



Dialogmøder mellem boligforeningerne og Lemvig Kommune 2022

Lejerbo

Tirsdag den 6. december 2022 kl. 13.00-14.00

Deltagere:

Bendix Jensen, forretningsfører

Lars Møller Pedersen, formand for Lejerbo

Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth Borg Christensen, assistent

Referat

1. Opfølgning fra sidste års møde

Se dagsorden.

2. Styringsrapport for Lejerbo samt gennemgang af regnskab for 1.4.2020-30.4.2021

Organisation	Underskud 28.000 kr. Nettorenteudgifter/kursregulering 28.000 kr. Det er forventeligt, at der også er underskud for indeværende årsregnskab, afsluttes 30.4.2022. Organisationen er endnu "ung". Det er forventeligt, at der fra 2025/2026 vil være positiv dispositionsfond og større økonomisk råderum. Det er organisationens hensigt, at henlæggelser skal øges gradvist til 170 kr./m ² , så det er mere fremtidssikret i forhold til vedligeholdelsesplanerne. Dog under hensyntagen til den enkelte afdeling, område og øvrige variabler.
Afdeling 447-0 Gudum	Resultat -9.563 kr., opsamlet resultat -119.635 kr. Henlæggelserne 184 kr./m ² , opsøret henlæggelser 422 kr./m ² . der er udfordringer på henlæggelser, da der er en større vedligehold på boliger. Alt er fuldt udlejet, snarligt 1 i tomgang. Beboerdemokrati er etableret i Gudum. Repræsentant deltager i afdelingsbestyrelsen. Ud fra de nuværende gaspriser blev der beregnet et gennemsnitligt gasforbrug 48.000 kr./bolig. Der blev indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor hvert lejemål fik muligheden for at vælge mellem varmepumpe eller brændeovn. 1 bolig ønskede ikke anden opvarmningsmulighed, 1 bolig går i tomgang snarligt, hvorfor der bliver indsat varmepumpe. Lejerbo indgår i dialog om fremtidige løsningsmuligheder for Gudum-området. Direktionssekretariatet gør opmærksom på, at den fleksible udlejningsaftale omkring boligerne i Gudum ophører ultimo 2023. Bendix vender tilbage, om den ønskes forlænget.
Afdeling 548-0 Godsbanevej	Lille overskud 5.253 kr. Opsamlet resultat 110.152 kr. Henlæggelser 194 kr./m ² Intet beboerdemokrati, men der er en repræsentant, som har kontakt til organisationen. Umiddelbart er området lidt borte deroppe. Det er kikket på lidt mere "hygge" for udenomsarealerne.



Afdeling 386-0 Ballegårdvænget	Resultat -33.490 kr., opsamlet resultat -2.116 kr. Henlæggelser 125 kr./m ² . Afdelingen har et efterslæb på henlæggelser. Dette mærkes nu, at ejendomsskatter stiger. Det skyldes fradrag for jordforbedringer bortfalder efter 30 år.
Afdeling 472-0 Engen	Resultat -11.174 kr., opsamlet resultat 112.567 kr. Henlæggelser 158 kr./m ² . Lille underskud, dog højere renteudgifter. Der er beboerdemokrati.

Konklusion

Underskud skyldes primært rente.

Alt er udlejet, trods høj udskiftningsfrekvens. Landsgennemsnitligt er lavere.

Hovedtallene er på Lejerbos gennemsnit eller lavere.

3. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år

- kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri

- effektivisering og drift

Hvis Lejerbo Struer-Lemvig havde en afdeling eller to mere i Lemvig, så kunne der leveres mere lokal servicefunktion. Effektiviteten forsvinder til kørsel mellem afdelingerne.

Clever vil installere el standere på alle de steder, hvor Lejerbo ønsker det. Dette er uden udgift for afdelingen. Ladestanderne bliver ikke registreret i deres app, så det ikke bliver synligt for turister etc. Ladestanderne kan på sigt overtages af afdelingen til den afskrevet værdi, forventes afskrevet i 2029. Umiddelbart er planen, at de etableres, så de er repræsenteret i alle afdelinger.

Der var planer om renovering af den gamle Danske Bank i Struer bymidte. Det kræver en stor økonomisk indsprøjtning, hvis dette skal lykkes. Kommunen ejer bygningen. Der mangler endelig behandling/afslag fra Struer Kommune.

4. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen

- fokus på beboersammensætning og fremtidigt behov for boligtyper i Lemvig Kommune

Det bedste resultat bliver, hvor man blander typerne for at øge diversiteten af beboere. Lejerbo har p.t. mange seniorer, enlige.

5. Mål for Lejerbo – kortsigtet og langsigtet

Økonomien er udfordret, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder. Men det ser fornuftigt ud.

Bibeholde bred aldersrepræsentation i afdelingsbestyrelsen, hvilket er godt for gruppens dynamik.

6. Evt.

Styringsdialogen mangler for både organisation og afdelinger. Bendix sørger for, at den er tilgængelig snarest muligt.



Bomidtvest

Torsdag den 8. december 2022, kl. 12.45-13.45

Deltagere:

Per Dyhr Jensen, direktør, Bomidtvest

Jette Wurtz, økonomichef

Louise Agerbo, chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth Borg Christensen, assistent

Referat

1. Opfølgning fra sidste år

Nørregade er afhændet til privat salg.

Sønderparken er taget ud af dialogmødet, og der er planlagt møde den 15. december 2022 mellem Lemvig Kommune og Bomidtvest.

2. Styringsrapport for Bomidtvest + gennemgang af regnskab 2021

Boligorganisation	Resultat -911.163 kr. Arbejdskapital 14.221.290 kr. Dispositionsfond 57.958.677 kr. Spørgeskema er med afkrydsning i JA: - Der er anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed. - Der er afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering. Ingen røde afdelinger for afdelinger placeret i Lemvig Kommune, hvilket vil sige, at effektiviteten er tilfredsstillende.
Afdeling 470	Resultat 95.617 kr., opsamlet resultat -7.067.069 kr. 43 ud af de 44 boliger er solgt. Da den pt. er udlejet, gøres der ikke mere ved dette. Den ligger udelukkende som skuffesag hos ejendomsmægler. Den endelig afvikling af genopretningsagen afventer sag hos Landsbyggefonden. Se punkt 3. Økonomien i afdelingen er tydeligvis bedret efter afhændning af de 43 boliger. Driften er stabil. Alt er udlejet. Afdelingen ligger med en effektivitetsprocent på 93%, grøn. Afdelingens stand er kategoriseret som "ikke tilfredsstillende". Henlæggelser 129,11 kr./m ² , opsparede henlæggelser 50.062,12 kr./m ² . Afventer svar på helhedsplan for afdelingen.
Afdeling 471	Resultat 156.966 kr., opsamlet resultat 129.169 kr. Henlæggelse 120,31 kr./m ² , opsamlet henlæggelser 250,12 kr./m ² . Oplever, at henlæggelserne går til drift-opgaver. Dog vurderes det samtidigt, at afdelingens henlæggelser også har et maksimalt niveau, da det påvirker huslejen. Afdelingens stand vurderes mindres tilfredsstillende. Afdelingen ligger med en effektivitetsprocent på 81%, gul.

Konklusion

19 boliger ud af 3.600 boliger er ledige. Ingen ledige i Lemvig Kommune. (Ældreboligerne i Sønderparken anvendes til boliger for ukrainske flygtninge. Disse betragtes derfor ikke som ledige, da kommunen betaler tomgangsleje).

Særlig udfordring omkring boliger med gasfyr.

Generelt fokus på intern effektivisering.

Jo mindre afdelingen, jo større risiko for lavere effektivitet.



I Morsø og Skive Kommune er der ønske om salg. Der er krav fra ministeriet om, at der skal være tomgang i en længere periode. Dog er der ikke fra ministeriets side udmelding om, hvad "en længere periode" defineres som.

3. Status på genopretnings sag, afdeling 470

Der er ønske om flere tekniske undersøgelser fra LBF. De sidste er sendt afsted i sidste uge. Der er håb om, at LBF behandler sagen i Q1/Q2, 2032. Bomidtvest forventer at kunne fremsende skema A til Lemvig Kommune inden sommerferien 2023.

Der var afsat 5 mio. kr. i den oprindelige genopretnings sag. Bomidtvest ønskede at ændre til helhedsplan, hvilket gør, at det endelige sum nærmer sig ca. 60 mio. kr.

Per orienterer om, at den ustøttede del, som er på almindelige lånevilkår gør, at den enkelte boligorganisation heller ikke kan holde økonomi i projekter. LBF er derfor i gang med at kigge på fordelingsnøglen af støttede/ustøttede lån i renoveringsprojektet.

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

- fokus på beboersammensætning og fremtidig behov for boligtyper i Lemvig Kommune

Bomidtvest bygger i flere kommuner

- lav bebyggelse m. carport og have + tilgængeligt. Energiløsninger m. bl.a. solceller, så bolig kan varmes op til billigere penge.

- etagebyggeri med elevator og god stor altan. Henvender sig til tidligere husejere.

Der er succes med begge dele, og Bomidtvest har også oplevet at ændre på mængden af boliger under et projekt for at tilpasse sig efterspørgslen.

Oplever nemlig, at efterspørgsel løbende ændrer sig – billige og overkommelige boliger. Flest 3-rumsboliger, dog er der fortsat et segment i boligmarkedet, som efterspørger 1-værelses boliger til ca. 3.000 kr./måned.

5. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommune

Bomidtvest ønsker at bygge, hvis det giver mening. Vil være interesseret i bygge i Lemvig i en større volume.

6. Mål for Bomidtvest – kortsigtet og langsigtet

Der er etableret Boligsocial stabsfunktion. Bomidtvest har lavet udkast til partnerskabsaftale med den enkelte kommune. Den beror på en gensidig forpligtigelse mellem partnerne om at hjælpe de borgere med rette indsats i samarbejde og få den enkelte borgere mere på rette vej.

Per fremsender en partnerskabsaftale til gennemsyn og med henblik på et møde med Lemvig Kommune.

Louise orienterer om, at der i Lemvig Kommune er ansat en boligsocial medarbejder. Samarbejdet skal derfor forankres via den allerede etablerede funktion her i Lemvig.

Bomidtvest har lavet nye forretningsgange, øget kontrolfunktioner. Per fremsender disse.

Bomidtvest har lavet strategiplan 2023-2027. Borgeren er i centrum. Hver afdeling har givet input. Per fremsender disse.

7. Evt.



Ulfborg-Vemb Boligforening

Torsdag den 8. december 2022, kl. 15.00-15.30

Deltagere:

Linda Green, forretningsfører

Tina Pinholt, regnskabsmedarbejder

Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, assistent (referent)

Referat

1. Styringsrapport samt gennemgang af regnskab for Ulfborg-Vemb Boligforening 2021

Bolig-organisation	Resultat 238.494 kr. Egenkapital 4.547.833 kr., hvoraf arbejdskapital 1.780.604 kr. På spørgeskemaet er der sat ja i følgende: - Der er risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: a) investeringer (herunder projekteringsudgifter). - Der er anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdleingers tab som følge af lejeledighed. Eneste udfordring: Startboliger/ungdomsboliger. Målgruppe for disse boliger er unge 18-25 år. Fælles køkken og fælles stue. 7 boliger, hvor 1 bolig anvendes til møderum. Der er tilknyttet social vicevært, hvor viceværten har muligheden for at give ekstra støtte og vejledning i hverdagen.
Afdeling 10, Østvangen	Afventer byggeregnskab. Forventer, at dette modtages i løbet af Q1, 2023. Tilslutningsafgift og fundering pga. forhøjet grundvand har medført en øget udgift.

Konklusion

Tina sender information omkring startboligerne til videreformidling internt i Lemvig Kommune.

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

-

3. Østvangen 10 – ibrugtagning, færdiggjort byggeri

7 boliger er flyttet i pr. 1.9.2022 og 1 bolig pr. 1.10.2022. Bredt alderssegment i lejemålene.

Forventer færdigt byggeregnskab Q1, 2023.

Boligforeningen har etableret sti med lys, så man kan gå over til hal og købmand.

4. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen

- fokus på beboersammensætning og fremtidig behov for boligtyper i Lemvig Kommune

Der er venteliste til de nyopførte boliger i Bækmarksbro. Boligforeningen er derfor interesseret i yderligere bebyggelse i området. Det er endnu ikke behandlet eller godkendt på organisationens generalforsamling.

5. Mål for Ulfborg-Vemb Boligforening – kortsigtet og langsigtet

-

6. Evt.



Bo i Lemvig

Torsdag den 8. december 2022, kl. 15.30-16.30

Deltagere:

Linda Green, forretningsfører

Anna Grethe Christensen, formand

Tina Pinholt, regnskabsmedarbejder

Louise Agerbo, Chef for Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, assistent (referent)

Referat

1. Opfølgning fra sidste års møde

Der mangler fortsat underskrevet aftale vedrørende gårdlauget, Søndergade og videre plan for disse. Louise følger op.

2. Styringsrapport samt gennemgang af regnskab for Bo i Lemvig 2021

Bolig-organisation	Resultat 50.072 kr. Egenkapital 4.096.727 kr., hvor af arbejdskapital 222.877 kr. Dispositionsfond 3.873.850 kr. Der er noteret "JA" i spørgeskemaet vedrørende følgende: - Der er anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed. - Der er afdelinger med underskudssaldi/underfinansiering. - Der er afdelinger med udlejningsvanskeligheder - Der er afdelinger hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedørende b. istandsættelse ved fraflytning c. tab ved fraflytning
Afdeling 1	Resultat 74.608 kr., opsamlet resultat -91.452 kr. Afdelingen har 214.337 kr. i lejetab. Renoveringen af Jens Søndergaards vej nærmer sig sin afslutning, hvorfor lejetab indgår som en del af genhusningsplanen. Deraf også høj fraflytningsprocent, som skyldes genhusning. P.t. er der ingen ledige boliger. Forventer dog et lejetab, når der renoveringen er færdiggjort, da boligforeningens egne boliger er anvendt til genhusning. Henlæggelser 50,97 kr., opsavede henlæggelser pr. bolig 66.824,02 kr. Afdelingens stand kategoriseres som mindre tilfredsstillende. Yderligere vedrørende helhedsplanen på Jens Søndergaards Vej, se punkt 3. Effektivitetstal 95,7%.
Afdeling 2	Resultat 517.940 kr., opsamlet resultat 1.750.037 kr. Årets henlæggelser er på 134,20 kr., opsavede henlæggelser pr. bolig 51.977,34 kr. Der foreligger i de kommende år flere ændringer, da så boligerne opnår en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Effektivitetstal 95,7%.
Afdeling 3 Søndergade 2	Godkendt på Ø&E

Konklusion



Manglende retvisende billede af afdeling 1, da der p.t. anvendes egne boliger i afdelingen til genhusning.

3. Helhedsplan for Jens Søndergaards Vej – status på renovering

Renovering

Sidste blok er i gang med renovering, Blok 6. 2 opgange forventes klar inden jul, sidste opgange forventes klar til 1. februar 2023 med indflytning medio februar 2023.

Budget

P.t. forventes en overskridelse af på 8 mio. kr. Bo i Lemvig har løbende fremsendt status på projektet. Reguleringskonto er på 12 mio.kr. Bo i Lemvig er i gang med sondering af, hvad der gennemgående er anvendt, og hvad kan dækkes af reguleringskontoen. Der skal dog gives tilladelse fra Landsbyggefonden til anvendelse af denne.

Brandsikring

Forsikringsagen vedrørende brandsikring kører.

Gavlrenovering af blok 5

Licitation på gavl er netop afsluttet i går. Licitation holder sig indenfor budgettet, hvorfor de går i gang med projektet snarest efter afslutning af blok 6.

Der skal ikke være genhusning i forbindelse med gavlnoveringen.

Freddy Nielsen bliver totalrådgiver. Projektet forventes færdigt i foråret 2024.

Udearealer

Der er nedsat en gruppe bestående af viceværter, medarbejdere fra kontoret og beboere, som kikker på de omkringliggende forhold, blandt andet udkigstårn. Der er dialog mellem Plan og Projekt, Lemvig Kommune og Bo i Lemvig.

Der arbejdes fortsat i etablering af stisystem mellem Jens Søndergaards Vej og by.

Som en del af helhedsplanen med nedrivning af Vesterled, renovering af Jens Søndergaards Vej er det aftalen, at boligforeningen selv skal foranledige renovering af de resterende boliger på Vesterled. Bo i Lemvig orienterer om, at de p.t. er usikre, hvilke midler der er tilbage til renovering af Vesterled.

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

Advokatfirmaet Smidt Knudsen er valgt som ny advokat for Bo i Lemvig og Ulfborg-Vemb Boligforening.

Realkredit Danmark sendt besked om, at boligforeningen har udbetalt for meget i afgift. Der er lavet et stående afgiftsbrev fra kreditforeningen, som kan anvendes bredt i afdelingen.

8 boliger i Gudum fyrer med gas. Der er 4 boliger, hvor lejermålet er opsagt. Bestyrelsen har godkendt, at der gives et rammetilskud til de som opvarmer med el eller gas. Behandles løbende.

Inspektøren har hentet pris på fjernvarme-tilslutning for boligerne i Ramme.

I øjeblikket kigges der på flere løsninger.

Der er ønske fra flere interessere om husdyrhold. Det var godkendt i bestyrelsen – blok 6, Jens Søndergaards Vej, at der kunne være husdyrhold. Det blev dog nedstemt på afdelingsmøde.

5. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen

- fokus på beboersammensætning og fremtidig behov for boligtyper i Lemvig Kommune

Bo i Lemvig ser muligheder i nybyggeri af rækkehuse på Vesterled og lejligheder i midtbyen af Lemvig.

6. Mål for Bo i Lemvig – kortsigtet og langsigtet



Lemvig Kommune

Der er fokus på at få afsluttet helhedsplanen for Jens Søndergaards Vej samt få udført gavlirenovering. Den Boligsocial helhedsplan afsluttes til den 1. maj 2023, hvor der forhåbentlig også er opstart af ny boligsocial helhedsplan fra 1.5.2023. Der arbejdes intenst på den kommende helhedsplan med involvering af kommunale og boligsociale medarbejdere samt Landsbyggefonden.

7. Evt.

Intet.