



Dialogmøder 2020

Dialogmøde med Bomidtvest - Virtuelt møde torsdag den 26. november 2020, kl. 13.00-14.00

Deltagere: Per Dyhr Jensen, direktør, Bomidtvest
Jette Wurtz, regnskabschef
Louise Agerbo, chef for Direktionssekretariatet
Margit Borg, teamleder
Elisabeth Borg Christensen, assistent

Referat

1. Opfølgning fra sidste år

Indgår som punkter på dagsordenen.

2. Styringsrapport for Bomidtvest + gennemgang af regnskab 2019

Boligorganisation	Overskud 53.844 kr. Dispositionsfond 61.413.805 kr., pr. lejemålsenhed 18.661 kr. (svarende til benchmarking). Arbejdskapital 15.369.641 kr. Hovedparten af afdelingerne indeholder kritiske nøgletal i forbindelse med fraflytning. En del afdelinger ligger i status rød på effektivitet. Afdeling 470+471 er placeret i gul. Der er foretaget udlån fra boligorganisationen til afdeling 470 grundet underskud pga. lejetab. Afdeling 470 er med underskudssaldo. Både afdeling 470+471 er med underfinansiering af forbedringsarbejder.
Afdeling 470	Gennemsnitlig huslejeniveau 739,22 kr. Udkommer med overskud på 38.752 kr. mod et underskud på 1,3 mio. kr. i 2018. Opsamlet resultat -7.213.499 kr. mod -7.252.251 kr. i 2018. Generelt salg af boliger har givet et underskud på 7,3 mio. kr. Tab ved lejeledighed er 107.465 kr., dækket af dispositionsfonden. Årets henlæggelser pr. m ² er 109,44 kr., opsparede henlæggelser pr. bolig 33.859 kr., hvilket er lavt. Dette er også nævnt i organisationens spørgeskema. Årets henlæggelser er steget sammenlignet med tidligere år. Det er Bomidtvests hensigt, at disse ligger på ca. 100 kr. pr. m ² . I styringsrapporten er boligernes vedligeholdelsestilstand angivet som "tilfredsstillende". Der er dog note om, at Venøvej er mindre tilfredsstillende. Dette modsvarer den fremsendte genopretningsplan/helhedsplan for afdeling 470, som berammer sig til ca. 40 mio. kr. Fraflytningsprocenten er 26,09%, hvilket er høj i forhold til benchmarking på 8,67%. Der er angivet kommentar: Boligerne er svære at udleje pga. pris og beliggenhed. Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 471	Gennemsnitligt huslejeniveau 863,32 kr. Udkommer med overskud på 659 kr. Opsamlet resultat 272.338 kr. Tab ved lejeledighed 36.282 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Årets henlæggelser pr. m ² 202,06 kr., opsparede henlæggelser pr. bolig 13.032,12 kr. Årets henlæggelser er steget, så det rammer ønsket niveau fra Bomidtvest side. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes som "tilfredsstillende". Der er herunder ikke angivet note om Nørregade 4, hvor der er konstateret



	skimmel og råd. Dog er Nørregade 4 angivet som et punkt, der ønskes drøftet. Fraflytningsprocenten på almene ungdomsboliger er høj 71,43. Der er i alt 7 ungdomsboliger i afdelingen.
--	--

Bomidtvest oplyser, at de gennemsnitligt har ca. 700 flytninger pr. år/ca. 25% af lejemålene skifter lejer. Det har været stabilt over de sidste ca. 5 år. De oplever, at yderområderne har en højere frekvens i forhold til flytninger.

3. Status på genopretningssag, afdeling 470

Lemvig Kommune har godkendt finansieringsskitser fra 2016. Landsbygefonden har kvitteret for modtagelsen. Der er rykket for svar, næste skridt i processen.
Der afventes yderligere fra Landsbygefonden.

4. Status på Nørregade 4, Harboøre

P.t. er 4 lejemål i brug. Beboerne er orienteret og tilbudt andet lejemål.

Lemvig Kommune har godkendt nedrivning af Nørregade 4. Kuben og Bomidtvest ønsker at ændre til salg i stedet. Bomidtvest har endnu ikke fået en ejendomsmæglervurdering. Margit Borg oplyser, at det kræver en omvurdering af Vurderingsstyrelsen, hvis kommunen skal erhverve ejendommen, da der så vil være tale om en overdragelse og ikke salg. Margit Borg finder lovgrundlaget og sender til Bomidtvest. Derefter skal forslag om overdragelse/salg fremsendes til Lemvig Kommune mhp. ændring af førstnævnte godkendelse af nedrivning.

Bomidtvest vender tilbage.

5. Boligorganisationen særlige indsatser det foregående år, kvalitet og bæredygtighed samt effektivisering og drift

Bomidtvest oplyser, at der er gang i mange projekter i andre kommuner. I Lem arbejder man med 0-energi-huse. De forventer her, at de udkommer med en ny skabelon for husbyggeri. Derudover er der gang i bl.a. helhedsplan i Ikast Kommune til 400 mio. kr. og i Tjørring til 80 mio. kr.

Bomidtvest arbejder særligt på effektivitetsparametrene, dog så længe det også giver mening for deres lejere. Deres egne driftsudgifter er for nedadgående. Der er reduceret på viceværter og administrativt personale, som følge af naturlig afgang fra arbejdsmarkedet.

6. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommune

Der er tilfredshed med samarbejdet.

Der er enighed om, at mødeformen fremadrettet kan være virtuel.

7. Mål for Bomidtvest – kortsigtet og langsigtet

Bomidtvest har et øget fokus på driften, dog er de opmærksomme på, at det ikke går udover servicen overfor beboerne. Viceværterne er udfordret på geografien, hvilket gør, at der bliver meget køretid/ikke-effektiv tid på vejene.

Arbejdet med krav om drift- og vedligeholdelsesplaner er begyndt. Bomidtvest ønsker at opdele deres boliger i typer, så fremadrettet kan helhedsplaner foreligge på hustyper og ikke geografiske afstemte områder/kommuner. De ser det som en stor og spændende udfordring og en anderledes måde at tilgå egen boligmasse. Bomidtvest stiller sig positivt overfor, at der kommer ekstern revisor på granskning af disse drift- og vedligeholdelsesplaner.

8. Evt.

Intet.



Dialogmøde med Lejerbo 2020 – Virtuel møde torsdag den 28. november 2020 kl. 14.15-15.15

Deltagere: Ebbe Joansson, forretningsfører
Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet
Elisabeth Borg Christensen, assistent

Referat

1. Opfølgning fra sidste års møde

Der blev nævnt, at man kikkede på, om vedligehold af grønne arealer evt. skulle udliciteres. Det er valgt, at man indkøber robotplæneklippere til Ballegårdvænget fra foråret 2021.

2. Styringsrapport for Lejerbo samt gennemgang af regnskab for 1.4.2019-30.4.2020

Organisation	<p>Organisationen udkommer med et underskud på 62.985 kr. Dispositions-fonden 740.633 kr. heraf disponibel del 697.633 kr. Arbejdskapital 466.148 kr.</p> <p>Spørgeskemaet udkommer med positivt svar på</p> <ul style="list-style-type: none">- der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af lejetab- der er afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering- der er afdelinger med udlejningsvanskeligheder- der er udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen, fordringer på fraflyttede lejere eller andre debitorer. <p>Dispositionsfonden har dækket lejetab i både afdeling 386-0 og 472-0. Afdeling 447-0 har underskud.</p> <p>Afdeling 386-0, 447-0 og 472-0 har underfinansiering af forbedringsarbejder. Alle 3 afdelinger er det vedrørende kollektiv råderet på udskiftning af køkkener.</p> <p>Afdeling 386-0 har tab ved fraflytninger.</p> <p>Lejerbo har en politik om, at der tages lån i organisationen fremfor optagelse af lån i kreditforening.</p>
Afdeling 447-0 Gudum	<p>Husleje pr. m² 840,19 kr.</p> <p>Udkommer med et underskud på 5.958 kr. Opsamlet resultat -253.121 kr. Modtager tilskud på 30.000 kr. og 20.000 kr. i lån til udskiftning af tag fra dispositionsfonden. Når det opsamlet resultat er vendt til positivt resultat vil tilskuddet frafalde.</p> <p>Der er intet lejetab.</p> <p>Årets henlæggelser pr. m² er 157,89 kr., opsparede henlæggelser pr. bolig er 27.784,25 kr. Årets henlæggelser er højere end gennemsnittet, dog er de opsparede henlæggelser noget under benchmarking. Afdelingens vedligeholdelsestilstand er angivet som "tilfredsstillende".</p> <p>Der er underfinansiering på udskiftning af køkkener på kollektiv råderet. Der er p.t. en underfinansiering på 111.419 kr., som dækkes af afdelingens egne midler. Der tages stilling til endelig finansiering, når der foreligger godkendt byggeregnskab.</p> <p>Der er venteliste til boligerne.</p> <p>Der er ingen afdelingsbestyrelse, dog en kontaktperson.</p>
Afdeling 548-0 Godsbanevej	<p>Huslejeniveau pr. m² 982,55 kr. – uændret fra 2018/2019.</p> <p>Udkommer med et overskud på 44.496 kr. Opsamlet resultat 93.182 kr.</p> <p>Der er ingen lejeledighed.</p> <p>Årets henlæggelser pr. m² er på 6.250 kr., hvilket er noget lavere end benchmarking. Samtidigt er de opsparede henlæggelser noget over niveau pr. bolig 58.204,13 kr. Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes som væ-</p>



	<p>rende "tilfredsstillende". Effektivitetsmarkering udkommer med rød markering. Der er sket en besparelse på vicevært og vedligehold, hvilket medfører et overskud. Der er ingen afdelingsbestyrelse, dog en kontaktperson.</p> <p>4 af boliger udlejes på almindelige vilkår, 4 udlejes som ældreboliger. På sigt kan det evt. komme på tale med en ommærkning af de 4 boliger til almene familieboliger. Ser an i forhold til udlejningskriterier.</p>
Afdeling 386-0 Ballegårdvænget	<p>Huslejeniveau pr. m² 857,70 kr. Udkommer med et overskud på 54.401 kr. Opsamlet resultat 34.471 kr. Modtager driftstilskud på 50.000 kr. og fritagelse fra uamortiserede lån 538.000 kr. fra dispositionsfonden. Der er lejetab på 10.149 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Årets henlæggelser pr. m² er på 108.43 kr., opsparat pr. bolig er 20.063,62 kr. som er noget under benchmarking på 38.200,79 kr. Afdelingens vedligeholdelsestilstand er angivet som "tilfredsstillende". 1. etaper er færdiggjort af udskiftning af køkkenet på kollektiv råderet. Der er modtaget byggeregnskab på dette. Der er p.t. en underfinansiering på 399.764 kr., som dækkes af afdelingens egne midler. Der tages stilling til endelig finansiering, når der foreligger et endeligt byggeregnskab. Der er afdelingsbestyrelse. Netop skiftet medlemmer, hvorfor der er stor aktivitet og mange spørgsmål. Sidste år blev der etableret grundejerforening for området, hvor Ballegårdvænget indgår. Det skaber fortsat utilfredshed blandt beboerne.</p>
Afdeling 472-0 Engen	<p>Huslejeniveau pr. m² 772,05 kr. Udkommer med et overskud på 10.301 kr. Opsamlet resultat 9.921 kr. Der har været en stor udgift på vedligehold af elevator, da den var gået i stykker. Der er tab ved lejeledighed på 2.818 kr., dækkes af dispositionsfonden og tab ved fraflytninger på 61.220 kr. dækkes af henlæggelser. Årets henlæggelser pr. m² 129,40 kr., pr. bolig 35.843,11 kr. hvilket er ca. svarende til benchmarking. Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes som "tilfredsstillende". Der er underfinansiering af den kollektive råderet på udskiftning af køkkener på 96.886 kr., hvilket er finansieret af afdelingens egne midler. Der tages stilling til endelig finansiering, når der foreligger et endeligt byggeregnskab. Foreløbigt har 2 lejemål gjort brug af kollektiv råderet. Der er ingen afdelingsbestyrelse, dog en kontaktperson.</p>

Generel status er, at alt er udlejet i afdelingerne placeret i Lemvig Kommune. Så længe alt er udlejet, er regnskaberne fine.

3. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år

- kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri
- effektivisering og drift

Lejerbo Struer-Lemvig har ikke haft nybyggeri siden 2005. Der bygges/ombygges nu i Danske Bank-bygning i Struer gågade. Der kommer 18 boliger fordelt på 3 etager, hvor 15% af stueplan anvendes til fællesareal. Boligerne er mærket seniorfællesskab. Ombygningen foregår i samarbejde med Realdania. Skema A er endnu ikke godkendt, men under udarbejdelse. Forventet anskaffelsessum ca. 36 mio. kr. Ebbe oplyser, at der ikke er venteliste til boligerne endnu.

Lejerbos afdelinger ligger med ca. 79,1% effektivitet mod benchmarking 82% på landsplan. Ebbe oplyser, at de er udfordret på køretiden/uproduktiv tid, da den tager tid fra kerneydelserne. De har i øjeblikket 2



viceværter til at dække 220 lejemål.

Formand og næstformand for Lejerbo Struer-Lemvig har været på tour rundt til boligorganisationens boliger for at se på boligernes beskaffenhed. I forhold til vedligeholdelsesplaner er arbejdet påbegyndt.

Som det foreligger p.t., er der ikke nok opsparede henlæggelser til at fuldføre evt. gennemgående vedligehold. Der bliver derfor en balancegang at få de vedligeholdelsesplanerne til at afspejle virkeligheden samtidigt med, at midlerne er i budgettet.

Den eneste løsning for at få flere midler til planlagt vedligehold er via huslejestigning, hvilket heller ikke ses som en mulighed.

4. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen.

Lejerbo oplyser, at de er glad for samarbejdet. Er særligt glad for mødet med Økonomi- og Erhvervsudvalget, at de tager sig til dialog om kommunens almene boliger.

Lejerbo vil være interesseret i nybyggeri i Lemvig Kommune, forudsat at det er i midtbyen (Lemvig). Ebbe oplyser dog, at han mener, at det vil blive på bekostning af andre boliger, som så vil udkomme med lejeledighed.

5. Mål for Lejerbo – kortsigtet og langsigtet

Det er fortsat et mål, at der etableres afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.

Der er mange muligheder for udvikling og bæredygtige projekter, dog er det en prioriteringssag, hvad der sættes ind på, da midlerne er små.

6. Evt.

Lejerbo har ændret i deres vedtægter med henblik på at udsende digital post til deres lejere. Ebbe sørger for fremsendelse af de nye vedtægter.

Dialogmøde med Bo i Lemvig - Torsdag den 26. november 2020, kl. 15.30-16.30

Deltagere: Linda Green, forretningsfører
Anna Grethe Christensen, formand
Tina Pinholt, regnskabsmedarbejder
Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet
Margit Borg, teamleder
Elisabeth B. Christensen, assistent (referent)

Referat

1. Opfølgning fra sidste års møde

Tangsøgade og Søndergade – selvstændigt punkter på dagsordenen.

Der er ikke en samlet afdelingsbestyrelse eller beboerråd.

Udvendig renovering af Skolevej og Industrivej er færdiggjort – beplantning er ligeledes færdig.

2. Styringsrapport samt gennemgang af regnskab for Bo i Lemvig

Bolig-organisation	Udkommer med et lille overskud på 5.298 kr. Dispositionsfonden er på 4.814.693 kr. Bl.a. er 1,3 mio. kr. anvendt til ekstraordinære udgifter på Jens Søndergaards Vej. Arbejdskapital er 506.820 kr.
Afdeling 1	Gennemsnitlig husleje pr. m ² : 767,66 kr. for familieboliger, 892,67 kr. for ældreboliger. Lejetab 1.044.464 kr. Kommer ud med 66.036 kr. i overskud, opsamlet resultat på -899.785 kr. Henlæggelser i alt 28.904.385



	<p>kr. Lejetabet er fortsat eftervirkninger af tomgangsleje fra Vesterled 4-12 samt klargøring mod renovering af Jens Søndergaards Vej. Der er ikke tilstrækkelige henlagte midler ved fraflytninger, hvorfor det vil blive styrket de kommende år. Der er opsparet henlæggelser til vedligehold i afdeling 1, hvilket forventes at blive anvendt i forbindelse med igangværende renovering. I styringsdialogen er der noteret ønske om rækkehuse på den tomme grund på Vesterled.</p>
Afdeling 2	<p>Gennemsnitlig husleje pr. m²: 574,82 kr. for familieboliger, 909,95 kr. for ældreboliger. Lejetab 164.828 kr. Kommer ud med 269.118 kr. i overskud, opsamlet resultat på 2.100.871 kr. Henlæggelser i alt 14.845.259 kr. Af de opsavede henlæggelser til vedligehold anvendes en stor del til den sociale helhedsplan.</p>

De store byggeprojekter – renovering af Romvej og nuværende renovering af Jens Søndergaards Vej – samt mindre renoveringer i afdelingerne indvirker fortsat på årsregnskabet med store lejetab og manglende anvendelse af henlæggelser.

Generelt trænger boligerne i både afdeling 1 og afdeling 2 til et løft. Der arbejdes på vedligeholdelsesplaner for at sikre, at boligorganisationen kan komme udbedringer i forkøbet. Bl.a. planlægges der nyt tag til Jevnakervej.

Efter endt renovering af Jens Søndergaards Vej vil boligorganisationen gennemgå huslejeniveauet i de to afdelinger. Dette er et krav fra Landsbyggefonden til helhedsplanen. Lejen vurderes ud fra princippet "det lejedes værdi". Dette er også omtalt på sidste års styringsdialog. Udgangspunktet vil være huslejeniveauet på Jens Søndergaards Vej, 745 kr. pr. m².

Det er ikke et krav, at der sker en huslejeudligning i forbindelse med sammenlægningen af de to tidligere boligorganisationer til én, Bo i Lemvig. Det var et krav, at der indenfor samme afdeling ligger et samlet huslejeniveau, men ikke på tværs af afdelinger. Som nævnt vil Bo i Lemvig efter endt renovering på Jens Søndergaards Vej på ny vurdere huslejeniveauet efter "det lejedes værdi".

3. Tangsøgade – fremadrettet plan

Efter sidste års dialogmøde ville Bo i Lemvig gå til egen bestyrelse med henblik på en plan for boligerne i Tangsøgade, Bøvlingbjerg. Bo i Lemvig har haft kontakt til Nykredit samt revisor for at afdække muligheder. Revisionen har foreslået et evt. salg af boligerne. Der er p.t. ca. 3, 8 mio. kr. i gæld.

I øjeblikket er der 1 ledig almen bolig og 2 ledige ældreboliger.

Følges op på næste dialogmøde, 2021.

4. Helhedsplan for Jens Søndergaards Vej – status på renovering

Renoveringen forløber planmæssigt nu. Der har været kedelige overraskelser, bl.a. er ingeniørfirmaet gået konkurs. På øverste etage i bygning 1 passer tegningsmaterialet ikke. Det gør, at der hele tiden skal findes nye løsninger. Derfor arbejdes der p.t. på flere blokke samtidigt, hvilket egentlig ikke var den oprindelige plan.

Desværre er der fundet asbest.

Der er kommet ny byggeleder på projektet, hvilket har haft en positiv indvirkning på både tidsplan, økonomi og fremgang. Der holdes skarpt øje med budgettet. P+P arkitekter vurderer, at der er et lille overskud. Pr. 19.11.2020 er der anvendt 18 mio. kr. ud af 79 mio. kr. i skema B.

Når den første blok er færdig, vil der blive fremsendt en redegørelse/status til Økonomi- og Erhvervsudvalget til orientering.

Fremover renoverer man en ½ blok ad gangen, så der er lejligheder nok til genhusning. Der kan godt ar-



bejdes på 2 halve blokke ad gangen. Det gav store problemer, at der blev arbejdet i en blok, hvor der allerede var flyttet beboere tilbage. Generelt vurderer Bo i Lemvig at beboerne er rigtig godt tilfredse. Både med processen og de nyrenoverede lejligheder.

I øjeblikket forventer man, at tidsplanen holder for hele renoveringsprojektet.

5. Vedligeholdelsesplaner, status

Jevnakervej, tag (nævnt i 2019)

Frejasvej, renovering af undertag (nævnt i 2019)

Vedligeholdelsesplanerne er ajourført. Alle afdelinger skal gennemgås, før alle planerne er helt i orden.

Selskabet vil forsøge at få en byggekonstruktør-studerende i praktik til at hjælpe med at lave planerne, evt. i samarbejde med andre boligforeninger.

6. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år – kvalitet og bæredygtighed samt effektivisering og drift

Intet at bemærke, men selskabet ligger pænt i rapporten.

Effektiviserer hele tiden. Går bl.a. fra 6 til 5 viceværter i forbindelse med naturlig fratrædelse. Boligselskabet har ansat 1 person til at varetage opgaven med genhusning i forbindelse med helhedsplanen på Jens Søndergaards Vej, da dette er et større puslespil.

7. Søndergade 1, Lemvig

Henning Pedersen mangler underskrift vedr. gårdlaug uden forbehold. Bo i Lemvig sender forslag frem til ændring af spejl bassin. Margit Borg rykker for underskriften.

Bo i Lemvig oplyser, at der for øjeblikket er et godt samarbejde omkring Søndergade.

8. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen

Selskabet synes, at der er et godt samarbejde, hvilket er gensidigt.

9. Mål for Bo i Lemvig – kortsigtet og langsigtet

Opfølgning fra sidste år – at få kortlagt det lejedes værdi på alle boliger i Bo i Lemvig.

10. Evt.

Bo i Lemvig oplyser, at de i øjeblikket oplever, at de får flere klager end almindeligvis. Oftest er det klager over husorden, hvor der klages over naboer.

Der har ikke været sager i Beboerklagenævnet det foregående år.