

Styringsdialog 2024 med boligforeninger repræsenteret i Lemvig Kommune

[Lejerbo](#)

[Bo i Lemvig](#)

[Ulfborg-Vemb Boligforening](#)

[Bomidtvest](#)

Styringsdialog 2024 – Lejerbo Struer-Lemvig

Sagsnummer: 03.10.24K08-1-24 – d. 21. oktober 2024, kl. 13.00-14.00 – Udvalgsværelse 1, Lemvig Rådhus

Deltagere:

Bendix Jensen, forretningsfører

Lars Møller Pedersen, formand

Louise Agerbo, Direktionssekretariatet

Margit Borg, Direktionssekretariatet

Referat

1. Oplæg fra boligforeningen – særlige opmærksomhedspunkter i dette års styringsrapport

P.t. 4 tomme boliger udover ældreboliger. Gudum har været på observationslisten pga. tomgang i 3 år og bliver derfor "rød". P.t. 1 ledig bolig.

Økonomi: Overskud på 78.000 kr. i 2023 pga. renteindtægter. Dispositionsfonden steget med ca. 35.000 kr. Dispositionsfonden har givet engangstilskud til elevator-renovering på 300.000 kr.

Afdeling i Gudum og på Ballegårdvænget tildeles et årligt tilskud.

Dispositionsfonden vil over år konsolidere sig og giver derved et større økonomisk råderum

2. Granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Drøftet.

3. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

Lejerbo orienterede.

4. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet

- Opfølgning ang. varmekilder i Gudum

Der er opsat varmepumper i de fleste huse.

Organisationen Lejerbo

Lejerbo ser ind i en fusion med DAB, hvor der bliver 95.000 boliger. Giver nogle synergi-gevinster.

5. Input til dialogmøde med Økonomi- og Erhvervsudvalget, mandag d. 21. oktober 2024

Udgår

6. Evt.

Lejerbo kan være interesseret i grunde på Saturnvej. De har kigget på disse og arbejder videre med at lave klimavenligt byggeri i form af rækkehuse med ensidig taghældning. Lejerbo kommer med et oplæg.

Styringsdialog 2024 – Bo i Lemvig

Sagsnummer: 03.10.24K08-1-24 – d. 24. september, kl. 10.00-11.00 – Udvalgsværelse 1, Lemvig Rådhus

Deltagere:

Jette Leth Graversen, Bo i Lemvig

Tina Pinholt, Bo i Lemvig

Louise Agerbo, Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, Direktionssekretariatet

Referat

1. Oplæg fra boligforeningen – særlige opmærksomhedspunkter i dette års styringsrapport

Der har været indstillet forslag på afdelingsmøde, at det skulle være muligt at holde husdyr (1 stk.) i blok 6 som kompensation for manglende elevator. Dette forslag blev nedstemt.

Der er ledighed på i alt 15 boliger d.d. hvoraf 10 er på Jens Søndergaards Vej. Det er ikke blok-specifikt. Bestyrelsen har besluttet, at der kan gives et huslejetilskud til enkelte lejemål på 1. og 2. sal, hvor der er udfordring med at få lejet ud.

Helhedsplan på Jens Søndergaards Vej gav udfordringer på lejeledighed pr. 1. februar 2023 – dermed en hel blok ledig.

P.t er der placeret Ungekollegie på Jens Søndergaards Vej. Dette flytter desværre.

Bo i Lemvig oplyser, at de oplever en større udskiftning af lejere en tidligere. De deraf følgende konsekvenser som tab ved fraflytning og istandsættelse ved fraflytning kræver en styrkelse af henlæggelser. Bo i Lemvig har fokus på dette. De oplever desværre også, at flere ikke kan betale en fraflytningsregning og forsøger at flytte over natten. Bo i Lemvig prøver at komme dette i forkøbet med et forbesigtigelse (præ-fracflytningsyn) for at gøre opmærksom på, hvilke forpligtelser der påhviler lejeren ved fraflytning. En forventningsafstemning mellem lejer og udlejer omkring fraflytning.

I styringsdialogen bliver fraflytningsprocent på ældreboliger kunstigt højnet. Dette skyldes, at når lejer er fraflyttet indsættes Lemvig Kommune som lejer, da de hæfter ved tomgangsleje. Dette tæller også som en ny lejer og giver dobbelt fraflytning pr. enkelt fraflytning.

2. Granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Samme princip ændring pr. 1.1.2025 som Ulfborg-Vemb Boligforening.

Bo i Lemvig vurderer, at deres største udfordring er den geografiske beliggenhed. Særligt er der udfordringer pga. opstigende grundvand. Lemvig Kommune opfordrer til inddragelse og samarbejde med Klimatoriet i forhold til nytænkning af løsningsmuligheder. P.t. har Bo i Lemvig svært ved at finde konkrete løsninger på denne problematik.

3. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

I forbindelse med helhedsplanen på Jens Søndergaards Vej blev det undersøgt med etablering af solcelleanlæg. Dette var ikke rentabelt.

Viceværterne er i gang med at lave driftsplaner på hvert afsnit i boligorganisationen for at sikre en styrket og målrettet planlægning af opgaver.

Der er opsat ladestandere til elbiler i nogle afsnit.

”Vild med vilje” anvendes på flere arealer for at medvirke til opretholdelse af biodiversitet.

Bo i Lemvig oplyser, at de oplever ved ansøgning hos diverse fonde, at der sættes krav til materialevalg for at sikre bæredygtige og klimavenlige løsninger.

4. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet

Opfølgning ang. varmekilder i Gudum

Bo i Lemvigs bestyrelsesformand har valgt at træde ud af arbejdsgruppen, da der ikke har været muligt at få tilstrækkelig tilslutning. Bestyrelsen har tidligere givet tilskud. Prisniveau er p.t. ”tilbage til det gamle”.

Boligmængden gør, at Bo i Lemvig ikke yderligere investerer i dette arbejde. For nuværende har man ikke kunne blive enige om en fælles løsning i Gudum på tværs af ejere/lejere.

- Boligsocial helhedsplan, opstart af ny

Der er ansat ny projektleder, Lotte samt ny projektmedarbejder, Samia.

I dette forløb er der også fokus på kompetenceopbygning hos viceværterne. Der skal blandt andet snart være besøg af Tanja Guldhammer, leder af Center for Sociale Tilbud, i forhold til personprofiler.

- Afslutning af helhedsplan på Jens Søndergaards Vej, skema C

Mur og gavlværksrenovering har gjort et stort udtryksmæssig forandring for Jens Søndergaards Vej.

Bo i Lemvig oplever desværre, at helhedsplanen har medført en lille skævvridning af enkelte af lejemålene, da de fleste er gennemrenoveret og nogle få lejemål er med køkkener, som ikke er helt nye. Herudover kunne alle ”ønsker” ikke medtages i helhedsplanen, blandt andet udskiftning af stikkontakter, idet renoveringen er ikke skønsomt, men nødvendig renovering.

Bo i Lemvig har oplevet stor frustration hos lejerne grundet det lange tidsforløb, da helhedsplanen har taget lang tid; først en renovering, efterfølgende gavl- og murrenovering og sideløbende projekt med udearealer. Desværre er udearealerne ikke indberegnet i helhedsplanen. Bo i Lemvig deltager i projekt ’Kunst på banen’. Bo i Lemvig oplyser, at det er et meget givende projekt (Lotte, inspektør Frank og Jette + beboere deltager), og de forventer, at det giver et stort løft til udearealerne på Jens Søndergaards Vej, men også i andre afsnit. Der er også søgt fondsmidler for at finansiere etablering af udearealer på Jens Søndergaards Vej.

Blok 5 var ikke en del af helhedsplanen. Bo i Lemvig oplyser, at der skal kikkedes på bl.a. faldstammer. Bo i Lemvig fornyer selv køkkener ved fraflytning ved de lejemål, hvor det er nødvendigt/relevant for at holde en fornuftig stand.

- Renovering af resterende boliger på Vesterled

Størstedelen af midlerne er p.t. brugt til Jens Søndergaards Vej, men boligerne på Vesterled træner meget til en renovering.

- Tag på Jevnakervej

Taget er udskiftet for ca. 2 år siden. Udgiften til dette var dækket af henlæggelser, hvilket har gjort, at det ikke har medført huslejestigning.

Det viser sig dog nu, at taget desværre er utæt samt udfordringer med ventilering. Bo i Lemvig er i gang med udrede denne sag via totalrådgiver og entreprenør for placere skyld samt udbedringspligt.

- Søndergade, gårdlaug

Der er fortsat udfordring omkring notering af dette.

Bo i Lemvig oplyser, at det skal forventes, at i nærmere fremtid skal der foretages en større renovering vedrørende tag, vinduer og døre.

5. Input til dialogmøde med Økonomi- og Erhvervsudvalget, mandag d. 21. oktober 2024

Intet yderligere.

6. Evt.

Intet.

Styringsdialog 2024 – Ulfborg-Vemb Boligforening

Sagsnummer: 03.10.24K08-1-24 – d. 24. september kl. 9.30-10.00 – Udvalgsværelse 1, Lemvig Rådhus

Deltagere:

Jette Leth Graversen, Bo i Lemvig

Tina Pinholt, Bo i Lemvig

Louise Agerbo, Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, Direktionssekretariatet

Referat

1. Oplæg fra boligforeningen – særlige opmærksomhedspunkter i dette års styrings-rapport

Ulfborg-Vemb Boligforening er en sund organisation. Der er en god bestyrelse, sammensætning af både nye og erfarne bestyrelsesmedlemmer og med en sammensætning af gode kompetencer som styrker

bestyrelsens know how. Der opleves et godt samarbejde mellem beboer, personale og administrationen. Gode dialoger, som fremmer udviklingen af boligorganisationen som helhed.

Boligorganisationen består af 300 lejemål. Der afholdes årligt 1 afdelingsmøde, hvoraf 100 beboere er tilmeldt.

Afdeling 9 og 10 er pr. 1.1.2023 er overført til hovedafdeling.

Der er siden sidst kommet en ledende vicevært. Derved er vedligeholdelsesplanen mere i spil og det giver sammenlagt et godt overblik i forhold til økonomi, tilbud, fordeling etc.

2. Granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Ulfborg-Vemb Boligforening har ændret, således konto 116 udelukkende er større og planlagte vedligeholdelser – mindet på de større projekter, som skal i licitation. Konto 115 er udelukkende til den daglige og almindelige drift vedligeholdelse.

Det forventes, at granskningsrapporterne skal til gennemsyn på ny indenfor de næste 2 år.

3. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

4. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet - Rækkehuse i Bækmarksbro

I Tingparken arbejdes der på et projekt med nybyg af 7 boliger, og helhedsplan for Holmeparken er 1. prioritet, at dette godkendes og igangsættes.

Rækkehusene i Bækmarksbro har netop gennemgået 12 måneders gennemsyn. Der er en udfordring ved carportene – dette forventes udbedret snarest. Der er sket et tilskud fra arbejdskapital for at holde det indenfor rammen. Der er p.t. ikke venteliste og grundlag for flere boliger i Bækmarksbro.

5. Input til dialogmøde med Økonomi- og Erhvervsudvalget, mandag d. 21. oktober 2024

Ikke for nuværende.

6. Evt.

Intet.

Styringsdialog 2024 - Bomidtvest

Sagsnummer: 03.10.24K08-1-24 – Virtuel møde d. 10. september kl. 11.00-12.00

Deltagere:

Per Dyhr Jensen, Bomidtvest

Jette Würtz, Bomidtvest

Louise Agerbo, Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, Direktionssekretariatet

Referat

1. Oplæg fra boligselskabet – særlig opmærksomhedspunkter i dette års styringsrapport

Der er særligt fokus på helhedsplanen i afdeling 470. Bomidtvest har tæt dialog med Landsbyggefonden. Bomidtvest har fremsendt opdateret materiale til Landsbyggefonden i juli 2024. De forventer at modtage en finansieringsskitse i løbet af 4. kvartal 2024, så de er klar til indsendelse af skema A ultimo 2024. Så snart Bomidtvest modtager finansieringsskitzen, planlægger de et afdelingsmøde for at orientere de berørte beboere. Der har været afholdt et indledende orienteringsmøde med beboerne. Landsbyggefondens økonomiske råderum er ubekendt, da der er i foråret 2024 fremkom en ny bekendtgørelse, hvor renoveringsstøtten mindskes og huslejetilskudet øges. Det er derfor udforudsigeligt, hvordan finansieringsskitzen vil blive. Bomidtvest oplyser, at helhedsplanen løber op i ca. 60 mio. kr. De har kommunikeret en del med Landsbyggefonden om, hvordan andel skal fordele sig til støttede/ustøttede lån.

Effektivitetstallene i styringsrapporterne er gule (afd. 470 - 78% og afd. 471 - 76%). Bomidtvests egne interne statistik giver et billede af en effektiv afdeling.

2. Opfølgning fra granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Bomidtvest anvender granskningsrapporter som et internt arbejdsredskab med fokus på 20 lovfastsatte bygningsdele som skal medtages drift og vedligeholdelsesplanerne. Bomidtvest anvender EgBolig/NTI som finanssystem/driftssystem. Dette spiller sammen med viceværternes kalender og giver dermed mulighed for en optimal opgavestyring. Bomidtvest arbejder med at etablere servicecentre i de områder, hvor det giver mening (mere end 1.000 boliger). Der kan udnyttes større driftsfordele qua mængden af boliger.

3. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

Bomidtvest byggede 10 energi-venlige huse i Lem. Total har de en årlig udgift til el og varme på 17.000 kr., i alt. Dette projekt udvides med yderligere 10 boliger. Bomidtvest har i flere centerbyer gang i nybyggeri – bl.a. Skjern hvor der opføres 34 boliger og planer om yderligere 25-30 boliger, Videbæk 14 boliger, Vildbjerg 16 boliger. Endvidere er der indledende drøftelser om byggeri i andre områder. Der er foretaget efterisolering af flere boliger, i alt 7 mio. kr. . I afdeling 471 er der for efterisoleret for ca. 250.000 kr. Der er hentet støtte fra trækingsretten. Efterisoleringen giver beboerne en lavere varmeregning. Derudover har Bomidtvest igangsat helhedsplaner i flere afdelinger, i Hvide Sande, Videbæk og Ikast. Bomidtvest har lige afsluttet en helhedsplan i Ikast til ca. 500 mio. kr.

4. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet

Bomidtvest er særligt interesseret i at bygge, dog skal det være af en vis mængde, så det er rentabelt at opretholde en viceværtfunktion. Endvidere er igangsat projekter omkring helhedsplaner for boligmasse som er slidte, dette som Landsbyggefondssager, dermed fremtidssikrer Bomidtvest boligerne.

Bomidtvest bygger flere steder familieboliger. Der er i enkelte projekter indgået aftaler med kommunerne om at Bomidtvest afhænder ældreboligerne, som ikke længere visiteres til, mod kommunalt tilsagn om samme antal nye familieboliger som afhændes som ældreboliger.

Lejeledighed er størst i 470, da der friholdes boliger til genhusning i henhold til helhedsplan. Da helhedsplanen er forestående er flere af de nyeste lejekontrakter indgået tidsbegrænset.

5. Input til dialogmøde i Økonomi- og Erhvervsudvalget mandag d. 21. oktober 2024

Bomidtvest er interesseret i at høre Lemvig Kommunes tanker omkring byudvikling og hvordan de politiske tanker er omkring leje-boligmarked. Det er af særlig interesse at høre om hvor man planlægger byudvikling samt tidshorisont.

Bomidtvest beretter, at i samarbejdende kommuner oplever de, at der samtidigt med visioner om byudvikling afsættes til grundkapital på kommunens budget.

6. Evt.

Intet.