



Styringsdialog 2023 med boligforeninger repræsenteret i Lemvig Kommune

[Lejerbo Struer-Lemvig](#)

[Bo i Lemvig](#)

[Ulfborg-Vemb Boligforening](#)

[Bomidtvest](#)

Styringsdialog - Lejerbo

Tirsdag 12. december 2023 kl. 14.15-15.15, Udvalgsværelse 1, Lemvig Rådhus

Deltagere:

Bendix Jensen, forretningsfører

Lars Møller Pedersen, formand

Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth Borg Christensen, Direktionssekretariatet

1. Kommentarer til referat fra dialogmøde mellem boligforeninger og Økonomi- og Erhvervs-udvalget, mandag 6. november 2023 ./ bilag

Ingen kommentarer.

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

Dispositionsfond forventes udvikling løbende til det positive. Årsberetning fortæller mere om udviklingen af dispositionsfonden. P.t. er den på 300.000 kr., hvor man i 2031/2032 forventer nærmere 3.000.000 kr. På daværende tidspunkt forventer Lejerbo også, at udamortiserede lån vil bidrage til en mere robust organisation.

Regnskabsårets underskud skyldes 155.000 kr. tab på kapitalanbringelse. Stillingsopslag angående ansættelse af ny varmemester, ca. 15.000 kr.

Afdelingerne har brug for tilskud, da de mangler robusthed. Holstebrovej, Struer, og Gimsinghoved, Struer, er udfordret på lejetab.

Der er en fornuftig udlejningsprocent. Boligerne i Gudum har i styringsdialog rød markering af fraflytning. Dog er boligmassen så lav, at 2 fraflytninger udgør 25% og dermed indikation. Disse boliger er fuldt udlejer. Der er netop kommet en tom bolig på Godsbanevej.

Engen har udvendig elevator. Denne er renoveret i denne sommer (det vil sige det kommende regnskabsår). Galvaniseret stål ruste også, hvorfor det har været en mere omfattende renovering end først antaget. Lejerbo forventer, at der skal gives tilskud på 300.000 kr. fra organisa-



tionen, da der ikke er i afdelingens budget afsat til denne større renovering. Det vurderes dog nødvendigt for at opretholde lejlighedernes tilgængelighed for +50-segment.

Generelt orienterer Lejerbo om, at de oplever, at alle omkostningsposter stiger p.t. Derudover forventer de betragtelige stigninger på ejendomsskattebilletten.

Huslejestigninger til dette år, beregnet 4%. Forventer dog, at det løbende vil være mere og mere, da almene boligers leje skal tilpasses et balanceret budget.

3. Granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Granskningsrapporterne fremkom som et krav i 2020, og har haft en stor politisk bevågenhed. Landsbyggefonden overtog opgaven i 2022. Lejerbo har modtaget boligorganisationens granskningsrapporter. De skal aflevere med kommentarer inden 31.12.2023.

Lejerbo vil anvende disse til at blive indarbejdet i boligorganisationens egne drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Lejerbo medbringer disse til næste år styringsdialog med blik på orientering og kort gennemgang.

4. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

Lejerbo er opmærksom på bæredygtige og klimavenlige løsninger i nybyggeri. For nuværende har Lejerbo et byggeprojekt i Hillerød, hvor der er en målsætning om nedbringelse af kuldioxidbinding. Der er en maksimal grænse på 10, men Lejerbo ønsker selv at sætte baren højere og sigter efter en grænse på 2,5.

Lejerbo er medlem af Klimatoriet og har inddraget Klimatoriet som aktiv medspiller i nye løsninger. Blandt andet har Lejerbo og Klimatoriet indgået et samarbejde omkring en helhedsplan på trekantsområdet, hvor den grønne omstilling køres ind som et bærende element. Fokus på, at dette skal være et udbyttesrigt samarbejde mellem boligforening, kommune og eksterne partere.

Gudum har udfordringer på varmekilde, anvender p.t. gas. Der er etableret brændeovn i de boliger, hvor lejer har ønsket dette. Der er dog ikke sket yderligere i sagen omkring optimering af varmekilde siden sidste styringsdialog.

5. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet

Seniorbofællesskab –Lejerbo er interesseret i byggeri i midtby af Lemvig eller på havnefronten. Lejerbos fokus ønsker for nybyggeri omhandler både familie- og seniorboliger. Vurderingen fra Lejerbo er af den opfattelse, at alt nybyggeri kan lejes ud uanset placering.

Lejerbo ser derfor med stor interesse på de arealer i Lemvig, som ifølge lokalplanen er udlagt til opførelse af rækkehuse.

Lejerbo ønsker at udvide boligmassen. Det vil bidrage til en mere robust boligorganisation og højne effektivitetsparametrene, da det kan mindske tabt tid på landevejene. Tid og ressourcer, som går fra beboerne.

6. Evt.

Intet.



Styringsdialog - Bo i Lemvig

Torsdag 6. december 2023 kl. 15.00-16.00, Udvalgsværelse 1, Lemvig Rådhus

Deltagere:

Tina Pinholt, økonomiansvarlig

Anne Grethe Christensen, formand

Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth Borg Christensen, Direktionssekretariatet

1. Kommentarer til referat fra dialogmøde mellem boligforeninger og Økonomi og Erhvervs-udvalget, mandag 6. november 2023 ./ bilag

Tannebækvej ændres til Frederiksgade.

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

Boligorganisationens arbejdskapital er påvirket af købet af administrationsbygningen på Industrivej.

Der er en høj effektivitet, 100% på begge afdelinger.

Grundet fravær fra tidligere forretningsfører har ledelsesansvaret været delt på de øvrige medarbejder. Det har trukket store vekslers på medarbejderne, men alle har hjulpet og bidraget og kommet godt igennem.

Renoveringen af Jens Søndergaards Vej påvirker både henlæggelserne og lejetabskontoen. Helhedsplanen er afsluttet 1. kvartal 2023, hvorfor regnskabet for 2023 vil give et mere retvisende billede af afdelingen.

Blok 6 var tømt længe, før man kunne påbegynde renoveringen af blokken (30 lejemål, hvor 3 blev genhuset). Det påvirker lejetabskontoen en del, da tomgang dækkes af helhedsplanen, men først i det øjeblik renoveringen påbegyndes.

Udearealerne mangler fortsat. Der søges fonde og foreninger om midler til optimering af udearealerne. Der er nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af beboere.

Boligforeningen oplever et stort engagement fra foreningens beboere. Derfor har der været indkaldt til ekstra ordinært afdelingsmøde i november 2023 til behandling af indkomne forslag og tiltag for Jens Søndergaards Vej. Der var i alt 25 forslag til behandling. 9 af de indkomne forslag kom til afstemning. Ingen forslag blev godkendt.

Gårdlaug i Søndergade mangler fortsat underskrevet aftale.

3. Granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Vestjysk levetid er ikke lig LBFs standard, da klimaet er en del hårdere. LBFs kasse skal passe ned over boliger og ikke omvendt. Ulfborg-Vemb Boligforening har stort fokus på de fremsendte granskningsrapporter. Bo Borg og Frank Drejer har ansvaret for gennemgang, opdatering og justering af granskningsrapporterne.

Bo i Lemvig har tilknyttet 5 viceværter. De har hvert deres ansvarsområde. Der er derfor igangsat udarbejdelse af driftsplaner for hvert afsnit, så der kan lappes over ved fravær.



4. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

I forbindelse med helhedsplanen på Jens Søndergaards Vej blev der kikket på sammenhæng mellem udgift og nuværende forbrug ved etablering af solceller på taget af Jens Søndergaards Vej.

Boligforeningen arbejder mod digitalisering af alle skrivelser pr. 1. januar 2024. Der er tilkøbt SMS-service. Det vil sige i stedet for at hænge skrivelser op i opgang, sendes der SMS ud til beboerne eksempelvis ved orientering om besøg af vvs/andet.

Der er indkøbt elcykler, 2 firmabiler, en ekstra bil. Ekstra bilen anvendes af alle til kørsel i arbejdstiden, så der spares på kørselsudgifter til personale.

Der er etableret el-ladestandere på Frejasvej, Industrivej/Skolevej, Jens Søndergaards Vej.

Der arbejdes med besparelse på forbrug af vand, varme og el. Forbrug skal kunne ses af den enkelte beboer med individuelle målere. Den enkeltes forbrug kan også følges af administrationen, og der kan dermed også gives vejledning i henhold til hensigtsmæssigt forbrug.

Gudum har fortsat gas som varmekilde. Anne Grethe deltager i arbejdsgruppe sammen med EnergiDanmark. Der er termonet ved Harretoften og Brugsen. De øvrige hustande med gas som varmekilde kan desværre ikke ændres. Der er ikke indsat yderligere tiltag som brændeovn, etc.

Varmetilskud er givet fra Bo i Lemvig. Gas 1.000 kr./Elvarme 500 kr.

5. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet

Blok 5 skal renoveres efter endt helhedsplan. I helhedsplanen var beslutningen, at der også skal foretages en renovering af Vesterled for boligorganisationens egne midler. Bo i Lemvig oplyser, at egne midler rækker ikke til, at boligerne vil kunne betragtes som seniorvenlige eller tilgængelige.

Jette Leth og Frank Drejer har deltaget i møder vedrørende seniorboliger i Lemvig, fokusområde fra Social og Sundhedsudvalget. Bo i Lemvig vil gerne deltage i den videre drøftelse.

Bo i Lemvig medbringer en forespørgsel. Der er et ønske om at få udleveret en liste over kontaktpersoner hos Lemvig Kommune samt hvilket område, den enkelte behandler/arbejder med. Bo i Lemvig har et ønske om at servicere borgere på bedst mulig måde, og man vil gerne henvise borgeren til rette kommunale medarbejder rigtigt første gang.

Åbnings- og træffetider på kontoret er ændret pr. 20.11.2023. Der er etableret en sluse ved opkald for at skabe arbejdsro for viceværter. Viceværternes træffetid er desuden ændret til at være mellem kl. 7 og 9 for at skabe mere effektivitet og bedre planlægning af deres ressourcer. Udenfor arbejdstid viderestilles telefonen til Redningsringen.

Bo i Lemvig tilbyder, at de kan være behjælpelig med administrationen af ældreboliger i Lemvig Kommune. På samme vis, som de p.t. sørger for administration af Søndergade 3, 7620 Lemvig.

6. Evt.

Intet.



Styringsdialog - Ulfborg-Vemb Boligforening

Torsdag 6. december 2023 kl. 14.30-15.00, Udvalgsværelse 1, Lemvig Rådhus

Deltagere:

Tina Pinholt, økonomiansvarlig

Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth Borg Christensen, Direktionssekretariatet

1. Kommentarer til referat fra dialogmøde mellem boligforeninger og Økonomi og Erhvervsudvalget, mandag 6. november 2023 ./ bilag

Ingen kommentarer.

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

Der er høj effektivitet i boligorganisationen, grøn.

Der er ledighed i startboligerne i Ulfborg (ungdomsboliger) samt i det gamle plejehjem i Staby.

Der har været en del omkostningstunge fraflytninger, som belaster regnskabet.

Henlæggelsernes størrelse afspejler sig i boligernes stand.

Der er ikke et separat regnskab for afdeling 10, Østvangen. Byggeregnskab er afleveret i 2023 og skema C har været til yderligere orientering i Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Sammenlægning af afdeling 9 og 10 til afdeling 1 sker pr. 1. januar 2024 efter godkendelse på afdelingsmøderne, der blev afholdt i september måned. Mens byggeri foregår, oprettes der separate afdelinger til dette, så det ikke belaster de øvrige afdelinger – i tilfælde af, at byggeriet ikke går efter hensigten.

3. Granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Vestjysk levetid er ikke lig LBFs standard, da klimaet er en del hårdere. LBFs kasse skal passe ned over boliger og ikke omvendt. Ulfborg-Vemb Boligforening har stort fokus på de fremsendte granskningsrapporter. Generelt er boligernes stand god.

Linda Green, konsulent, og Ivan Lauridsen, ledende ejendomsfunktionær, har ansvaret for gennemgang, opdatering og justering af granskningsrapporterne.

4. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

Boligforeningen arbejder mod digitalisering af alle skrivelser pr. 1. januar 2024. Der er tilkøbt SMS-service. Det vil sige i stedet for at hænge skrivelser op i opgang, sendes der SMS ud til beboerne eksempelvis ved orientering om besøg af vvs/andet.

Firmabiler er udskiftet.

Gadebelysning er udskiftet.

Løbende reovering af tag, døre og facade mht. bedre ventilation, udskiftning af kupler (kuldebroer) – dette arbejdes ind i granskningsrapporterne.

Der er ikke el-standere i Ulfborg. Det er næsten udelukkende rækkehuse, hvorfor etablering af el-standere vil påhvile den enkelte lejer.

5. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet.

Nye rækkehuse i Ulfborg er på tegnebrættet. Det er godkendt på generalforsamlingen, og der er afholdt møde med Holstebro Kommune. Forventer, at skema A sendes ind snarest.



Boligforeningen oplever efterspørgsel på flere rækkehuse i Bækmarksbro. Første skridt vil være godkendelse på generalforsamling. Den næste generalforsamling vil være tidligst i maj/juni 2024.

Boligforeningen har et ønske om at udvide administrationen i forhold til ældreboliger for kommuner. I Holstebro Kommune har administration af ældreboliger været udliciteret til de omkringliggende boligorganisationer. Dette er nu trukket tilbage til Holstebro Kommune.

Åbnings- og træffetider på kontoret er ændret pr. 20.11.2023. Der er etableret en sluse ved opkald for at skabe arbejdsro for viceværter. Viceværternes træffetid er desuden ændret til at være mellem kl. 7 og 9 for at skabe mere effektivitet og bedre planlægning af deres ressourcer. En vicevært har valgt at gå pension, der ansøges derfor en ny. Pt. er der ca. 60 ansøgere til stillingen.

6. Evt.

Intet.

Styringsdialog - Bomidtvest

Torsdag 14. december 2023 kl. 10.00-11.00, Webex, virtuelt

Deltagere:

Per Dyhr Jensen, direktør

Jette Würtz, økonomiansvarlig

Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth Borg Christensen, Direktionssekretariatet

1. Kommentarer til referat fra dialogmøde mellem boligforeninger og Økonomi og Erhvervs-udvalget, mandag 6. november 2023 ./ bilag

Ingen kommentarer.

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

Det går godt. Alt er udlejet.

Begge afdelinger er gul ift. effektivitetstallene.

Organisationen har vendt et større underskud til overskud. Dette skyldes dog kursreguleringer, som tidligere er taget i organisationen, og nu skal tages i afdelingens henlæggelser.

3. Granskningsrapporter fra LBF – boligforeningens opmærksomhedspunkter

Bomidtvest har nævnt overfor Landsbyggefonden, at de nye granskningsrapporter er uhenigtsmæssige. Bomidtvest kan i nuværende version ikke anvende rapporterne.

Bomidtvest har udarbejdet egne drift og vedligeholdelsesplaner på alle afdelinger. Bomidtvest har selv sat dette i system for at være på forkant min. 1½ år frem i tiden og for at sikre, at henlæggelserne passer til de forestående arbejder.

Der er indsendt fælles kommentarer for alle Bomidtvests afdelinger til Landsbyggefonden.



4. Bæredygtige og klimavenlige løsninger i boligorganisationens afdelinger

Seneste byggeri i Bomidtvest er placeret i Lem, 10 boliger med yderligere 10 boliger i sigte. Der er etableret en batteripark, hvor der opsamles fra solceller. Det har givet et samlet forbrug på de 10 boliger på i alt for varme og el på 17.000 kr.

Desværre kan sådanne ikke etableres på eksisterende bygger. Det skyldes lovgivningen.

Nogle af viceværternes havetraktorer (p.t i lkast) er skiftet ud med el-ladcykel med etableret værktøjskasse. Det er klimavenligt og sikrer højere effektivitet blandt viceværterne.

Bomidtvest har deltaget i beplantningsprojekt for at være CO2-neutral organisation, ca 8.000 træer ad to omgange.

Derudover har Bomidtvest en politik om, at de kun køber vindenergi.

5. Boligforeningens fremtidige mål – kortsigtet og langsigtet

For at effektivisere hos viceværterne har Bomidtvest overvejet telefontid for viceværter. Dette både for at opnå en bedre ressourcudnyttelse og dermed forbedre effektivitet, men det vil også give mere arbejdsro for viceværterne. Det kræver dog, at der er et kontor, som kan overtage kontakt til beboerne, når viceværterne ikke har telefontid. I øjeblikket vurderes dette blot at give et ekstra led for beboere og personale, da kontor bliver en u hensigtsmæssigt mellemled.

Helhedsplan for afd. 470:

For ca. 1 ½ måned inviterede Bomidtvest lejere til forhåndsorientering om helhedsplanen for afdeling 470. Generelt var der positiv stemning blandt lejerne om de forestående planer. Der er kommet en tidsplan, som også er godkendt af Landsbyggefonden. I øjeblikket afventes der et nyt regulativ – forventeligt i Q1, 2024. Derefter formel godkendelse hos beboere og klargøring af indsendelse af skema A til kommunen til godkendelse. Forventet beløbsramme for helhedsplanen er 50-60 mio. kr.

Overdragelse af boliger:

Der var igangsat en proces med overdragelse af Bomidtvests boliger i Lemvig Kommune til Bo i Lemvig. Dette blev dog nedstemt på generalforsamling på Bo i Lemvig. Planen med overdragelse er derfor aflyst.

Øvrige tiltag:

Bomidtvest bygger flere steder bl.a. i Ringkøbing Skjern Kommune, i alt 112 nye boliger. Der er det politisk besluttet, at der ønskes flere almene boliger.

Alle etageboliger har fået helhedsplaner, hvor der sættes fokus i det tæt/lav byggeri.

Boligsocial helhedsplan internt i Bomidtvest, hvor der er ansat medarbejdere til at varetage denne opgave. Disse medarbejdere er særligt opmærksomme på og sætter fokus på beboeres behov gennem et tæt samarbejde med øvrige instanser.

6. Evt.

Intet.