

# Styringsdialog mellem Lolland Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen

- Dialogmøder efterår 2015



## Indhold

1 Styringsdialog 2015 .....	3
2 Generelle udfordringer på tværs af boligorganisationerne.....	5
3 Behov for centrale aftaler/indsatser og bud på samarbejder.....	7
4 De lovmæssige rammer og den videre proces.....	8
5 Aftaledokument Nakskov Almene Boligselskab.....	9
6 Aftaledokument Lejerbo .....	12
7 Aftaledokument Boligforeningen Lolland .....	14
8 Aftaledokument Boligselskabet af 1944.....	17
9 Aftaledokument Ravnsborg Ældreboligselskab .....	19
10 Aftaledokument Boligselskabet Sognefogedvænget.....	20
11 Aftaledokument Boligselskabet Domea Holeby .....	22
12 Aftaledokument Lolland Almennyttige Boligselskab .....	24

# 1 Styringsdialog 2015

I efteråret/vinter 2015 har Lolland Kommune haft styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer i kommunen.

Alle boligorganisationer har forud for mødet sendt en dokumentationspakke til kommunen. Denne pakke har dannet grundlag for styringsdialogen.

Følgende centrale temaer har været drøftet på dialogmøderne:

- Udlejning
- Økonomi
- Beboersammensætning
- Fysiske rammer og renovering
- Boligsociale indsatser

Som afslutning på hvert møde er der formuleret et aftaledokument med en række fælles konklusioner og målsætninger for boligområdet. De respektive aftaledokumenter findes i kapitlerne 5-12.

Alle aftaledokumenter er godkendt af de enkelte boligorganisationer. Forud for dialogmøderne er samtlige regnskaber blevet gennemgået, og de er alle taget til efterretning.

## De væsentligste konklusioner fra styringsdialogmøderne:

- At hovedparten af boligorganisationer har økonomiske udfordringer grundet lejeledighed. Det betyder drænedede eller tømte dispositionsfonde, således at det økonomiske polster er meget begrænset i de tilfælde, hvor afdelinger er særligt nødlidende, eller hvor der er forventning om medvirken i kapitaltilførselssager.
- At alle boligorganisationerne i kommunen oplever udfordringer omkring udlejningssituationen i form af enten korte/ingen ventelister eller ledige boliger. Dog er udlejningssituationen generelt bedret, hvilket både må tilskrives den mindre markante befolkningstilbagegang og den massive kapacitetstilpasning, der har fundet sted i sektoren de sidste år. Og som følge heraf en generelt set mindre mængde overskudsboliger og en lokal bedring i enkeltafdelinger som følge af opfyldning i forbindelse med medvirken i genhusningssagerne.
- At lejeledigheden og den begrænsede attraktivitet er særligt udtalt i afdelinger beliggende i yderområder og i afdelinger i etagebyggeri, der kæmper med imageproblemer.
- At der fortsat er et boligoverskud i sektoren.
- At på det lollandske boligmarked, med et overskud af boliger, er den almene sektor ikke konkurrencedygtig på pris, hvorfor det er exceptionelt vigtigt, at huslejerne holdes nede på et rimeligt niveau - 750 kr./m<sup>2</sup>/år.
- At det er en svær balancegang at holde huslejeniveauet nede og stadig have et fornuftigt vedligeholdelsesniveau.
- At beboersammensætning i sektoren er blevet mere ensidig og tung. Psykisk syge borgere udfordrer sammenhængskraften i de enkelte afdelinger. Der er fra boligorganisationernes side et ønske om et bedre samarbejde omkring denne

beboergruppe. Misbrugsproblematikker og/eller høje koncentrationer af beboere med anden etnisk oprindelse end dansk, er også med til at skabe utryghed og dårligt image i de udsatte afdelinger.

- At beboerdemokratiet mange steder er under pres, da det er vanskeligt at rekruttere nye medlemmer til bestyrelserne.
- At flere boligorganisationer har planer omkring fysiske helhedsplaner med omdannelse til fremtidssikrede boliger. Processen herfor er foreløbig pauseret på grund af udvikling af områdehelhedsplansværktøjet til bestemmelse af det fremtidige boligbehov. Når helhedsplans arbejdet er mere fremskredent, og i det omfang kommunen godkender at medvirke, kan ventes et antal kapitaltilførselssager samt kommunale garantistillelser.
- Flere boligorganisationer barsler med at lægge afdelinger sammen, hvilket er i god tråd med kommunens strategi for området.

## 2 Generelle udfordringer på tværs af boligorganisationerne

### Økonomi

Det generelle billede efter styringsdialogen er, at hovedparten af boligorganisationerne har økonomiske udfordringer. Der er 2 afdelinger, der gennem kortere eller længere tid har været ude af stand til at betale terminer. For så vidt, at der er igangsat en proces omkring genopretning af den pågældende afdeling, vil terminsbetalingerne indgå i den eventuelle byggesag. Hvis ikke det er tilfældet, kan kommunen overtage terminsbetalingerne eller afdelingen vil ultimativt komme på tvang. Sidstnævnte kan blive tilfældet for Bandholm Vænge, hvor der ikke har været tilstrækkeligt skub på sagsbehandling hen imod en bedring af situationen i afdelingen.

Der er flere boligorganisationer, der er delvist fritaget for at organisationens dispositionsfond dækker tab som følge af lejeledighed. Derfor er dispositionsfondene flere steder små eller decideret tomte. Dermed er der kun en ringe økonomisk buffer i særligt problemramte afdelinger, hvilket på den korte bane er et problem for de udsatte afdelinger, men som på den lange bane også kan blive et kommunalt økonomisk problem, da kommunen i første omgang vil blive nødsaget til at medvirke med kapitaltilførsel til nødlidende afdelinger og ultimativt med aktivering af lånegarantier.

Arbejdskapital og henlæggelserne til vedligeholdelse er i flere organisationer presset. Det er en konstant balancegang at afstemme huslejetryk og vedligeholdelsesgrad for kontinuerligt at sikre sektorens attraktivitet. Nogle steder er der meldinger om decideret vedligeholdelsefterslæb.

### Udlejning

Udlejningssituationen er generelt bedret, og der er faldende lejeledighed og begyndende ventelister. Træerne vokser dog ikke ind i himlen. Det samlede indtryk fra dialogmøderne er, at der i flere boligområder er udfordringer i forhold til udlejning af især ungdomsboliger og små 1-værelses og 2-værelses lejligheder. Andre steder er det især de helt store 4- og 5-værelses lejligheder, der er svære at få udlejet fordi de bliver for dyre.

De mange ledige lejligheder er en økonomisk udfordring for de boligorganisationer, der er berørt af det. Boligorganisationerne tænker i flere strategier for at tiltrække og fastholde beboere bl.a. i udvikling af attraktive boligområder gennem bygningsvedligeholdelse og egentlige renoveringer. For at tiltrække nye beboere arbejder nogle af organisationerne med egentlige markedsføringsstrategier som fx åbent hus arrangementer og annoncekampagner.

Udlejningsvanskelighederne er størst i landdistrikterne og i etagebyggerierne. Geografi og arkitektur er væsentlige faktorer for lejeledigheden, men også den kollektive trafikforsyning og den strukturelle infrastruktur i øvrigt har betydning for bosætningen. Andre afdelinger slås med en uhensigtsmæssig beboersammensætning og som følge heraf kriminalitet, hærværk og dårligt image.

Den generelle negative vækst i kommunens befolkningstal vil i sig selv også betyde et stigende antal overskudsboliger.

### De fysiske rammer og renovering

Der er flere boligorganisationer, der har planer eller igangværende renoveringsprojekter og hvor den fysiske helhedsplan omhandler enten boligreduktion eller øget tilgængelighed.

Det drejer sig om:

- Fjordgården – sætningsrevner, skimmelsvamp, kuldebroer og tilgængelighed

- Rosenparken – nedrivning, skimmelsvamp, kuldebroer og tilgængelighed
- Sognefogedvænget – nedrivning af et antal boliger og tilgængelighed.
- Sandby – boligreduktion, såfremt ministeriet godkender nedrivning
- Holmeager – boligreduktion, såfremt ministeriet godkender nedrivning
- Aaparken – tilgængelighed
- Rudbjerg (Langøparken) – boligreduktion, såfremt ministeriet godkender nedrivning
- Horslunde (banevænget og Gallevej) - boligreduktion, såfremt ministeriet godkender nedrivning
- Margrethevænget – omdannelse af 111 etageboliger til 37 boliger i tæt-lav med god tilgængelighed, såfremt ministeriet godkender nedrivning
- Bandholmvænge – boligreduktion
- Kongeledet – boligreduktion
- Birkevænget – sammenlægning, opretning, tilgængelighed

### **Boligsociale indsatser**

Formålet med de boligsociale helhedsplaner er grundlæggende at styrke beboernes aktive medborgerskab, opkvalificere dem og øge muligheden for større ejerskab og indflydelse på egne liv.

Den boligsociale indsats er med til støtte op om kommunens plan- og udviklingsstrategis målsætning om en stærk næste generation og job og karrieremuligheder for alle. Den boligsociale helhedsplan skal være med til at sikre et socialt bæredygtigt boligområde.

Forud for de nuværende helhedsplaner stillede Landsbyggefonden krav om, at der blev etableret et fællessekretariat på tværs af Lolland og Guldborgsund Kommuner. Ved midtvejsevaluering af sekretariatet kom frem, at det eftertragtede strategiske samspil med kommunale indsatser og strategier ikke kan opnås i den nuværende konstruktion og at det de enkelte helhedsplaner er nogle meget små enheder. Der er derfor overvejelser om en fælles Lolland helhedsplan med en kommunal tovholderfunktion, der skal sikre den strategiske flyvehøjde, bedre samspil og faglig sparring på tværs.

Der er på nuværende tidspunkt tre boligsociale helhedsplaner i Lolland Kommune:

- Nakskov Almene Boligselskab og Lejerbo Lolland har en helhedsplan for de to afdelinger Nørrevænget II og Birkevænget. Helhedsplanen løber frem til juli 2017.
- Boligselskabet Sognefogedvænget og Lolland Almennyttige Boligselskab har en fælles helhedsplan i Rødbyhavn i Kongeledet, Syltholmsparken og Sognefogedvænget. Helhedsplanen løber frem til juli 2017.
- Boligforeningen Lolland og Lolland Almennyttige Boligselskab har en fælles helhedsplan i Østre Park og Margrethevænget i Maribo. LAB fortsætter i helhedsplanen samt i styregruppen for at sikre erfaringsdeling med helhedsplanen i Rødbyhavn. DAB trækker sig fra styregruppen. Helhedsplanen løber frem til juli 2017.

### **3 Behov for centrale aftaler/indsatser og bud på samarbejder**

#### **Ny udlejningsaftale**

Den forrige udlejningsaftale med anvisningsret efter §59 i almenboligloven udløb i 2014. Kommunen har i kraft af det store boligoverskud, ikke været indstillede på at indgå en ny aftale om anvisningsret idet kommunen skal betale *"lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning"* og kommunen har kunnet henvise borgerne videre fremfor at anvise dem.

Udlejningssituationen i den almene sektor er dog efterhånden så meget bedret, at kommunens visitatorer og socialformidlere har svært ved at anvise kommunens borgere med et påtrængende boligsocialt behov til det lille antal ledige boliger, der er. Boligselskabernes økonomi er på den anden side udfordret af flere år med store udlejningsvanskeligheder, og tiltagende svagere borgere der efterlader store fraflytterregninger.

I kraft af den forbedrede udlejningssituation, er det aftalt at kommunen undersøger behovet for en ny udlejningsaftale parallelt med at der er nedsat en arbejdsgruppe, der har til formål at afdække samarbejdsbehovet, snitflader mv. i forbindelse med boligplacering af flygtninge.

#### **Ny boligsocial helhedsplan**

Kommunens tre boligsociale helhedsplaner udløber i juli 2017. Det tager omkring et år at skrive en ny helhedsplan, hvorfor den proces snart skal i værksættes. Forud for de nuværende helhedsplaner stillede Landsbyggefonden krav om, at der blev etableret et fællessekretariat på tværs af Lolland og Guldborgsund Kommuner. For at sikre et bedre udbytte af overbygningen og de boligsociale indsatser er der overvejelser om udvikling af en fælles Lolland helhedsplan med en kommunal tovholderfunktion, der skal sikre den strategiske flyvehøjde, bedre samspil og faglig sparring på tværs.

Alle boligselskaber har umiddelbart forholdt sig positive for det forestående arbejde. Processen vil være genstand for videre drøftelse ved det fælles politiske styringsdialogmøde i januar 2016. Indholdet i helhedsplanen vil bero på kortlægning af de respektive udfordringer i afdelingerne samt mulighederne inden for Landsbyggefondens 4 indsatsområder:

- Tryghed og trivsel
- Kriminalpræventiv indsats
- Uddannelse og beskæftigelse
- Forebyggelse og forældreansvar

#### **Områdehelhedsplan – afvente fysiske tiltag**

Der er flere af boligorganisationerne i kommunen, der har planer om omdannelsesprojekter i forskellige skalaer. Det er aftalt at disse planer afventer resultaterne af den dialog, der følger analyserne under områdehelhedsplansværktøjet. Værktøjet skal være med til at bestemme hvor mange boliger, der er brug for i de enkelte geografier og hvilke typer, der fremtidigt præfereres. Når analysearbejdet er afsluttet og resultaterne foreligger, vil samtlige boligselskaber skulle bidrage til at kvalificere resultaterne, således at det kan besluttes, hvilke afdelinger der skal udvikles.

## 4 De lovmæssige rammer og den videre proces

Den 1. januar 2010 trådte styringsreformen af den almene boligsektor i kraft. Styringsreformen har medført en række lovændringer og regelforenklinger, som betyder en ændring fra detailstyring til aftalestyring mellem kommuner og boligorganisationer.

En af de vigtigste konsekvenser af styringsreformen er, at grundstenen i samarbejdet mellem kommune og boligorganisation fra 2010 er en styringsdialog i form af et årligt dialogmøde.

Dialogmøderne skal være udgangspunktet for formulering af aftaler og kontrakter mellem kommunen og boligorganisationen, der sikrer kontinuitet og en målrettet indsats i boligområderne.

Det er kommunen, der sørger for, at der holdes ét årligt dialogmøde med hver boligorganisation, som har hjemsted i kommunen. Det er dermed kommunen, der har ansvaret for at planlægge og organisere processen omkring styringsdialogen.

Boligorganisationerne indsender en dokumentationspakke forud for dialogmødet, og det er denne pakke mødet skal tage udgangspunkt i. Dokumentationspakken skal som minimum indeholde styringsrapport, regnskab, årsberetning og revisionsprotokol. Følgende forhold indgår i styringsrapporten:

- Evaluering af boligorganisationens og dens afdelingers virksomhed inden for nærmere angivne områder, herunder oplysninger om større udfordringer og initiativer.
- En redegørelse for centrale regnskabstal og andre nøgletal, hvis de afviger væsentligt fra det normale niveau.
- Angivelse af et eventuelt behov for at indgå aftaler med byrådet.

Som afslutning på hvert dialogmøde er der formuleret et fælles aftaledokument for styringsdialogen. Aftaledokumentet beskriver en række fælles konklusioner og målsætninger for boligområdet. Aftaledokumenterne skal offentliggøres på Lolland Kommunes hjemmeside.

I de tilfælde, hvor der på dialogmøderne er drøftet indgåelse af aftaler, som kræver Byrådets godkendelse, fremlægges disse særskilt for Byrådet. Det drejer sig bl.a. om udlejningsaftaler.



## 5 Aftaledokument Nakskov Almene Boligselskab

Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Nakskov Almene Boligselskab  
18. november 2015

### Tilstede:

Erik Brown Petersen, Nakskov Almene Boligselskab  
Kim Frederiksen, Nakskov Almene Boligselskab  
Ivan Sørensen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

### Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:

Boligselskabet ønskede at drøfte de dårlige afdelinger og hvordan der kommes videre, sådan at udlejningen stabiliseres.

Beboersammensætningen i Nørrevænget II er blevet udfordret efter genhusningssagen i Riddersborgparken. Det er i den forbindelse en udfordring, at det alene er borgere med anden etnisk herkomst end dansk, der står på venteliste til afdelingen. De fleksible udlejningskriterier må ikke indeholde kriterium omkring etnicitet, da det er diskrimination. Kommunen er opmærksom på problematikken omkring beboersammensætningen i afdelingen. Det er forhåbningen, at en fokuseret boligsocial helhedsplan i Nørrevænget II og Birkevænget (Lejerbo) samt en tilføjelse af udlejningsregel om beboermaksimum vil være med til at dæmme op for udfordringerne. Den tekniske sammenlægning af afdelingerne Anemonevej og Nørrevænget II vil formentlig også styrke beboersammensætningen.

Der er udlejningsvanskeligheder på Anemonevej som følger af et højt indskud. Lolland Kommune yder ikke beboerindskudslån i den størrelsesorden. Organisationsbestyrelsen har besluttet at bruge reguleringskontoen til at nedbringe indskuddets størrelse. Afdelingen lægges teknisk sammen med Nørrevænget II, hvilket vil gøre den mere økonomisk robust. Der vil være en differentieret husleje i de to sammenlagte afdelinger. Sammenlægningen har afventet færdigbehandling af skema C.

Det er aftalt at den fysiske helhedsplan i Rosenparken er sat på standby på grund af udvikling af områdehelhedsplansværktøj til vurdering af det fremtidige boligbehov. Afhjælpning af afdelingens problemer hvad angår skimmelsvamp, kuldebroer og små tagboliger, afventer således en samlet vurdering af boligmarkedet og –behovet i Nakskov. Der er en nogenlunde stabil udlejning og økonomi i afdelingen.

Den fysiske helhedsplan i Fjordgården forløber planmæssigt.

Præstræde – indretningen med indvendige trapper og høj husleje betyder ledige boliger. Desuden er ejendommen bevaringsværdig, hvorfor der er krav om materialevalg mv. ved vedligeholdelse, hvorfor vedligeholdelsesudgifterne også er høje. På mødet spurgte kommunens repræsentanter til, om organisationsbestyrelsen havde drøftet frasal. NAB har ikke undersøgt markedet for et eventuelt salg eller drøftet det i organisationsbestyrelsen.

I Voldgården og Krogsbølleparken dækker kommunen lejetabet.

### Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:

Rosenparken – væsentlige problemer, der forventes løst ved den forventede fysiske helhedsplan.

Fjordgården – væsentlige problemer, der forventes løst ved den forventede fysiske helhedsplan.

Præstestræde – fraflytning og opsamlet underskud. Som tidligere nævnt kunne et eventuelt frasalgs overvejes.

Søhusene - henlæggelser til vedligeholdelse. Da det er en ny afdeling er vedligeholdelsesbehovet lille. En del af pengene bliver brugt til beboeroptioner, og der kan komme en udfordring at få økonomi til eventuel udskiftning af tage i de eksisterende rækkehuse.

Nørrevold – opsamlet underskud.

Krogsbølleparken - opsamlet underskud.

#### **Gennemgang af boligselskabet:**

Dispositionsfonden er på vej op, hvilket er glædeligt da dispositionsfonden er med til at hjælpe svage afdelinger. Pga. fritagelser kommer der ikke store indbetalinger på dispositionsfonden fra udamortiserede lån.

Bestyrelsen er ved at finde ud af hvad den skal gøre i forhold til et planlagt generationsskifte. Kommunens repræsentanter spurgte til, om organisationsbestyrelsen havde overvejet sammenlægning med andre boligorganisationer. NAB kunne oplyse, at den ikke havde overvejelser om sammenlægning med andre boligorganisationer.

Afdelingsbestyrelsen i Rosenparken følges, da der er nogle generationskløfte, der vanskeliggør samarbejdet.

Selskabets økonomiske situation gør, at en eventuel afhændelse af administrationsbygningen er vurderet. Der vil i forbindelse med et salg blive en ekstraordinært udgift til NAB i størrelsesordenen 1 mio. kr., da vurderet salgspris fra ejendomsmægler ikke vil kunne dække lån i ejendommen.

Huslejeniveauet i Nørrevold og Præstestræde er højt. Der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb.

Der kommer til at være en udfordring med infrastruktur og kollektiv trafikbetjening i forhold til Søhusene. Der er begrænset kendskab til flextrafik, og boligselskabet foretrækker at området serviceres med bus. Der er ønske om et ekstra busstoppested i Søhusene ved Kattehal. Busforsyningen er generelt dårlig i weekenden.

En fælles Lolland kommune boligsocial helhedsplansproces startes op i foråret. Nakskov Almene Boligselskab afventer og ser hvad der kommer, og vil således ikke på nuværende tidspunkt give positiv hensigtserklæring om fremtidigt samarbejde. Kommunen støtter kun helhedsplaner, der indgår i en fælles kommunal helhedsplan.

Kommunen gav udtryk for, at processen omkring forlængelsen af den hidtidige plan efter deres opfattelse ikke havde haft et tilfredsstillende forløb, og at samarbejdet med gruppelederen i Boligkontoret Danmarks udviklingsafdeling ikke var tilfredsstillende. Derudover blev der givet udtryk for, at den nuværende projektleder af helhedsplanen havde brugt for meget tid på den nye helhedsplan.

#### **Behov for nye aftaler:**

Lolland Kommune undersøger hvor ofte, der vil ske en samkøring af registre til vurdering af overskridelser af beboermaksimum.

Lolland Kommune undersøger behovet for eventuelt at indgå ny udlejningsaftale inkluderende boligsocial anvisning efter § 59.

Såvel Lolland Kommune som Boligkontoret Danmark vil fremadrettet søge at bedre samarbejdet på det boligsociale område.

Nakskov Almene Boligselskab gør i foråret op, og man ønsker at være en del af såvel den fælleskommunal helhedsplansproces som den efterfølgende helhedsplan.

Lolland Kommune undersøger muligheden for etablering af ekstra busstoppested i Søhusene.

**Fokuspunkter det kommende år:**

Fokus punkter er altovervejende den økonomiske situation og udlejningen. Herunder effektiv drift samt opmærksomhed på huslejeniveauet (f.eks. ved vurdering af om nye køkkener og badeværelser står mål med økonomi).

Henlæggelser til vedligeholdelse - undersøgelse af hvad de kan være bekendt, og således ikke bare følger revisors anbefaling om 250 kr. pr. m<sup>2</sup>, men måske mindre, blot der er sikkerhed for, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne overholdes og at alt er med.

**Kommende møder:**

Der vil være fælles politisk dialogmøde d. 25. januar 2016 og individuelle dialogmøder igen til efteråret 2016.

## 6 Aftaledokument Lejerbo

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Lejerbo Lolland  
18. november 2015**

**Tilstede:**

Michael Keis, Lejerbo  
Connie Andersen, Lejerbo  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Ivan Sørensen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

**Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:**

Boligselskabet ønsker at drøfte den boligsociale indsats oven på genhusningssagen fra Riddersborgparken. Birkevænget er kommet godt i gang med helhedsplanen, der er dog fortsat udfordringer i afdelingen. Der er navnlig en opgang, der er stærkt socialt belastet, og hvor trusler fra medbeboere får beboerne til at flytte. Det er aftalt at projektlederen for helhedsplan deltager på bestyrelsesmøderne og at der fra gang til gang aftales hvad der skal arbejdes videre med. generelt set er der mere ro i afdelingen og politiet har nogle af beboerne i varetægt.

De 22 nye boliger er snart klar til indflytning. Der står 10 på venteliste og boligselskabet benytter sig af annoncering. Efter planen skal udeområderne tilplantes efter 2016.

**Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:**

Birkevænget – væsentlige problemer. Udlejningssituationen er bedret efter genhusningssagen fra Riddersborgparken, dog er der fortsat ingen venteliste. Der er ca. er genhuset 25 familier, og det har rykket noget ved beboersammensætningen. Der er begyndende imagevanskeligheder og udlejningssituationen er svingende, særlige de 4-værelses boliger er vanskelige at udleje, og der er tab på fraflytninger.

**Gennemgang af boligselskabet:**

Henlæggelsesniveauet i Indre By giver ikke udfordringer, da der ikke er et vedligeholdelsesefterløb. Der er ikke råd til højere henlæggelser.

Det er Lejerbos vurdering, at der fortsat er behov for gode og billige etageboliger. Med renoveringsprojektet bliver 50% af boligerne i afdeling Birkevænget tidssvarende. Det er forventningen at antallet af boliger er passende i et 5-års perspektiv, men at der på sigt kan blive behov for yderligere reduktioner. Huslejeniveauet for de nye lejligheder kommer til at ligge på 800 kr./m<sup>2</sup>/år hvilket er absolut maks. Desuden kommer der en efterregning på de gamle lejligheder på grund af opretning af udearealerne. Driftsomkostningerne forsøges minimeret ligesom vedligeholdelsesomkostninger forsøges reduceret.

Lejerbo benytter sig af fælles indkøbsaftaler.

**Behov for nye aftaler:**

- Lejerbo forholder sig umiddelbart positivt til en ny fælles Lolland Kommune helhedsplan, og arbejder positivt mod at sætte en sådan i søen.
- Lolland Kommune undersøger muligheden for at tiltrække foreninger til området, ligesom Lejerbo tænker i at åbne området op fx ved stisystem gennem bebyggelsen der også kunne have et rekreativt formål

**Fokuspunkter det kommende år:**

Udlejning af de nye boliger

Budgetstrategi

Gennemførelse af boligsocial helhedsplan.

**Kommende møder:**

Der vil være individuelt dialogmøde i efteråret 2016.

## **7 Aftaledokument Boligforeningen Lolland**

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligforeningen Lolland  
5. november 2015**

**Tilstede:**

Karl Jørgensen, Boligforeningen Lolland  
Per Dalhammer, Boligforeningen Lolland  
Ivan Sørensen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

**Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:**

Der var behov for en drøftelse af status for sammenlægning af afdelinger i forbindelse med nedlægning af Horslunde Ældrecenter og Svanehøjcentret. Desuden også det høje lejeniveau i de 4 ældreboliger på Fejø, afdeling 61 samt i de 4 ældreboliger i afdeling 63 Sandby/Provstelunden, hvor der, som følge af højt lejeniveau, er udlejningsvanskeligheder, og hvor Lolland Kommune dækker tomgangstabet. Desuden drøftelse af administrationsbidragets størrelse samt udlejningstal og boligsocial indsats fra 2017 og frem.

I forhold til status for sammenlægning gør boligforeningen ikke noget aktivt for at sikre en sammenlægning med afd. 61 før Landsbyggefondens holdning er kendt. Boligforeningen er i færd med at dyrke en problematik i forbindelse med afdelingssammenlægninger, hvor tilbagebetaling af driftsstøtte og udamortiserede lån, kommer til at ramme de afdelinger, der som de bestående afdelinger er dem, der fusionerer sig ind i. Boligforeningen afventer redegørelse fra BL inden man kan anbefale modellen for afdeling 61. For at speede processen op, blev det aftalt at der beboerdemokratisk skulle arbejdes hen imod en fusion af Svanehøj Ældrecenter og Horslunde Ældrecenter med Kirsebærhaven og Lykkeseje Centret. Når det er sket, kan boligforeningen fremsende hvilke krav de vil gøre gældende over for kommunen. Når de sidste boliger er helt tømt vil der kunne ske en yderligere minimering af omkostninger til pasning af området m.v. det blev derfor aftalt, at kommunen vil søge at tømme bebyggelserne. Desuden er der indgået aftale om en tilpasning af lejen, således at denne alene omfatter de faktiske omkostninger.

I afdelingen i Sandby er der konstant fire nyere ældreboliger, der står tomme. Desuden er der fire tilsvarende boliger på Fejø, der næsten er konstant tomme. De nævnte boliger er for dyre og er derfor svære at udleje. Det blev aftalt at boligforeningen undersøger mulighederne for et salg eller alternativt en nedrivning af disse boliger. Det vil formentligt ikke være realistisk at boligplacere flygtninge i boligerne.

I forbindelse med den aktuelle flygtningeproblematik, orienterede boligforeningen om at løsning af opgaven kræver et formaliseret samarbejde med benyttelse af boligsocial anvisning. Kommunen oplyste i den forbindelse, at den var i færd med undersøger behovet for en ny udlejningsaftale.

I Boligforeningens administrationsbidrag er alt indberegnet (dog ikke byggesags gebyrer), og der er ikke noget lagt ud i de enkelte afdelinger. Da der er forskellige måder at opgøre administrationsbidraget på, stikker boligforeningens værdier af fra benchmark-tallene, uden at der er decideret grund til bekymring.

Umiddelbart forholder boligforeningen sig positivt til at indgå i et større boligsocial samarbejde fra juli 2017 og frem, men fremhæver at den lokale indflydelse er meget vigtig at bibeholde.

**Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:**

Østre Park – væsentlige problemer. Beboersammensætningen er u hensigtsmæssigt, der er ingen, der matcher kriterierne for de fleksible udlejningskriterier og der at desuden vigende ventelister. På plus siden er, at der er kø til de nye boliger med elevator tårn. Boligforeningen har øje for at sikre integrationen af nye og gamle i afdelingen.

Blæsenborgparken – væsentlige problemer, fraflytning

Holmeager – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytninger, opsamlet underskud. Der er en kommunal skema A godkendelse på en reduktion af de 16 boliger med udvendige trapper. Beboersammensætningen i afdelingen er udfordret og det giver problemer med udlejning og omdømme. Det er forventningen at støttesagen løser problemet med økonomi og udlejning.

Horslunde/Utterslev/Femø/Fejøl - væsentlige problemer, ledige boliger, opsamlet underskud. Pga. en konstant høj andel af tomme boliger på Fejøl, skal der overvejes alternative løsninger. Det er forhåbningen at planen om reduktion kan være med til at løse afdeling 61s problemer.

Sandby/Provstelunden – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Det er forhåbningen at planen om reduktion kan være med til at løse afdelingens problemer.

Vestenskov/Langøparken/Dannemare – væsentlige problemer, ledige boliger, opsamlet underskud. Det er forhåbningen at planen om reduktion kan være med til at løse afdelingens problemer.

Havnegade – henlæggelser vedligeholdelse, opsamlet underskud. Der er penge nok til vedligeholdelse, hvorfor det ikke er noget problem. Afdelingen er tænkt ind som eventuelt under fase 2 for reduktions sager.

Nørregade 14 – væsentlige problemer, henlæggelser vedligeholdelse, opsamlet underskud. Der er en nedrivningsproces i gang.

Nørregade/Fruegade/Vestergade - væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning. Afdelingen er tænkt ind under fase 2 for reduktions sager.

**Gennemgang af boligselskabet:**

Boligselskabet arbejder med driftsoptimering, og har udsendt spørgeskemaer til beboerne omkring tilfredshed.

Der er tanker om renovering af en del af Aaparken. Renoveringen vil omfatte nye adgangsforhold med øget tilgængelighed og adgang via elevator. Boligforeningen udarbejder pt. projekt og forbereder ansøgning om støtte fra Landsbyggefonden.

Foringelser af den kommunale infrastruktur har navnlig ramt de små afdelinger, der ligger mere perifert.

**Behov for nye aftaler:**

- At kommunen faciliterer et møde mellem Lolland Kommune og kommunens boligorganisationer med henblik på at drøfte boligplacering af flygtninge et fremtidigt samarbejde på det område
- Boligforeningen arbejder aktivt på en sammenlægning til proces af og Horslunde ældrecentret Svanevejcentret med Kirsebærhaven og Lykkesejcentret til en og samme afdeling
- Boligforeningen undersøger mulighederne for eventuelt salg af de nævnte ældreboliger i Sandby og på Fejø og beregner økonomiske konsekvenser ved eventuel nedrivning.
- Kommune og boligorganisationer i tæt dialog omkring Landsbyggefonds sagerne og i det hele taget fortsat er i tæt positiv dialog.

**Fokuspunkter det kommende år:**

Fokus vil ligge på driftsoptimering inden for de tre hovedgrupper, hvor det fremtidige niveau skal afstemmes og rationaliseres:

- Beboerdemokrati
- Service i marken
- Administration

Det sker gennem tilslutning til fælles indkøbsaftaler, tilfredshedsundersøgelser, samt ved selv at afholde beboerdemokratiske kurser.

**Kommende møder:**

Der vil være individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2016.



## **8 Aftaledokument Boligselskabet af 1944**

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligselskabet 1944 i Nakskov  
27. november 2015**

### **Tilstede:**

Torben Jensen, Boligselskabet 1944 i Nakskov  
Lars Møller, Boligselskabet 1944 i Nakskov  
Frode Meincke, Boligselskabet 1944 i Nakskov  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Ivan Sørensen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

### **Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:**

Boligselskabet er fortsat interesseret i et større omdannelsesprojekt i afd. Kløervænget. Projektet involverer nedrivning af etageboliger og omdannelse til tæt-lavt-byggeri.

Boligselskabet har holdt møde med et ingeniørfirma i oktober 2015. Landsbyggefondens har desuden udtrykt en positiv holdning til projektet samt indskærpet, at omdannelsen vil skulle ske på det eksisterende fundament (som i Søhusene) og vil således ikke involvere nybyggeri. Kommunen orienterede om at planerne for afdeling Kløervænget midlertidigt må sættes på standby mens udvikling af områdehelhedsplansværktøj til vurdering af det fremtidige boligbehov afventes. Videreudvikling af projektet må således afvente en samlet vurdering af boligmarkedet og –behovet i Nakskov, således at der skabes et fremtidssikret boligtilbud i afdelingen, der både matcher det fremtidige behov i antal, type og beskaffenhed. Der er en nogenlunde stabil udlejning og økonomi i afdelingen.

### **Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:**

Kløervænget – væsentlige problemer og fraflytning. Boligselskabet håber at et evt. omdannelsesprojekt vil være med til at ændre udvikling i afdelingen.

Rosnæs - henlæggelser vedligeholdelse. Der kommer en udfordring omkring tilgængelighed i blokkene, og tagene vil kræve en udskiftning. Der henlægges til nye tage.

Løjtoftevej - fraflytning, henlæggelser vedligeholdelse. Der henlægges ikke til vedligeholdelse. Fraflytningsprocenten skyldes at det er en lille afdeling, hvorfor få tilfælde bonner markant ud – og der har været tre dødsfald det sidste år.

Havebyen Rosnæs - huslejeniveauet er i den høje ende. Der er drypvise udlejningsvanskeligheder og det er da også den afdeling med det største tab på lejeledighed. Der overvejes åbent hus arrangementer, hvis udlejningsproblemerne fortsætter her i det nye år.

**Gennemgang af boligselskabet:**

Boligselskabet har genhuset beboere fra Riddersborgparken, hvilket har rykket ved beboersammensætningen i selskabet. Selskabet er nu udfordret af at huse psykisk syge beboere, som er en gruppe, der er svære at passe ind i et alment område. Boligselskabet har desuden medvirket til husning af flygtninge.

Boligselskabet udtrykker positiv tilkendegivelse i forhold til at være en del af en fælles Lolland Kommune boligsocialhelhedsplan. Udfordringerne stopper ikke ved hækken, og det er desuden meningsfuldt at koble den boligsociale indsats med den fysiske transformation af Kløverbænget, for herigennem også at være med til at genhusning sagerne ikke bare forflytter problemerne til nye afdelinger.

Med den aldrende befolkningssammensætning i kommunen, vil der være afdelinger, der bliver udfordret på udlejningssiden af dårlig tilgængelighed. Der er også køkkener og badeværelser, der ikke lever op til nutidig standard.

**Behov for nye aftaler:**

Lolland Kommune ønsker en tættere dialog med boligselskabet omkring omdannelsessagen i Kløverbænget, det er der aftalt fremadrettet.

Boligselskabet følger den boligsociale proces hen imod formulering af en fælles Lolland Kommune helhedsplan for juli 2017 og frem, med henblik på vurdering af eventuel tilslutning. Lolland kommune skønner det hensigtsmæssigt med en parallel proces omkring det boligsociale arbejde og det fysiske omdannelsesprojekt i afdeling Kløverbænget, sådan at der sikres en bæredygtig afdeling på den anden side.

**Fokuspunkter det kommende år:**

Sikre en høj vedligeholdelsesmæssig standard og fremtidssikrede afdelinger og på den anden side et driftsikkert Boligselskab nu såvel som fremtidigt.

Sikre lavt lejeniveau og fuld udlejning samt et stærkt beboerdemokrati.

**Kommende møder:**

Der vil være fælles politisk dialogmøde d. 25. januar 2016 og individuelle dialogmøder igen til efteråret 2016.

## **9 Aftaledokument Ravnsborg Ældreboligselskab**

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Ravnsborg Ældreboligselskab  
22. oktober 2015**

### **Tilstede:**

Anni Frederiksen, Ravnsborg Ældreboligselskab  
Leif Christensen, Ravnsborg Ældreboligselskab  
Per Dalhammer, Boligforeningen Lolland  
Ivan Sørensen, Lolland Kommune  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

### **Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:**

Kommunen ønskede at drøfte administrationsbidragets størrelse samt status for nedrivning i Birketlunden, og boligorganisationen ønskede en drøftelse af at den kommunale visitation til boligerne.

Administrationsbidraget er identisk med boligforeningens egne afdelinger er der til kommer moms. Boligforeningen er netop ved at undersøge muligheden for fritagelse for moms boligforeningen har administreret selskabet siden 1. april 2015. En eventuel fusion har ikke været drøftet, men dette vil kunne drøftes fremadrettet.

Der er proces i forhold til nedrivning af det gamle Birket plejehjem. Landsbyggefonden at godkende udredning, men ikke at skema A kapitaldelen er på plads og der er en forventning om skema A godkendelse første det nye år.

Visitationskriterierne til kommunens ældreboliger er fastlagt politisk og det kan derfor ikke forventes, at de lempes.

### **Gennemgang af boligselskabet:**

Der er en høj grad af social velfungerenhed og området er i nogenlunde tidssvarende. Boligerne har en tidssvarende størrelse, med renoverede køkkener i de fleste boliger.

Der arbejdes på at bringe arbejdskapitalen op. Der budgetteres ikke længere med midler til dispositionsfonden, da der fra 2016 nås et niveau, hvor det ikke længere er nødvendigt. Udgifter til tomgangsleje holdes på et minimum.

### **Behov for nye aftaler:**

Skema A på nedrivningen i Birket i starten af 2016.

### **Kommende møder:**

Der vil være individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2016.

## 10 Aftaledokument Boligselskabet Sognefogedvænget

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligselskabet Sognefogedvænget**

**27. oktober 2015**

### **Tilstede:**

Maibritt Hansen, Boligselskabet Sognefogedvænget  
Claus Nyrup, Boligselskabet Sognefogedvænget (vidensperson)  
Birgitte Werngreen-Nielsen, Domea  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Ivan Sørensen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

### **Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:**

Boligselskabet ønsker at drøfte Landsbyggefonds sagen. Der er utilfreds med at Lolland kommune ikke har givet klart svar på om man ønsker at deltage i løsning af afdelingens problemer. Usikkerheden har ikke betydet noget for udlejningssituationen i afdelingen. Der er fortsat en udfordring i forhold til vedligeholdelsen. Likviditeten i afdelingen er ca. 200.000 kr.

Kommunen kan først melde klart ud, når analyser og efterfølgende dialog i forbindelse med områdehelhedslansværktøjet til bestemmelse af det fremtidige almene boligbehov kommune er afsluttet. Det er forventningen, at tidshorizonten vil strække sig til sommeren 2016.

Der findes ikke et egentligt likviditetsbudget. Landsbyggefonden har lovet at afdelingen ikke går konkurs. Boligselskabet Sognefogedvænget ønsker et eksemplar af skema A tilsendt.

Boligselskabet af umiddelbart positivt stemte for at indgå i et samarbejde omkring den boligsociale indsats for 2017 og frem for hele Lolland Kommune.

### **Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:**

Sognefogedvænget – ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Der er igangsat proces omkring helhedsplan for afdelingen, der afventer udvikling af områdehelhedsplansværktøjet. Situationen er kritisk. Dispositionsfonden skal bruges til kapitaltilførselssagen efter femtedelsløsningen. Afdelingen skal selv dække tab ved lejeledighed, desuden er der stigende udgifter til fraflytterregninger.

Maibritt vil gå i dialog med den boligsociale helhedsplan omkring udvikling af et tilbud til nye lejere indeholdende budgetlægning.

### **Gennemgang af boligselskaberne:**

I Sognefogedvænget vil huslejeniveauet ende på ca. 750 kr./m<sup>2</sup>/år i forbindelse med ombygningssagen. I dag er huslejeniveauet 810 kr./m<sup>2</sup>/år. Likviditeten i boligselskabet anledning til bekymring, men der er udsigt til bedring såfremt den fysiske helhedsplan

gennemføres. Beboersammensætningen er uhensigtsmæssig, og den vil der blive arbejdet med qua den eventuelle fysiske helhedsplan.

Der er en stigende udfordring med psykisk syge i bebyggelsen, som følge af et stigende antal beboere med psykiske lidelser. Man taler desuden ikke pænt til hinanden i afdelingen. Et eventuelt samarbejde med den boligsociale helhedsplan og skomagerens hus i Rødby, i forhold til de psykisk syge, blev drøftet.

Boligselskabet ønsker at skifte administrator til Boligforeningen Lolland og har afholdt samtaler på indledende stadier.

**Behov for nye aftaler:**

- Kommunen fremsender udkastet til skema A til Boligselskabet Sognefogedvænget.
- Boligselskabet og den boligsociale helhedsplanen undersøger muligheden for at udvikle budgetlægningstilbud til nye lejere.
- Boligselskabet er umiddelbart interesseret i en fælles boligsocial helhedsplan
- Boligselskabet ønsker at være repræsenteret i en følgegruppe i forbindelse med udviklingen af områdehelhedsplansværktøjet.

**Fokuspunkter det kommende år:**

Landsbyggefonds sagen.

**Kommende møder:**

Der vil være individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2016.

## **11 Aftaledokument Boligselskabet Domea Holeby**

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Domea Holeby  
28. oktober 2015**

### **Tilstede:**

Bøje Hansen, Domea Holeby  
Birgitte Werngreen-Nielsen, Domea  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

### **Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:**

Boligorganisationen ønsker at drøfte Landsbyggefonden sagerne. I Nødebjergparken af byggeriet færdigt fejl og mangler opfølgning mangler. Beboerne er blevet gladere børn positiv undrende huslejen være på cirka 700 kr./m<sup>2</sup>/år for dem med nye badeværelser. Alle boliger er udlejet, og bebos af de samme beboere som tidligere.

Kapitaltilførselssagen i Østerled har ikke givet pote endnu. Domea tager fat i Landsbyggefonden med henblik på at få sat lejeniveauet yderligere ned.

Til brug for principbehandling for den resterende del af Lindevænget er der brug for talmateriale for dels et nedrivningsscenario og dels et frasalgsscenario. Det samme gælder Kildevænget. I forhold til Præstevænget, kunne et evt. frasalg komme på tale. Det blev aftalt at Domea fremskaffer det fornødne talmateriale samt ny opgørelse over restgæld og garanti.

En eventuel fusion med Vendersbo Boligselskab har været drøftet. Domea Holeby skal have uformel snak i november og der skal tages endelig beslutning om en eventuel fusion inden pinse 2016. I givet fald vil Domea Holeby men afdelinger under Vendersbo Boligselskab.

Umiddelbart er man positivt indstillet over for det boligsociale arbejde man ser ikke at der er aktuelle problemer hvilket er en opfattelse, som kommunen deler.

### **Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:**

Nødebjergparken – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Det er forhåbningen at det gennemførte ombygnings- og moderniseringsprojektet kan være med til at vende udviklingen i afdelingen. Huslejeniveauet lander på ca. 700 kr./m<sup>2</sup>/år. Underskuddet vil møde jer alle arbejderne Landsbyggefonden sagen regnskaber for byggesagen er endnu ikke opgjort. Det er forhåbningen, at der er overskud tilbage til nye skure.

Østerled – væsentlige problemer, ledige boliger, opsamlet underskud. BDO udtrykte utryghed med den fremtidige drift i en straksindberetning. Landsbyggefonden har været på besøg om har givet tilsagn om huslejestøtte og underskuddsdækning.

Flintebjerg 07 – opsamlet underskud. Henlæggelserne hæves for at dække udgifter. Det vil tage en 8-10 år før underskuddet er væk.

Flintebjerg 09 – henlæggelser vedligeholdelse, opsamlet underskud. Udlejningsbudgettet holder ikke, da der er stort slid. Det betyder at der er opsamlet underskud, henlæggelserne hæves for at dække udgifter. Det vil tage en 8-10 år før underskuddet er væk.

De to Flintebjerg afdelinger er lagt sammen til én afdeling men resultaterne først viser sig senere. Huslejeniveauet i Flintebjerg højt, da der er stort slid fra hjælpemidler.

Magasinvej fremtræder ikke som ramt af kritiske udfordringer i årets dokumentationspakke, men boligorganisationen spår at Magasinvej på sigt kommer til at blive problem, da der ikke er tænkt nogle løsninger for afdelingen endnu.

Til brug for det økonomiske tilsyn har kommunen behov for en uafhængig vurdering af jeg om der er overensstemmelse mellem henlæggelser vedligeholdelse der fremgår af revisionsprotokollater for kommunens øvrige boligselskaber. Kommunen fremsender et protokollat, hvoraf ordlyden fremgår, til Domea.

#### **Gennemgang af boligselskabet:**

Domea prøver at nedbringe driftsomkostningerne gennem servicecenterstrukturen. Desuden forsøges grundskyld nedbragt. Der har senest været kontakt omkring Flintebjerg.

Tilgængelighed er en udfordring på Magasinvej på Østervej forringelser i infrastrukturen. Forringelser i infrastrukturen betyder noget for bosætningen i afdelingerne.

Der er flere afdelinger med høj husleje og udlejningsvanskeligheder. Domea har fokus på huslejeniveauet. Domea har fokus på driftsudgifterne.

#### **Behov for nye aftaler:**

- Domea tager fat i Landsbyggefonden med henblik på at få sat lejeniveauet i Østerled yderligere ned.
- Domea fremskaffer talmateriale for nedrivningsscenarier og frasalgsscenarier samt ny opgørelse over restgæld og garanti.
- Kommunen fremsender til Domea et eksempel på et protokollat, hvoraf ordlyden omkring overensstemmelse mellem henlæggelser og vedligeholdelsesbehovet fremgår.

#### **Fokuspunkter det kommende år:**

Eventuel sammenlægning med Vendersbo Boligselskab, minimering af driftsudgifter samt fremtidssikring af at Magasinvej og frasalg af Lindevænget.

#### **Kommende møder:**

Der vil være individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2016.

## 12 Aftaledokument Lolland Almennyttige Boligselskab

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Lolland Almennyttige Boligselskab  
19. november 2015**

### **Tilstede:**

Anders Holmgren, DAB  
Pia Jeppesen, DAB  
Helen Siegvardsen, Lolland almennyttige Boligselskab  
Marianne Benjovitz, Lolland almennyttige Boligselskab  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Ivan Sørensen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

### **Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:**

Lolland Almennyttige Boligselskab ønskede at drøfte samarbejde om boligsociale tiltag, kapitaltilførselsager, udlejningssituation og visitation samt samarbejde om lejerestancer. Kommunen ønskede derudover at drøfte boligsociale indsatser for 2017 og frem samt udlejningsstatistik.

I den boligsociale helhedsplan i Maribo vil der med den forventede nedrivning af Margrethevænget ske det, at LAB fortsætter i helhedsplanen samt i styregruppen for at sikre erfaringsdeling med helhedsplanen i Rødbyhavn. DAB trækker sig fra styregruppen.

I Kongeledet har der været en episode, hvor Dansk Flygtningehjælp står på lejekontrakten, og boligorganisationen således ikke er vidende om, hvem der reelt bebor lejemålet. I et tilfælde et var det et 17-årigt uledsaget flygtningebarn, der boede alene i bebyggelsen. Det er ikke hensigtsmæssigt, og der er behov for møde mellem boligorganisation, kommune og Dansk Flygtningehjælp, således at der lokalt kan tages hånd om beboeren.

I Bandholm Vænge har realkreditinstituttet meddelt, at man agter at melde afdelingen konkurs, hvis der ikke iværksættes tiltag for at sætte skub i sagsbehandlingen snarest. Udlejningssituationen er generelt bedret i LAB. Men der er behov for at drøfte nye fleksible udlejningskriterier for det kommende Margrethevænget til 100 % af lejemålene. Der er fortsat store udgifter for kommunen til tomgangsleje i afdelingen Æbleparken, og med få lejere er det svært at etablere et fællesskab på tværs.

I forhold til lejerestancer arbejder DAB efter Esbjerg-modellen, med opsigelse efter anden rykkerskrivelse. Boligorganisationen oplever, at kommunen forholder sig passivt medmindre der er børn involveret i udsættelsessagerne. Boligorganisationen har desuden oplevet forsinkelser med udbetaling af boligstøtte efter det er overgået til udbetaling Danmark.

Boligorganisationen har desuden erfaret, at nye lejere fejlagtigt tror, at den første måneds leje er inkluderet i indskudslånet. Det vil være hensigtsmæssigt generelt at gøre opmærksom på at det ikke er tilfældet.



**Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:**

Margrethevænget – væsentlige problemer, ledige boliger, opsamlet underskud. Såfremt ministeriet godkender nedrivningen, er det forventningen at det ny Margrethevænget vil være fremtidssikret.

Bandholm Vænge – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Der er aftalt proces for foråret 2016.

Parkvænget – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Det er en lille afdeling, hvorfor den kommer voldsomt ud i dokumentationspakken. Der arbejdes på en sammenlægning med afdeling Bandholm Vænge.

Syltholmsparken – væsentlige problemer, ledige boliger.

Kongeledet – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Der er p.t. kun otte tomme lejemål i afdeling Kongeledet. Der sker annoncering via Facebook og åbent hus-arrangementer og det har haft en positiv afsmittende effekt på udlejningen. Der er ikke meget likviditet i afdelingen, men der betales terminer. Der er udfærdiget en tiårsplan for afvikling af gæld inklusiv morarenter og tab på lejeledighed – 10 % af huslejen går her til.

Æbleparken – væsentlige problemer. Kommunen har ikke til sinds at revidere visitationskriterierne.

**Gennemgang af boligselskabet:**

Boligselskabet er udfordret af det store antal ledige boliger og omfattende kommende fysiske helhedsplaner.

Huslejeniveauet har stort fokus, og det er kun sat op i afdeling Kongeledet.

Beboersammensætningen er svær at styre uden den boligsociale anvisning, og der er ikke lavet nogen egentlig opgørelse over anvendelsen af de fleksible udlejningsregler. Det er derfor svært at vurdere, om de har en effekt eller ej.

Rødbyhavn hører til skoledistrikter Søndre Skole og for 1. klasse og frem skal børnene transporteres sig til Holeby for at gå i skole. Skolestrukturen spænder ben for udlejning af de store lejemål i Kongeledet. Sidste år blev udlejningssituationen i Kongeledet drøftet, og boligselskabet har opnået en vis succes med indskudsdifferentiering. Lolland Kommune pointerede på sidste møde vigtigheden i, at man laver en langsigtet strategi for afdelingen, og ikke tyr til midlertidige tiltag, som kan være med til at forhale nødvendige beslutninger. Den vendte udlejningssituation i kommunen generelt og i afdeling Kongeledet, samt proces for udvikling af områdehelhedsplansværktøj til vurdering af det fremtidige boligbehov i kommunen gør, at det - trods den prognosticerede befolkningstilbagegang i området - for nuværende er svært at spå om afdelingens fremtid.

**Behov for nye aftaler:**

- Det blev aftalt, at kommunen faciliterer et møde mellem boligorganisation, Dansk Flygtningehjælp og kommune, sådan at proceduren for boligplacering af flygtninge og uhensigtsmæssigheder i den forbindelse bliver drøftet.
- Det blev aftalt at opstarte proces for Bandholm Vænge i foråret 2016 for at modvirke konkurs af afdelingen.

- Det blev aftalt at der i foråret 2016 skal drøftes nye fleksible udlejningskriterier gældende for 100 % af lejemålene i det ny Margrethevænget.
- Det blev aftalt, at Borgerservice fremadrettet orienterer om, at første måneds leje ikke er inkluderet i indskudslånet, således at nye borgere har oversigt over økonomien ved indflytning.

**Fokuspunkter det kommende år:**

DAB har fokus på effektiv drift samt på at skabe balance.

Der skal afholdes visionsseminar for LAB, hvor fremtiden i et 10-års perspektiv skal vendes og vurderes.

**Kommende møder:**

Der vil være individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2016.