonomi.

Drøftelse af 30-års vedligeholdelsesplaner, som er udarbejdet og sendt til revisionen.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Beboerdemokratiet fungerer rigtig godt, der er transparens og medinddragelse er et vigtigt fokus for alle parter, afdelingsbestyrelserne involveres og afdelingsmøderne fungerer rigtig godt. Organisationsbestyrelsen deltager aktivt i afdelingsmøderne og er ofte dirigent på møderne, så de ved hvad der rører sig.

Iflg. styringsrapporten er der ingen tvister fra Beboerklagenævnet.

Tilsynsager i det igangværende år (fx tvister, salg/køb, lånoptagelse, m.fl.), ingen at bemærke.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

6. Udlejning

Fælles Udlejningsaftale, boliganvisningen fremlagde talmateriale vedr. de boligtilbud boligorganisationen har fremsendt. Det viser sig ofte at boliganvisningen afviser boliger fordi de er for dyre, huslejeniveauet er for højt. Det er et opmærksomhedspunkt især når den nye udlejningsaftale skal træde i kraft i løbet af 2026.

Drøftelse af "en indgang" som fungerer rigtig god for alle parter. Det gode samarbejde mellem boligorganisationen og boliganvisningen fortsætter.

Datakontrol af boligorganisationerne indberetninger af tal til anvisning i henhold til forårets indberetninger til Tilsynet. (anvisning af hver 4. bolig pr. afdeling), denne opgave følges op på hvert år fremadrettet fra Tilsynets side.

Drøftelse af workshop som blev afholdt i september, god deltagelse fra alle boligorganisationer, hvor der kom input til den nye fælles udlejningsaftale for 2026-2029. Ny aftale er under udarbejdelse.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

7. Afdelinger

Orientering om at den boligsociale helhedsplan for Løvvangen afsluttes pr. 31.12.2025 og der er indgået ny partnerskabsaftale mellem Aalborg Kommune og Sundby-Hvorup BS.

God drøftelse af beboere under uddannelse og med lav indkomst iflg. Job og Velværd. Især Lindholm, det skal monitoreres ud over afd. 12 som blive i en anden form som indsats. Udviklingsområderne som det hedder og ikke indsatsområder, som bliver med den medfinansiering som der har været tidligere år. Styrket samarbejde med forankring på en anden måde og med private kræfter – der tænkes også det nye sundhedshus, som også bliver kernen omkring området.

Afdelinger med særlige udfordringer som afd. 8, militære boliger, 15 parcelhuse, der er iværksat en handleplan.

Lektorgården er der store udfordringer, den er forholdsvis ny, stor udskiftning og fraflytning. Lav husleje, men udfordringen er at der er mange ledige boliger i området. Måske det vil løse sig ved at frasælge til private?

Ungdomsboligsituationen på nuværende tidspunkt er at alt er udlejet, men det kan hurtig vende.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

8. Byggeri

Nybyggeri / Renoveringer

Afd. 3 og 10, plejehjem i Gandrup og Vestbjerg. I gang med 82 boliger i Løvhaven. Boligorganisationen byder ind, hvor det giver mening.

Opfølgning fra fællesmøde med Stadsarkitekt og boligorganisationerne i maj måned 2025. Fra boligorganisationens side, var det et inspirerende møde, ellers ingen bemærkninger hertil.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

9. Indmeldte emner fra boligorganisationen

Ingen bemærkninger til punktet.

10. Evt.

Ingen bemærkninger til punktet.

11. Opsamling på mødets aftaler

Styringsdialogmødet 2026 bedes boligorganisationen fremlægge oplæg elektronisk.

Anvisning af boliger.

Grønne tiltag.

Udlejningsaftalen, fleksibel udlejning

Militær, normal udlejning.