



Dialogmøde med Lejerbo

Deltagere: Lars Møller Pedersen, formand, Struer-Lemvig
Ebbe Johansson, forretningsfører
Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet
Elisabeth B. Christensen, assistent

Tid: Torsdag den 28. november 2019, kl. 11.15-12.15

Referat

- 1. Opfølgning på referat fra sidste års møde**
- Engen og evt. udvidelsesmulighed
Sælger mener, at der maks. kan være 3-4 boliger i stueetagen. Det vil være for dyrt til køb og ombygning.
- 2. Styringsrapport for Lejerbo, afdeling 447-0, 548-0, 386-0, 472-0 + gennemgang af regnskab 2017**

Organisation	Lejerbo Lemvig-Struer skylder hovedorganisationen i Valby (1.273.000 kr.) Denne er noteret med bunden dispositionsfond. Bruger fortsat af egen dispositionsfond, tilsagn til afdelinger. I 2019/2020 er der tilsagn for 1.512.000 kr. Afdeling 386-0 Ballegårdvænget, projekt seniorboliger 130.000 kr. – dette er en fejl. Det er til projekt seniorboliger i Struer (Tidligere Den danske Bank).
386-0 Ballegårdvænget	Grundejerforening er etableret – kunne være grundlagt for 20 år. Dermed blev det en "pludselig" udgift til afdelingen. Dette har været til stor diskussion. Dette medgiver Der er nedsat ny bestyrelsen i september 2019. Positive, proaktive. Ebbe forventer et godt samarbejde med den nye bestyrelse. Fortsat økonomiske udfordringer i afdelingen. Lave henlæggelser. Der er stor udskiftning blandt beboer.
447-0 Gudum	Stor underskudssaldo. Denne nedskrives over 7 år. Fraflytter i 2011 bekostede 300.000 kr. Udgift skulle afholdes i afdeling, hvilket dispositionsfonden løbende har givet tilskud til. Nyt tag i 2015/2016, hvilket ville betyde stor huslejestigning. Derfor årligt huslejetilskud på 20.000 kr. Forventningen er, at om 4-5 år er regnskabet fornuftigt, så længe alt er udlejet. Individuel råderet for køkken. Der er ikke beboerdemokrati, men en kontaktperson til organisationen.
472-0 Engen	Underskud 380 kr. Der er ikke beboerdemokrati, men en kontaktperson til organisationen. Ebbe afholder afdelingsmøder. Aktive viceværter/varmemester, som bidrager til beboernes tryghed. Disse kører fra Struer.
548-0 Godsba-nevej	Overskud 19.324 kr. Lav på henlæggelser. Alt er udlejet. Der er ikke beboerdemokrati, men en kontaktperson til organisationen



Så længe alt er udlejet, er der ikke bekymringer fra Ebbes side.
Generelt ikke beboerdemokrati.

3. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år
- kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri
- effektivisering og drift

Overvejelser omkring udlicitering af grønne områder generelt i boligorganisationen. Fragter maskinpark frem og tilbage fra Struer, hvilket er en bekostelig affære. Engen og Godsbanevej har også noget tryghed ved at se den samme person/vicevært. Ønsker at bevare tilknytningen til lejere.

Det er Lejerbos holdning, at det er beboerdemokratiet der bestemmer, hvor og hvordan der skal effektiviseres. Beboer og bestyrelser har ikke interesse for effektivisering yderligere end det er nu. Der er ønske om service og mere af dette.

En del af den manglende effektivisering på afdelingerne i Lemvig er, at der er lav udnyttelse på vicevært-timerne, da mange timer går til kørsel. Der kan effektiviseres på dette område.

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

Lejerbo er interesseret i nybyggeri. Er dog udfordret på placering, hvis man tænker på Bækmarksbro og ønske om familieboliger/seniorboliger i området.

Alt 1-plans boliger kan udlejes! Lejerbo vil være interesseret i at bygge i Lemvig.

Nybyggeri i Struer, forventes færdigt i 2022. Forventet skema A til Struer Kommune ultimo 2020.

Har gang i projekt i Holstebro.

130 ungdomsboliger etableres i det tidligere Regionshospitalet Herning (når der er sket udflytning til Gødstrup).

5. Mål for Lejerbo – kortsigtet og langsigtet

Økonomisk fokus.

Ønsker at få flere afdelingsbestyrelser, hvor der kan ske medindflydelse.

Har ikke nok henlæggelser til, at en afdeling alle kan få udskiftet køkken. Der har derfor mere individuel råderet.

6. Evt.

Intet.



Dialogmøde med Bomidtvest

Deltagere: Per Dyhr Jensen, direktør
Jette Würtz, regnskabschef
Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet
Margit Borg, teamleder
Elisabeth B. Christensen, assistent

Tid: Torsdag den 28. november 2019, kl. 10.00-11.00

Referat

- 1. Opfølgning på referat fra sidste års møde**
Intet.
- 2. Styringsrapport for Bomidtvest, afdeling 470+471 + gennemgang af regnskab 2018**

Boligorganisationen	Organisationen har i 2018 haft et overskud på 120.431 kr. Administrationsbidrag svarer til benchmarking. En del af afdelingerne kommer ud med kritiske nøgletal heraf. afd. 470 p.g.a. ledige boliger. Effektivitetstallene er fine for begge afdelinger.
Afd. 470	Tab ved lejeledighed har været 164.915 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Underskud 1.310.451 kr. Resultatkontoen viser et underskud på 7.252.251 kr. Sagen i Landsbyggefonden om frasalg og genopretning er endnu ikke afsluttet.
Afd. 471	Der har været tab ved lejeledig på 93.270 kr. som er dækket af dispositionsfonden. Afdelingen har haft et overskud på 10.845 kr. Resultatkontoen viser et overskud på 401.104 kr. Se Nørregade pkt. 4.

- 3. Status på salg af boliger og genopretningssag afd. 470**
Stadionvej 17, mangler salg. Boligen er udlejet. Der er forsøgt salg
Genopretningsplanen kører fortsat. Driftsstøttesag og genopretningssag er oprettet hos LBF. Per fået materiale fra Kuben, sendes til LBF primo 2020. Per sørger for, at det sendes cc til Lemvig Kommune.
Bomidtvest søger genopretning for 94 boliger. Da sagen ikke er afsluttet, er det aktuelle antal boliger fortsat er 94 og ikke 56, som efter frasalg af boliger. Søger på det fulde antal boliger for at opnå større støtte til den enkelte bolig.
41 mio. kr. for støttede og ustøttede lån i alt.
Metoden er anvendt på boligafdeling i Videbæk.



4. **Nørregade 4, Harboøre**

Alle lejere er orienteret og har fået tilbud om at flytte til anden bolig. Vi afventer derfor tilbage-melding om ønske.

Den politiske proces har været længe undervejs. Indstillingen fra politisk hold er, at boligerne skal nedrives, alternativt salg. Forventet godkendelse fra Kommunalbestyrelsen inden jul. Derefter sender Bomidtvest materialet til Kuben, som vil sørge for videre ansøgning til LBF.

Restgæld 360.000 kr. (indekslån).

Kuben afklarer, om der skal ske omvurdering af ejendommen.

5. **Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år**

- **kvalitet og bæredygtighed ved reovering og nybyggeri**

- **effektivisering og drift**

Det er meget huslejebestemt, hvad der kan skrues på ift. til effektivisering. Der er mange udfordringer

Digitaliseringen har medført store ændringer ift. administrationen.

De har lavet Synsteam, som gør, at fraflytningssyn bliver ensrettede, det friholder viceværten for konflikter. Synsrapport kan afleveres, inden synsmanden er gået ud af døren.

Overvejelser omkring udlicitering af alle grønne områder. Der er enkelte steder, hvor der fortsat er et grønt team.

Der er ingen beboerdemokrati. Der er beboermøder, hvor der er deltagelse.

Der er et orangeri i 471, givet samlingspunkt til de ældre.

6. **Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen.**

Intet. Der er tilfredshed med samarbejdet.

7. **Mål for Bomidtvest – kortsigtet og langsigtet.**

Administrationsbidrag – årlig pristalsregulering. Målet er, at det er status quo alternativt mindre.

Afdæmpet huslejeudvikling, er noteret i boligorganisationens målsætning.

Ved overskud tilbagebetales til lejere. I 2018 blev der tilbagebetalt 1 mio. kr. til lejere.

8. **Evt.**

Intet.



Dialogmøde med Bo i Lemvig

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

Tid: Torsdag den 28. november 2019 kl. 13.00-14.00

Referat

1. Opfølgning på referat fra sidste års dialogmøde

Bestyrelsen ville forsøge sig med bedre beskrivelse af opgaver i en beboerråd/afdelingsbestyrelse. Både organisationsbestyrelsen og administrative medarbejdere har været afsted på kursus for at blive klædt godt på. Det er fortsat ikke lykkedes at rekruttere beboere til afdelingsbestyrelser. Det er derfor aftalt, at bestyrelsen i Bo i Lemvig tager flere opgaver. Der er beboerråd i afd. 1, disse er involveret via den sociale helhedsplan. Mærker mere positiv stemning blandt beboerne på afdelingsmøder.

2. Styringsrapport for Bo i Lemvig for regnskab 2018 - regnskabs gennemgang fra Landsbyggefonden

Regnskabs-gennemgang	Der er henlagt til dispositionsfond samt bidraget til arbejdskapital for 659 lejemål mod det faktiske 622. Dette skyldes, at Bo i Lemvig først er reduceret i leje- og garagemål pr. 1.11.2018, derfor er der henlagt for det fulde antal boliger i 2018. Råderetssag – kun ét lejemål. Der er et stort overskud i afdeling 2. Byggeregnskab på Romvej er afleveret 2017 og efterfølgende april 2018 får man først tilkendegivelse fra LBF. Dette kan der ikke tages højde for rent budgetmæssigt.
Organisation	Året udkommer med et overskud på 45.078 kr. Dispositionsfonden er 6.233.023 kr., 1,7 mio. kr. mindre end i 2017. Der foregår et stort renoveringsarbejde i organisationen, hvorfor der fremadrettet tages af denne. Der er et stort lejetab i afdeling 1, som er dækket af dispositionsfonden. Egenkapital er 6.634.837 kr., hvor 401.814 kr. er arbejdskapital. Der er desuden erhvervet og ombygget ny administrationsbygning for egne midler.
Afdeling 1	Kommer ud med et overskud på 27.318 kr. mod underskud de senere år. Opsamlet underskud er 1.355.821 kr. Huslejetab ca. 1.000.000 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse udgør pr. m ² 70,49 kr., i alt 22.727.091 kr., hvoraf der skal anvendes 20.000.000 kr. til helhedsplanen på Jens Søndergaards Vej. Afdelingens samlede henlæggelser er på 27.864.028 kr.
Afdeling 2	Kommer ud med et stort overskud på 2.078.423 kr. Det opsamlet resultat er 12.671.266 kr. Tab ved lejeledighed er på 84.317 kr., 60.000 kr. mindre end i 2017.



	Afdelingens planlagt og periodisk vedligehold er pr. m ² 87,34 kr., i alt 9.184.759 kr., hvoraf nogle af disse midler skal anvendes til renovering på Frejasvej og Jevnakervej i 2020. Afdelingen samlede henlæggelser er på 10.319.512 kr.
--	--

3. Tangsøgade – fremadrettet plan

Der er stor lejeledighed. Det er primært det gamle hotel, som blev renoveret for byfornyelsesmidler, hvor der er længerevarende lejeledighed. Tangsøgade hører til i afdeling 1.

Der er en samlet restgæld for ca. 4,1 mio. kr., indekslån, dvs. ca. 6 mio. kr. ved indfrielse

Bo i Lemvig vil bede bestyrelsen om at komme med en plan – evt. skille Tangsøgade ud til en selvstændig afdeling. Revisionen går ind i arbejdet.

Der er gjort flere tiltag for at tiltrække lejere:

- Husleje er nedsat med 1.000 kr.

- Taget kontakt til Høvsøre Forsøgsstation evt. udleje til arbejdere. Desværre ikke behov.

- Taget kontakt til Efterskolen, de er ikke interesseret i leje til undervisere. – Vil tage kontakt til de større landsbrugsejendomme i området for evt. at lave aftaler om udlån til sæsonarbejdere. Bo i Lemvig vender tilbage.

4. Søndergade – status og fremadrettet plan

Opdatering fra Lemvig Kommune: Hvis der ikke foreligger en ejervedtægt, så skal man gå efter en normalvedtægt. Der indbetales årlig til en konto, hvor bestyrelsen godkender en evt. udgift, som f.eks. udskiftning af tag.

Lemvig Kommune har møde med Henning Pedersen primo december ang. vedtægter og gårdlaug.

Hvis Lemvig Kommune ønsker at sælge deres boliger, skal et evt. salg foregå via udbud.

5. Jens Søndergaards Vej

Som udgangspunkt er det vedtaget ved renoveringen af Jens Søndergaards vej, at der ikke skal ske en huslejestigning på baggrund af ombygningen. Bo i Lemvig oplyser dog, at man efter ombygningen vil regulere i hele organisationen efter "det lejes værdi". Her spiller forhold som placering, udsigt, beliggenhed etc. ind.

Huslejeregulering, der er foretaget p.t., er foretaget i forhold til rettidig omhu. Det vil sige, at der ikke er samme husleje i to ens lejligheder, hvor den ene har nyt køkken, og den anden gammelt køkken. Dette er efter aftale med Landsbyggefonden.

Renovering

P+P Arkitekterne er valgt som totalrådgivere på projektet. I øjeblikket er gennemgang af de økonomiske forhold, og umiddelbart vurderes det, at de støttede arbejder forventes at blive 1 mio. kr. mindre end i skema A.

Licitationen er den 17.1.2020, hvorefter rådgiver og boligorganisationen har et reelt billede af, hvorledes den økonomiske ramme forholder sig.

Afdeling 1's reguleringskonto på 5.109.988 kr. skal anvendes til merudgifter og følgeudgifter til helhedsplanen på Jens Søndergaards Vej, dog skal Landsbyggefonden godkende denne anvendelse. Der er p.t. ønsket følgeudgifter til renovering af elevator på Jens Søndergaards Vej, renovering af Vesterled 1-21 samt looket på Jens Søndergaards vej. Anvendelsen af reguleringskontoen er afhængig af det endelige byggeregnskab for helhedsplanen, da merudgifter hertil skal dækkes af denne eller egne midler.

Den 19.11.2019 blev der holdt orienteringsmøde samt fremlægning af genhusningsplan for beboerne. De første beboere er varslet til flytning 1.3.2020. Hele projektet forventes afsluttet i



oktober 2022.

Det er planlagt, at Bo i Lemvig skal fremlægge projektet for Økonomi- og Erhvervsudvalget den 9. december 2019. Der er enighed om, at det vil give bedst mulig mening, at skubbe dette til efter, at licitationen er afholdt. Louise afklarer dette med borgmesteren og giver besked til Bo i Lemvig.

6. Status på boligforeningens øvrige renoveringsprojekter

Industrivej/Skolevej bliver færdig i år. Der mangler udenoms arealer, dvs. belægning, nye garager samt beplantning.

Administrationsbygning er færdig.

Frejasvej - renovering af undertag.

Jevnakervej – nyt tag primo 2020

7. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år

- kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri

- effektivisering og drift

Effektiviseringstallene i styringsdialogen viser 100% effektivitet.

Der arbejdes løbende på forbedringer. Eksempelvis er der indført rekvisitionstil viceværter.

Bo i Lemvig ansætter ny medarbejder her til den 1.12.2019, skal være udlejningsansvarlig/genhusning med den sociale helhedsplan.

8. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen

Bo i Lemvig er tilfreds med samarbejde.

9. Mål for Bo i Lemvig – kortsigtet og langsigtet

”Det lejedes værdi” – dvs. huslejudligning bliver taget i hensyn til beliggenhed, renovering, etc. Det må reguleres i en periode op til 10 år.

LBF har anvist, at gennemsnitslejen for Lemvig er 745 kr. pr. m², der må indeksreguleres (2018).

Der er taget udgangspunkt i Jens Søndergaards Vej.

Huslejesikring/boligyldelse

Sendes pr. 1.1.2020 sendes direkte til Bo i Lemvig. Før blev det sendt direkte til beboeren.

10. Evt.

Intet.