



Styringsdialog 2025 - Aars Boligforening

Møde dato: 13. januar 2026

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: 14. januar 2026

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.

Økonomi

Organisationsregnskabet

Regnskabet blev gennemgået. Regnskabet viser et overskud på 12.417 kr. i 2024.

Der er øgede udgifter til IT. Det skyldes, at udgiften først blev kendt efter budgettering.

Gislumvej

Da Aars Boligforening ikke har kunnet opnå ekstern finansiering af grunden, er finansieringen sket med et lån fra dispositionsfonden. I forbindelse med aflæggelse af regnskabet for 2023 er der foretaget den nødvendige binding på dispositionsfonden hertil. Denne problemstilling er forsat gældende.

Afdelingerne

Økonomi i afdelingerne er forsat stabil. Dog er "Elværket" og "Digerne" er forsat udfordret med tomgangsleje med baggrund i den igangværende proces med ombygning af lejemålene på "Digerne" og nyopførelse af "Elværket".

Henlæggelserne er steget betydeligt fra 2016 og frem. Denne stigning vil ikke ses fremadrettet, idet der er igangsat og planlagt kommende vedligeholdelsesprojekter og der derfor bliver trukket på dem nu.

Østrup – boligerne skal nedrives. Opgaven er sendt i licitation. Svar ultimo februar 2026.

Afd. 209 Digerne - høj fraflytning, tab ved fraflytning - der er søgt om helhedsplan.

Elværket – Det hele skal ned og genopbygges, kan blive svært at komme til for maskinerne lige midt i byen. Helhedsplan og nybyggeri.

Opland – behov for vedligeholdelse, men der mangler henlæggelser hertil.

Der er i regnskabsperioden givet driftstilskud til følgende afdelinger:

Afd. 8 Opland, afd. 27 Træhusene, afd. 52 Aars C, afd. 209 "Digerne", afd. 210 Opland, afd. 300 Falken, afd. 400 Mortensparken og afd. 600 Tulipanen. I alt tilskud til tab ved lejeledighed på 1.914.859 kr. samt øvrige tilskud på 788.141 kr.

Der er nu vedtaget et "ydelseskatalog", således de enkelte afdelinger betaler for de ydelser, de efterspørger. Det forventes at synliggøre for afdelingerne, at det er forbundet med omkostninger at bestille forskellige ydelser og hermed måske også et større fokus på økonomisk ansvarlighed.

Effektiviseringer

Der arbejdes forsat med implementering af nye IT-værktøjer, som kan hjælpe med at effektivisere administrationen og driften. Boligforeningen benytter med succes digital post. Der er generelt fokus på at lette arbejdsgangene, så opgaverne løses så enkelt som muligt.

Investeringerne i digitale løsninger kan dog ikke umiddelbart læses i styringsrapporten, da det er andre faktorer der indgår i effektivitetsberegningerne, som fx renovation. Udgiften hertil afhænger jo også af udestående forhold som prisen fra forsyningen.

En vej til øget effektivisering kunne være fusion/samarbejde med andre boligforeninger eller en øget boligmasse, så prisen på administration fordeles på et større antal lejemål. Aars Boligforening er meget åben for fusion/samarbejder med andre boligforeninger.

Organisation og beboerdemokrati

Ledelse

Der er ingen ændringer i ledelsen i boligforeningen.

Beboerdemokrati

Der er i foråret 2025 lavet en beboertilfredshedsundersøgelse. Undersøgelsen viser at beboerne på lang de flest adspurgte områder er meget tilfredse eller tilfredse.

Der er også i år, i lighed med sidste år, afholdt kurser for nye bestyrelsesmedlemmer, så bestyrelsesmedlemmerne klædes på til at varetage rollen som bestyrelsesmedlem.

Der mangler kun afdelingsbestyrelser i 6 afdelinger. Det er generelt blevet sværere at få folk til at melde sig til opgaven. BL arbejder med problemstillingen.

Netværksskabelse ved beboerne

Der arbejdes fortsat på at styrke det sociale fællesskab i afdelingerne med diverse arrangementer, ligesom der arrangeres sociale arrangementer for alle beboerne i boligforeningen. Der afholdes således i foråret 2026 et arrangement med livsstilseksperter Anne Glad i ALFA.

Udlejning

Digerne – fortsat udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Helhedsplan afventer.

Bygninger

Kommende projekter

Vandtårnet – projekt mellem privat og boligforening om opførelse af boliger ved det gamle vandtårn i Aars. Boligforeningen får 20 boliger i projektet. Skema A er godkendt i 2025.

Solkrogen – opførelse af 34 boliger ved plejecenter Solvang. Skal opføres som almene familieboliger, der er indrettet som seniorboliger og skal opfylde kommunens krav til sådanne boliger.

Oplandsbyerne - der er opført flere boliger i forbindelse med allerede eksisterende afdelinger i oplandsbyerne.

Elværket – Her har Landsbyggefonden bevilget en helhedsplan. Lokalplanen er nu på plads og byggeriet er sendt i udbud. De gamle bygninger forventes nedrevet inden sommerferien 2026. Der opføres 20 nye boliger på grunden.

Ønskede projekter der er på pause

Digerne – her blev først givet afslag på nedlæggelse af 2. sal i byggeriet i forbindelse med indsendt helhedsplan. Som tidligere omtalt er der mange ledige boliger i byggeriet, men ingen der har været ledige i 5 år, hvilket er kriteriet for at nedlægge boligerne. Der arbejdes nu i Social- og Boligministeriet på en lovændring med baggrund i sagen på Digerne. Man tænker at kompetencen til nedlæggelse af boliger, skal overføres til kommunerne. Tidsperspektivet kendes dog ikke pt. Forventet omkring sommerferien 2026.

Gislumvej – grunden tjener fortsat som parkeringsplads for afdeling 54. Der ønskes på sigt et større projekt, hvori grunden kan indgå.

Den gamle svømmehal grund – Aars Boligforening er fortsat interesseret i grunden.

Samlet vurdering

Aars Boligforenings regnskab for 2024 kan tages til efterretning.