

Referat

By og Land

Byudvikling, BL
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Møde	Styringsdialog 2024 – Sundby-Hvorup BS
Dato	12. december 2024 kl. 13.00-14.30
Sted	Stigsborg Brygge 105, S59
Deltagere	Jens Erik Grøn, direktør, Sundby-Hvorup BS Hans Boyen Christensen, organisationsformand, Sundby-Hvorup BS Rikke Naur Dybdahl, økonomichef, Sundby-Hvorup BS Allan Kirch Pedersen, driftschef, Job og Velfærd Jesper Thestrup Poulsen, Boliganvisningen Anne Kristine Ramlow Andersen, Job og Velfærd Rebeca Kristensen, Tilsynet Lenette Andersen, Tilsynet
Afbud	Indtast afbud
Referent	Lenette Hougaard Andersen
Sagsnr./Dok.nr.	2024-006424 / 2024-006424-10

1. Velkommen v/Rebeca Kristensen.

Præsentation.

2. Opfølgning fra styringsdialog 2023.

Ingen bemærkninger til dette punkt.

3. Kritisk gennemgang af boligorganisationens årsregnskab for boligorganisationen/afdelingerne.

Tilsynet – bemærkningerne fra Landsbyggefonden (LBF) vedr. årsregnskabet, hvad skyldes dette?

Sundby-Hvorup BS – der har været en gennemgang af konti, da boligorganisationens oprettelse ikke stemte overens med LBF, det er der styr på og alt stemmer overens. Det sker rettelser i regnskabsproceduren.

Tilsynet – LBF's bemærkninger er taget til efterretning.

Sundby-Hvorup fremsender bemærkningerne til Tilsynet.

Tilsynet: Årsregnskabet viser et overskud på 57.000 kr. og en positiv disponibel arbejdskapital. Indbetalingen til dispositionsfonden ligger dog under grænsen, hvilket er bemærket af revisor. Bidrag til dispositionsfonden indgår i budgetterne for 2024 og vil indgå i budget 2025. nævnt i årsberetningen. Herudover er arbejdskapitalen over den samlede grænseværdi og der sker ikke indbetaling hertil.

Tilsynet – 9 afdelinger er med kontinuerlige overskud som udgør mere en 10% af huslejeindtægten.

Sundby-Hvorup BS – skyldes positiv påvirkning af renteindtægter som overføres til henlæggelser i fremtidige budgetter.

Tilsynet – tab ved lejeledighed kan medføre økonomiske konsekvenser for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden, som er angivet i revisionens bemærkninger.

Sundby-Hvorup – Lektorgården afd. 75, udgør 29% af tabet, der er betydelige udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Alt andet går godt, men dispositionsfonden bruges til at dække tabet. Der sker løbende initiativer i samarbejde med Vivabolig for at reducere huslejen og tiltrække nye lejere. Der er håb om fuld udlejning næste år.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

4. Dispositionsfonden, 5 års prognose med særlig fokus på udvikling af den frie del af dispositionsfonden.

Kort drøftelse af punktet jf. revisors bemærkninger.

Tilsynet - dispositionsfonden er i en positiv udvikling men afdelingerne.

Sundby-Hvorup BS – Dispositionsfonden forventes stabil over de kommende år, der er større helhedsplaner og renoveringsopgaver, som den er påvirket af, ligeledes bidrag til driftsstøttelån, som gør det vanskeligt at lave en præcis 5-års prognose for 2024, 2025 og 2026, da situationen hurtigt kan ændre sig. Genberegninger og udbetalinger fra Landsbyggefonden (LBF) er baseret på egne vurderinger og ubekendte faktorer for boligorganisationerne. Der indbetales det nødvendige.

Prognosen er fremsendt til Tilsynet.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

5. Redegørelse for lønpakke (løn, personalegoder, forpligtigelser) til direktør samt tilsvarende leder med personaleansvar.

Kort drøftelse af punktet.

Tilsynet – punktet medtages ikke i styringsdialog 2025.

Sundby-Hvorup BS har fremsendt lønpakke til Tilsynet.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

6. Gennemgang af styringsrapporten med særlig fokus på henlæggelser samt fremtidsplaner.

Tilsynet – der er ingen røde afdelinger 3 år i træk, det er positivt.

Tilsynet – jf. styringsrapporten er der en række ønsker fra boligorganisationen om boliger i en lang række områder i Aalborg Kommune. Herunder areal/udvikling af Løvvangen, men som er på forebyggelseslisten.

Tilsynet – vedr. kvoter har By- og Landskabsudvalget godkendt ny procedure for kvoter og angivelse af ønsker, retningslinjerne herfor er udsendt til boligorganisationerne fra Tilsynet.

Sundby-Hvorup BS vil fortsat gerne være med i byudviklingen af Aalborg samt andre kommuner i Nordjylland.

Tilsynet – drøftelse af afdelinger med særlige udfordringer, som kan nævnes herunder:

afd. 3, Ringholmsvej – skema-B

afd. 10, Voerbjergvej – skema-B

afd. 12, Løvvangen – helhedsplan, boligsocial i 2025 og frem

afd. 13, Strubjerg – skema-C har været en helhedsplan

afd. 19, Lerumbakken – salg – pga driftsomkostninger

afd. 81, Hjallerup – Brønderslev Kommune

afd. 82, Dronninglund – Brønderslev Kommune

afd. 83, Aså/Klokkerholm – skema-C

afd. 84, Smedegade/Dronninglund – skema-C under udarbejdelse.

Herudover drøftes Løvvangsskolen – 82 boliger kan måske bygges på skolens areal, et ønske.

Sundby-Hvorup BS – vi 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.

Tilsynet - der henlægges ikke nok hvert år, men der skal også tages hensyn til huslejen, som holdes flad i forhold til de årlige huslejestigninger som er omkostnings bestemt.

Sundby-Hvorup BS - vil bruge LBF's granskningsaftale og benchmark til at forklare nødvendige stigninger. Der er stor fokus på at gøre boligorganisationen robust i forhold til henlæggelserne og undgå store udsving i huslejen.

Sundby-Hvorup BS - udfordringer med ledige boliger i Dronninglund i afd. 84 (2 boliger) og afdeling 19 (Lerumbakken, ældreboliger), bruges til ukrainske flygtninge og ældre boliger.

Tilsynet – effektivisering, resten af afdelingerne er gule eller grønne i forhold til effektivisering.

Sundby-Hvorup BS - Lindholm Søpark, Søens vand pumpes ud i fjorden, hvilket koster 400.000 kr. om året. Omkostningerne er skjult i regnskabet på grund af effektivitet. Der er behov for at betale afgiften på grund af det store grundvand i mange boliger i Nørresundby. BS betaler mange penge for at opretholde dette. En inspektør arbejder med energi og solceller, men lovgivningen forhindrer, at man kan trække hen over andre matrikler.

Tilsynet – resten er gule eller grønne i forhold til effektivisering.

Sundby-Hvorup BS - afd. 20 er 100% effektiv, men der kan stilles spørgsmål mht. benchmarker. Vi er meget effektive og der er altid en årsag til hvorfor afdelinger er røde og ikke gule, driften er dyr og især plejehjemmene, døgnbelysning og elevatorer mm.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

7. Tilbagebetaling af grundkapital lån (50-årige) Er de berørte afdelinger klar til tilbagebetaling af grundkapital lån?

Tilsynet – Tilsynet – LBF har ikke taget stilling til tilbagebetaling endnu.

Sundby-Hvorup BS – afviklingen af lånene kan få betydning for den lille afdelings økonomi, hvor de ikke kan holde til yderligere huslejestigninger end normalen. Men vi afventer meddelelser fra LBF/KL mfl. Det må løses med en afdragsordning fra boligorganisationen til LBF mfl. Alle de afdelinger der er opført før 1975, er ikke en bekymring.

Afventer tilbagemeldinger fra LBF.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

8. Fælles Udlejningsaftale v/Boliganvisningen.

Boliganvisningen – fremlagde statistik for anvisning af boliger fra boligorganisationen. Stabilt

niveau med antal boliger, 19 boliger under 5.000 kr., 24 er afvist af forskellige årsager, for dyre boliger, og pga. beliggenhed, boligens størrelse mm. der er altid en forklaring hvorfor de anviste boliger bliver afvist. Et særligt opmærksomhedspunkt er, at i 2025 bortfalder særlig støtte ordning for borgerne som skal have anvist en bolig, hvilket betyder at boliger max. kan koste

Der er ikke anvist boliger fra røde afdelinger. Det gode samarbejde fortsætter.

Sundby-Hvorup BS – det er vigtigt at passe på beboersammensætningen, der skal være boliger til alle og vi passer godt på vores beboere, det er vi som alment boligselskab sat i verden til. De beboere som har en husleje på 3.500-4.000 kr. plus forbrugsafgifter mm kan fortsat have det svært med at få tingene til at hænge sammen.

Boliganvisningen – opmærksomhedspunkt vedr. "En indgang" til Aalborg Kommune vedr. bekymringssager, kort drøftelse heraf. Samt emnet "Har du hørt et nødråb".

Sundby-Hvorup BS – det gode samarbejde er gensidigt med Boliganvisningen.

Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

9. Hvordan oplever I trivlsen i afdelingerne? Er der behov for udviklingstiltag /Job og Velfærd

Job og Velfærd: Samarbejdet fungerer godt, og arbejdet med helhedsplanen forløber planmæssigt. Afd. 3 og 7, er der en foreløbig dialog om en samlet helhedsplan, som skal renoveres.

Sundby-Hvorup BS - samarbejder med kommunen om afdelingerne, især med fokus på boligsociale forhold.

Job og Velfærd – Løvvangen, bedre tal i forhold til tidligere. Afd. 3 betragtes som et parallelsamfund og fungerer som en genhusningsafdeling. Afdeling 12 har nu 1731 beboere.

Sundby-Hvorup BS – der afvikles intromøder og kurser for afdelingsbestyrelserne ifølge årsberetningen. Der er fokus på trivselsområdet, afdelingsbestyrelser og kundetilfredsundersøgelser. Der foretages en dynamisk undersøgelse blandt beboerne både ved fraflytning og indflytning for at forstå, hvorfor de vælger at bo i boligorganisationen.
Ingen yderligere bemærkninger til punktet.

10. Evt.

Ingen bemærkninger til punktet.