



Styringsdialog med Aars Boligforening

Møde dato: 15. januar 2024

Deltagere: Brian Larsen, Direktør Aars Boligforening
Jørgen Jensen, Formand Aars Boligforening
Niklas Carlsen Broe, Økonomichef Aars Boligforening

Mette Storgaard Hansen, Økonomi Vesthimmerlands kommune
Tina Kjær-Christensen, Chefkonsulent Vesthimmerlands Kommune

Byrådssekretariat,
Kommunikation og
Projekter
Vesthimmerlands Kommune

Dato: 15. januar 2024

Sagsbehandler: tkc

Side 1 ud af 4

I henhold til almenboligloven § 164 skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn med de almene boligorganisationer, der er beliggende i kommunen.

Det kommunale tilsyn kan opdeles i følgende primære tilsynsområder:

- Økonomisk tilsyn,
- Organisatorisk tilsyn,
- Tilsyn med udlejningen,
- Tilsyn med bygningerne.

Aars Boligforening er indbudt til styringsdialog

På styringsdialogmødet blev følgende behandlet.

1. 2022

Mål 2022

Aars Boligforening har igennem de seneste 5 år arbejdet med at skabe sikker og effektiv drift i boligforeningen.

Dette arbejde er nu på mange måder ved at være gennemført, hvilket også åbner op for, at Aars Boligforening kan påtage sig administration af flere boliger.

Der er således igangsat projekter med henblik på at sikre attraktive boliger der er lette at udleje. De steder, hvor der forsat er udlejningsvanskeligheder, er der igangsat proces med henblik på ombygning af boligerne med støtte fra Landbyggefonden.

Aars Boligforening arbejder på effektivisering af arbejdsprocesserne i organisationen, herunder en øget digitalisering til gavn for beboerne. Man har således blandt andet omlagt beboerblad fra at være papir til nu at være digitalt.

Grundet udviklingen i samfundet med stigende inflation blev der set en stigning i huslejerestancer. Stigningen i restancer er nu stoppet og ligger mere konstant. Man gør forsat en indsats i forhold til at hjælpe beboere, der er i restance med huslejen.

Landsbyggefonden har iværksat et arbejde, med undersøgelse af de almene boligorganisationers vedligeholdelsesstandard på boligmassen, og de afsatte henlæggelserne hertil. Granskningen foretages af Sweco, som kommer og besigtiger en stor del af boligerne. Aars Boligforening vil få besøg i foråret 2024. Når resultatet af undersøgelsen foreligger, vil dialogen omkring henlæggelser til vedligehold blive genoptaget. Aars Boligforening ser frem til besøget.

Aars Boligforening har en ledig grund som man ønsker dialog med Kommunen omkring, idet den benyttes som offentlig parkeringsplads i bymidten.

Økonomi

Regnskab 2022 viser et overskud på 500.000 kr., efter at mellemværende med Aars Boligforenings tidligere bankforbindelse er afviklet.

Der er foretaget effektiviseringer for 250.000 kr. årligt, og der arbejdes forsat på at effektiviserer driften.

Der ses en stigning i såkaldt "rådighedssager" – sager hvor beboerne indgår aftale med Aars Boligforening om forbedringer i de enkelte lejemål, det kan fx, være indsættelse af nyt køkken, hvor der så fastsættes en huslejestigning på den baggrund. Denne ordning er på mange måde "bæredygtig", idet beboernes forskellige behov imødekommes, og samtidig undgår man, i et vis omfang, "masseudskiftninger" af inventar, som ikke alle beboere har behov for udskiftes. Med andre ord er beboerne selv med til at bestemme, om de vil fastholde huslejeniveauet eller vil have forbedringer og få huslejestigninger.

I afdeling 36 – Omegnsbyerne (nybyggersag) vil der ikke kunne opkræves budgetteret byggesagshonorar til Boligforeningen i 2022 og 2023, da der er underskud i byggesagen.

Boligforeningen har de seneste fem år haft fokus på at skabe en effektiv drift og øge henlæggelserne. Boligforeningen er kommet langt med opgaven, så der nu kan igangsættes flere vedligeholdelsesopgaver.

Henlæggelserne er steget kraftigt fra 2016 og frem. Denne stigning vil ikke ses fremadrettet, idet midlerne nu skal til at anvendes til vedligeholdelse/forbedringer på boligerne. Henlæggelserne skal fortsat være et fokus område i boligforeningen.

Dispositionsfonden er faldet. Grunden til faldet er at der er bundet kapital i en grund og at nogle af afdelingerne har fået tilskud via dispositionsfonden p.g.a. ekstraordinært store omkostninger til bla. el. efter bestyrelsens beslutning. Desuden er dispositionsfonden anvendt i forbindelse med skift af bankforbindelse.

Økonomi i afdelingerne er generelt stabil, men "Elværket" og "Digerne" er udfordret med tomme lejemaal og huslejerestancer. Dispositionsfonden har givet tilskud til begge poster. Der er igangsat en proces omkring ombygning af lejemaalene på "Digerne", herunder opførsel af et aktivitetshus der skal give et løft til området og som også kan benyttes af beboerne i andre afdelinger. Der afventes endelig godkendelse fra Landsbyggefonden og ministeriet.

Organisation og beboerdemokrati

Der er forsat 3 afdelinger, der ikke har valgte bestyrelser. Der arbejdes løbende med at skabe interesse for bestyrelsesarbejdet via information og kurser.

I 2022 har der været et generelt kursus for afdelingsbestyrelserne. Dette tænkes gentaget i 2024.

Når der er nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne, inviteres disse ind til at møde, hvor der orienteres om arbejdet i en afdelingsbestyrelse.

Det er vigtigt med information til afdelingerne om, hvordan en boligforening er organiseret, og hvem der har hvilke opgaver og hvordan økonomien er sammensat.

Man arbejder meget på at få afdelingsbestyrelserne til at være drivkraft for arrangementer i de enkelte afdelinger, med henblik på at skabe netværk mellem beboerne for at styrke den sociale kapital i afdelingerne. For at understøtte dette arbejde, er der lavet et inspirationskatalog til afdelingerne, med forslag til forskellige aktiviteter de enkelte afdelingsbestyrelser kan tage initiativ til.

Udlejning

Som beskrevet tidligere er der igangsat initiativer i de afdelinger der har udfordringer med manglende udlejning.

Der opleves ikke store boligsociale udfordringer i afdelingerne, men der arbejdes som sagt med at undgå dette, ved at der til stadighed er attraktive boliger i de enkelte afdelinger.

Bygninger

Der blev udleveret et skema med oversigt over status på de enkelte igangværende byggerier samt ønsker til kommende byggerier.

2. Mål 2023/2024

Ny støttet byggeri i 2023-2024.

Aars Boligforening har alene to indflytningsklare boliger i Aars, hvilket betyder at der hver uge er op til 15 henvendelser på en bolig i Aars, som man ikke kan hjælpe. Her henvises til udleveret bilag på mødet over nuværende og kommende projekter.

Effektiviseringer

I 2024 kommer der en ny og brugervenlig hjemmeside, en bookingportal, e-syn og online opsigelse.

Alle digitale løsninger der skal effektivisere arbejdet og gøre det lettere for beboer og kommende beboere.

Boligsociale aktiviteter

Som beskrevet ovenfor arbejdes der videre med at skabe social engagement i de enkelte afdelinger via fælles aktiviteter.

Ledig kapacitet omkring boligadministration

Det undersøges om Aars Boligforening kan påtage sig administrationsopgaver for andre boligforeninger, ligesom der arbejdes på opførsel af et større antal boliger.

Dialog med politisk og administrativt niveau i Kommunen

Aars Boligforening vil gerne have en årlig dialog med politisk og administrativt niveau omkring udvikling af vores kommune boligmæssigt.

3. Samlet vurdering

Aars Boligforenings regnskaber kan tages til efterretning.

I dialog med Vesthimmerlands Kommune skal der arbejdes på en permanent løsning omkring grund i Aars, hvor der er offentlig parkering.