

Styringsdialog mellem Lolland Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen

- Dialogmøder 2016



Indhold

1 Styringsdialog 2016	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.....	9
5 Aftaledokument Nakskov Almene Boligselskab.....	10
6 Aftaledokument Lejerbo	12
7 Aftaledokument Boligforeningen Lolland	14
9 Aftaledokument Boligselskabet af 1944.....	19
10 Aftaledokument Boligselskabet Sognefogedvænget.....	21
11 Aftaledokument Boligselskabet Domea Holeby	23
12 Aftaledokument Lolland Almennyttige Boligselskab	25

1 Styringsdialog 2016

I efteråret/vinteren 2016 har Lolland Kommune haft styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer med afdelinger i kommunen (der er 2 situationer med krydstilsyn).

På grund af omstruktureringer i kommunen er forarbejdet til den økonomiske del af tilsynet varetaget af freelancekonsulent Inge-Lis Kalum, og det kommunale hold er snævret ind til at omfatte juridisk konsulent Ivan Sørensen og boligpolitisk udviklingskonsulent Cecilie Bjørn.

Alle boligorganisationer har forud for mødet sendt en dokumentationspakke til kommunen, som har dannet grundlag for styringsdialogen.

Følgende centrale temaer har været drøftet på dialogmøderne:

- Udlejning
- Økonomi
- Effektiv drift
- Beboersammensætning
- Fysiske rammer og renovering
- Boligsocial indsats 2017 og frem
- Boligpolitik
- Områdehelhedsplansværktøj

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 alle er taget til efterretning.**

Der er i kommunen et eksempel på at, der er fundet nedrivning af bygninger sted uden ressortministeriets forudgående godkendelse. Det er således over for alle Boligorganisationer indskærpet, at ministeriet er øverste myndighed og at en godkendelse af evt. nedrivning skal afventes, før nedrivningsarbejderne påbegyndes. Kommunen har i kølvandet på sagen ændret procedure for at modvirke evt. uklarheder og misforståelser, sådan at der med den kommunale byggetilladelse fremtidigt vedlægges en skrivelse.

De væsentligste konklusioner fra styringsdialogmøderne:

- Udlejningssituationen er generelt meget bedre end de forgangne 5 år og der er nu kun enkelte afdelinger, der oplever et fåtal af boliger i tomgang. Der er dog fortsat enten korte eller udhulede ventelister. Den generelt bedre udlejningssituation må både tilskrives den mindre markante befolkningstilbagegang i kommunen og den massive kapacitetstilpasning, der har fundet sted i sektoren de senest år.
- Der opleves fortsat et boligoverskud i sektoren, så bedringen i udlejningssituationen er skrøbelig. De mest udsatte afdelinger er de med et højt lejeniveau og en perifer beliggenhed, samt etageboliger i afdelinger med imageproblemer.

- Hovedparten af boligorganisationer har fortsat økonomiske udfordringer grundet tidligere tiders massiv lejeledighed. Det betyder drænede 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. Arbejdskapital og dispositionsfonde er generelt under genopbygning igen.
- 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./m²/år. Der er geografiske og arkitektoniske forskelle i forhold til tolerable huslejetryk – et højt lejeniveau i kommunens perifere områder vil have negative indflydelse på udlejningen, ligesom et højt huslejeniveau i etageejendomme vil vanskeliggøre udlejningen.
- Alle boligorganisationer er optaget af at skabe og sikre effektiv drift, hvilket vil betyde lavere leje i de almene boliger. E-syn, udbud, fælles indkøb og samdrift er nogen af tiltagene. Desuden er der flere boligorganisationer, der lægger afdelinger sammen og Domea Holeby har fusioneret med Boligselskabet Vendersbo og Ravnsborg Ældreboligselskab overvejer fusion med Boligforeningen Lolland.
- Det er fortsat en svær balancegang at holde huslejeniveauet nede og stadig have et fornuftigt vedligeholdelsesniveau.
- Boligmassen har flere steder nået en alder, hvor det er vanskeligt eller umuligt at skaffe reservedele til fx vinduer og hvor der i et omfang ses tæring i konstruktionerne. Flere boligorganisationer har derfor planer om fysiske helhedsplaner med fremtidssikrings projekter. Processen herfor er foreløbig pauseret på grund af udvikling af områdehelhedsplansværktøjet til bestemmelse af det fremtidige boligbehov. Når helhedsplansarbejdet er mere fremskredent, og i det omfang kommunen godkender at medvirke, kan ventes et antal kapitaltilførselssager samt kommunale garantistillelser.
- At beboerdemokratiet mange steder er under pres, da det er vanskeligt at rekruttere nye medlemmer til bestyrelserne.
- At Boligselskaberne er glade for de fleksible udlejningsregler til de afdelinger, der har en venteliste. Kriterierne opleves som dækkende og til at administrere efter, dog blev der stillet spørgsmålstejn ved rimeligheden i at sætte timetal på i forhold til at være i arbejde, da det rammer fx fleksjobbere med varierende arbejdsevne.
- Boligorganisationerne udtrykker bekymring for at opnå indflydelse og lokalt ejerskab i en evt. ny helhedsplan dækkende Lolland (Nakskov, Maribo og Rødbyhavn).
- 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.
- Der er behov for en ny boligpolitik og kommunal stillingtagen til hvad man ønsker med den almene sektor.

2 Generelle udfordringer på tværs af boligorganisationerne

Økonomi

Det generelle billede efter styringsdialogen er, at en stor del af boligorganisationerne har økonomiske udfordringer som følge af de seneste års udlejningsvanskeligheder. Der er nu kun Bandholm Vænge, der gennem længere tid har været ude af stand til at betale terminer.

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 vedligeholdelseefterslæb. Arbejdskapital og dispositionsfonde er dog generelt under opbygning igen.

Udlejning

Udlejningssituationen er generelt væsentligt forbedret, 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. Afdelinger med dårlig tilgængelighed er også sårbare overfor at blive ramt af udlejningsvanskeligheder, da den lollandske befolkning er aldrende.

Udlejningsvanskelighederne har primært ramt landdistrikterne og etageejendommene. 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 u hensigtsmæssig beboersammensætning og som følge heraf kriminalitet, hærværk og dårligt image. Afdelinger der barsler med fysiske helhedsplaner oplever en beboerutryghed, der giver sig udslag i usikkerhed om boligsituation og evt. genhusning, som afspejler sig i øget fraflytning.

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:

- Rosenparken – nedrivning, skimmelsvamp, kuldebroer og tilgængelighed
- Sognefogedvænget – nedrivning af et antal boliger og tilgængelighed
- Kløverbænget - nedrivning af et antal boliger og tilgængelighed
- Aaparken – tilgængelighed

- Kildevænget og Lindevænget - boligreduktion, såfremt ministeriet godkender nedrivning
- Bandholmvænge – boligreduktion, såfremt ministeriet godkender nedrivning
- Kongeledet – boligreduktion
- Evt. nybyggeri på Hattengrunden i Maribo

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 drøftelser 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 havde en fælles helhedsplan i Østre Park og Margrethevænget i Maribo. I kraft af omdannelsen af Margrethevænget er det nu kun Østre Park, der deltager i helhedsplanen. Det er ikke forventningen, at der er behov for en boligsocial indsats i den ny afdeling Margrethehusene (tidl. Margrethevænget). Helhedsplanen løber frem til juli 2017.

Boligorganisationerne udtrykker bekymring for at opnå indflydelse og lokalt ejerskab i en evt. ny helhedsplan dækkende Lolland (Nakskov, Maribo og Rødbyhavn). Det er derfor vigtigt at den kommende proces, organisering og endelige afvikling tager hensyn hertil.

Ny boligpolitik

Boligorganisationerne afventer områdehelhedsplansværktøjet og udmøntningen for at komme videre med de fysiske helhedsplaner med henblik på at fremtidssikre boligmassen. Værktøjet giver ikke alle svarene, og der er behov for en ny boligpolitik og kommunal stillingtagen til hvad man ønsker med den almene sektor, herunder omfang, målgrupper og opgaveløsning.

Politiken skal være retningsgivende for hvilken udvikling der ønskes og dermed give den almene sektor nogle pejlepunkter og guidelines for den kommende periode.

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.

Ny boligsocial helhedsplan

Kommunens tre boligsociale helhedsplaner udløber i juli 2017. Det tager omtrent 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.

Administrationen har udarbejdet et screeningsværktøj, der benchmarker afdelingerne på 5 udsatshedsparametre. Resultatet har været drøftet, med de boligorganisationer, der har røde og gule afdelinger. Der er behov for mere proces, men der er enighed om at arbejde henimod en prækvalifikation til Landsbyggefonden. Indholdet i den endelige helhedsplan 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

Fysiske tiltag som følge af Områdehelhedsplansværktøjet

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 på. Procesplan herfor er behandlet i den politiske følgegruppe for udviklingen af områdehelhedsplansværktøjet.

Ny boligpolitik

Den nuværende boligpolitik er forældet og skal revideres. Der har været drøftelser af styringsprincipper ved det fælles politiske dialogmøde i foråret 2016 ligesom der også pågår drøftelser i den politiske følgegruppe til udviklingen af områdehelhedsplansværktøjet.

Drøftelserne skal intensiveres ved forårets fælles politiske dialogmøde, hvor det er planen at kommunen i kommer med et oplæg til diskussion.

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 1. november 2016

Tilstede:

Erik Brown Petersen, Nakskov Almene Boligselskab
Niels Michelsen, Boligkontoret Danmark
Kim Frederiksen, Boligkontoret Danmark
Ivan Sørensen, Lolland Kommune
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:

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. Der går rygter om at (dele af) afdelingen skal rives ned, derfor er der stor fraflytning. Beboermassen er udfordret og præget af den ikke igangværende helhedsplan. Der har været udfordring med nogle få beboere i forhold til hash-handel og hærværk.

Den fysiske helhedsplan i Fjordgården forløber planmæssigt.

Fleksible udlejningskriterier har virket i forhold til at opnå en differentieret beboersammensætning. I andre afdelinger kan de benyttes til at sortere problematiske lejere fra. Kriterierne er fine og bliver anvendt. Beboersammensætningen i de nye rækkehuse i Søhusene består overvejende af borgere, der har solgt deres gård/hus, børnefamilier og unge mennesker. Mange af dem skal lære at bo alment, men det er stærke beboere der både er i arbejde og ikke i arbejde.

NAB er af den opfattelse at den almene sektor skal være for alle og at det skal afspejles i en ny boligpolitik. Politikken skal være med til at understøtte den fysiske planlægning og have fokus på et lavt lejeniveau.

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:

Rosenparken – væsentlige problemer

Fjordgården – væsentlige problemer

Nørrevænget II – ledige boliger

Præstestræde – væsentlige problemer, fraflytning og opsamlet underskud (-467,29)

Søhusene – henlæggelser vedligeholdelse 3.087 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 – ledige boliger, fraflytning

Voldgården - fraflytning

Krogsbølleparken - opsamlet underskud (-144,84)

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.

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. Der er ingen interesserede købere til ejendommen. Bygningen har uden held været forsøgt udlejet. Fremadrettet ønskes et udlejningskontor placeret i striben i Søhusene.

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

D&V-planer hænger sammen. I årshjul vil det fremadrettet indarbejdes, at der bliver fulgt op på bemærkninger.

Man er generelt obs på huslejeniveauerne. Man skal være bedre til at budgettere så udgifter og indtægter balancerer, således at lejeniveauet ikke bliver for højt.

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 Kattehale. Busforsyningen er helt generelt dårlig om aftenen og i weekenden.

Behov for nye aftaler:

Nørrevænget II og formentligt også Nørrevænget I ønsker at være med i en ny fælleskommunal helhedsplan. Rosenparken er en bobler.

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

Fokuspunkter det kommende år:

Fokus punkter det kommende år er på effektiv drift. BDK har en task forcegruppe, der arbejder med effektiv drift. Udbud på malerarbejde. E-syn har allerede betydet at man kun betaler for istandsættelse at det, der er målt op til. Henter tilbud hjem på alt > 25.000 kr.

Afhændelse af administrationsbygningen, herunder evt. omdannelse til familieboliger på 1. salen.

Boligsocial indsats og fysisk helhedsplan i Rosenparken.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk dialogmøde forår 2017

6 Aftaledokument Lejerbo

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Lejerbo Lolland
1. november 2016**

Tilstede:

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

Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:

Birkevænget er kommet godt i gang med den boligsociale helhedsplanen, der er dog fortsat udfordringer i afdelingen. Det er ønsket at Birkevænget er med i en ny fælleskommunal plan. Det vurderes ikke meningsfuldt at afd. Indre By er med i en ny helhedsplan.

Der var stor efterspørgsel på de 22 nye boliger. Det fungerer godt med de grønne områder, vaskeri og aktivitetshus. Beboersammensætningen i de nye boliger er velfungerende lejere, hvoraf nogle er kørestolsbrugere. Det er hovedsagligt ældre. Lejeniveauet for de nye er 812 kr./m²/år og det kan de godt udlejes til.

Næste etape med nedrivning i Birkevænget afventer områdehelhedsplansværktøj og processen i omkringliggende boligafdelinger.

Fleksible udlejningsregler bliver anvendt, og selv om der ikke er lange ventelister betyder det at man kan prioritere nye lejere, der er stærkere. Det vurderes at være et godt arbejdsredskab.

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:

Birkevænget – væsentlige problemer. Udlejningssituationen er bedret efter genhusningssagen fra Riddersborgparken. 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:

Henlæggelserne er bedre end sidste år, og der er en klar budgetstrategi.

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.

Behov for nye aftaler:

- Lejerbo forholder sig umiddelbart positivt til en ny fælles Lolland Kommune helhedsplan for afdeling Birkevænget.
- Lejerbo fremsender bekræftelse på ønske om deltagelse i ordning med beboermaksimum, således at det kan tinglyses.

Fokuspunkter det kommende år:

Fortsat arbejde med effektiv drift og etablering af arbejdsredskaber til organisationsbestyrelser.

Boligsocial helhedsplan i Birkevænget.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk dialogmøde i foråret 2017.

7 Aftaledokument Boligforeningen Lolland

Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligforeningen Lolland

7. november 2016

Tilstede:

Niels Kruse, Boligforeningen Lolland
Per Dalhammer, Boligforeningen Lolland
Ivan Sørensen, Lolland Kommune
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:

Boligforeningen kunne godt tænke sig at arbejde med sammenlægning af ældreboligafdelingerne (dem, der ikke er tømte).

BFL arbejder for nedlæggelse af plejeboligbebyggelserne Svanevej og Horslunde Ældrecenter. Home har udarbejdet salgsvurdering for Svanevej ÆC, som er vurderet til 1,5 mio. kr. Horslunde Ældrecenter vil også blive vurderet. Det er forventningen at Realkredit Danmark vil kræve 100% indfrielse af lån. Boligforeningen vil senere stille krav om erstatningsansvar over for kommunen.

I forhold til status for sammenlægning af de to ældreboligafdelinger gør boligforeningen ikke noget aktivt for at sikre en sammenlægning med blivende afdelinger 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 de vil give sig i kast med modellen. For at speede processen op, blev det aftalt på sidste styringsdialogmøde, at der beboerdemokratisk skulle arbejdes hen imod en fusion af Svanevej Ældrecenter og Horslunde Ældrecenter med Kirsebærhaven og Lykkeseje Centret, der også er ældreboligafdelinger. Det blev sat i bero i vurderingen af frasalgsmuligheden, hvor det i en likvidationssituation er mere smidigt at afdelingerne er selvstændige enheder. Når det er sket, kan boligforeningen fremsende hvilke krav de vil gøre gældende over for kommunen. Kommunen har tømt bebyggelserne, og Boligforeningen har barberet driften af bebyggelserne i en sådan grad, at lejen alene omfatter de faktiske omkostninger – det betyder på den anden side, at hvis bebyggelserne skal tages i brug igen, må der påregnes en kommunal udgift til at gøre dem beboelige igen.

Lokalplansarbejdet i Utterslev i forhold til nedrivning af fase 1 boligerne i afd. 61 vil forsinke nedrivningen af Torrig Boligselskab, der indgår i et samlet nedrivningsudbud. Det vil således komme en fornyet ansøgning om kreditudvidelse, da der i den nuværende var påregnet nedrivning ultimo 2016.

De øvrige fase 1-sager har Udbetaling Danmark (tidligere Statens Administration) godkendt for Holmeager og Rudbjerg, men vil ikke eftergive gælden i Afd. 61 Horslunde m.fl. Boligforeningen oplyser, at det er forventningen at skema B vil være højere end skema A.

Aaparken – forventet kommende indsats vedrørende renovering af vinduer, etablering af elevator og etablering af bedre tilgængelighed i boliger. Der er tæring i de bærende konstruktioner i svalegangene, og på grund af vinduernes alder er det ikke længere muligt at få reservedele til vinduerne, hvorfor de må udskiftes. Der er ved at blive hentet en tilstandsrapport hjem. Der er fin efterspørgsel på boligerne i Aaparken, det er overvejende midaldrende, der står på venteliste.

Fase 2-ejendommene omfatter Torvevænget (Rødby), Rådhusvænget (Guldborgsund Kommune), de 4 ældreboliger på Fejø (afd. 61) samt i de 4 ældreboliger i afd. 63 Sandby/Provstelunden. Boligerne i Sandby er blevet vurderet og fundet usælgelige. Der er en mulighed for frasalg på Fejø, hvor der dog er en problematik i forhold til at de står for tæt på skel og dermed ikke kan udmatrikuleres. Boligforeningen er i dialog med T&M om en løsning herpå. Varmeanlægget ligger desuden på plejehjemmet.

Umiddelbart har Boligforeningen nedsat et trivselsudvalg til at tage hånd om den generelle trivsel, hvorfor man først har afvist behovet for en boligsocial helhedsplan fra 2017 og frem. Men Boligforeningen har sandet, at opgaven udfordringerne taget i betragtning, formentligt overstiger trivselsudvalgets formåen. Hvorfor boligforeningen forholder sig tenderende positivt til at indgå i et større boligsocial samarbejde fra 2017 og frem, men fremhæver at den lokale indflydelse er meget vigtig at bibeholde, samt nødvendigheden af en proces der sikrer fællesmål og lokalt ejerskab. Kommunens boligsociale screeningsværktøj tilsiger et behov for indsats i Maribo. Det blev aftalt at Cecilie mødes med trivselsudvalget og drøfter mulighederne i et fremtidigt samarbejde.

De fleksible udlejningskriterier benyttes ikke.

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:

Aaparken – væsentlige problemer

Østre Park – flerårigt overskud (6,21). 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

Østofte – flerårigt overskud (6,21)

Syrenvænget – væsentlige problemer, fraflytning

Dampmølleparken - fraflytning

Holmeager – ledige boliger, fraflytninger, opsamlet underskud (-172) 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/Fejø - ledige boliger, opsamlet underskud (-140) Pga. en konstant høj andel af tomme boliger på Fejø, 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 (-349)** Det er forhåbningen at planen om reduktion kan være med til at løse afdelingens problemer.

Vestenskov/Langøparken/Dannemare – væsentlige problemer, **ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud (-423)** Det er forhåbningen at planen om reduktion kan være med til at løse afdelingens problemer.

Rådhusvænget – væsentlige problemer, **ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud (357)**

Bøgelunden/Horslunde Ældrecenter – væsentlige problemer

Svanehøjcentret – væsentlige problemer

Havnegade – **fracflytning, henlæggelser vedligeholdelse 4.636,5** 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/Fruegade/Vestergade – **fracflytning** Afdelingen er tænkt ind under fase 2 for reduktions sager

Årbyesvej – **fracflytning.**

Gennemgang af boligselskabet:

Boligselskabet arbejder med driftsoptimering. Står foran implementering af e-syn.

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.

I Østre Park afventer skema C endelig stillingtagen til opførelse af evt. pavillonbyggeri som aktivitetshus indeholdt i byggesagens budget, efter kulsejlede planer om overtagelse af daginstitutionsbygning til samme.

Behov for nye aftaler:

- Møde på tværs i forhold til boligsocial indsats.
- Opfølgning på forsommerens møde vedr. boligplacering af flygtninge i Blæsenborgparken og behovet for en supplerende indsats i afdelingen.

Fokuspunkter det kommende år:

Fokus vil ligge på driftseffektivisering gennem e-syn, udbud på malerarbejder, fællesdrift, tilslutning til fælles indkøbsaftaler, tilfredshedsundersøgelser, samt ved selv at afholde beboerdemokratiske kurser.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk styringsdialogmøde i foråret 2017 og individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2017.

8 Aftaledokument Ravnsborg Ældreboligselskab

Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Ravnsborg Ældreboligselskab

27. oktober 2016

Tilstede:

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

Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:

Visitationskriterierne til kommunens ældreboliger er fastlagt politisk og det kan derfor ikke forventes, at de lempes. Ravnsborg Ældreboligselskab ønsker at der etableres en kommunikationsvej, sådan at Boligforeningen Lolland får besked, når der ikke er visiterede borgere til boligerne, som så kan udlejes på almene vilkår. Ravnsborg Ældreboligselskab er interesseret i at enkelte boliger udlejes til nogle socialt godt fungerende beboere, der medvirke til det sociale samvær og fællesskabet i afdelingen.

Selskabet har taget hul på at snakke fusion med Boligforeningen Lolland, da ejendomsfunktionær Preben går på pension i år. En eventuel fusion bliver drøftet på førstkommande bestyrelsesmøde medio november 2016.

Der er proces i forhold til nedrivning af det gamle Birket plejehjem. Skema A er godkendt, og nedrivningstilladelse afventes fra ressortministeriet med hvilket der pågår en løbende dialog.

Selskabet kæmper med underskud på arbejdskapitalen, og ansøger om dispensation til at dispositionsfonden dækker underskuddet i arbejdskapitalen.

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 kæmpes med et underskud på arbejdskapitalen. Udgifter til tomgangsleje holdes på et minimum.

Behov for nye aftaler:

Dispensationsansøgning. Boligforeningen fremsender supplerende materiale og kommunen behandler dispensationsansøgningen.

Der etableres kommunikationsveje mellem kommunen og Boligforeningen Lolland mhp. at udleje boligerne på almene vilkår, hvor der ikke er søgning i kommunalt regi.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk dialogmøde i foråret 2017 og individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2017.

9 Aftaledokument Boligselskabet af 1944

Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligselskabet 1944 i Nakskov
3. november 2016

Tilstede:

Torben Jensen, Boligselskabet 1944 i Nakskov
Lars Møller, Boligselskabet 1944 i Nakskov
Frode Meincke, Boligselskabet 1944 i Nakskov
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. Kløverbænget. Projektet involverer nedrivning af etageboliger og omdannelse til tæt-lavt-byggeri.

Boligselskabet har holdt møde med et ingeniørfirma i oktober 2015. Der er udarbejdet en miljørapport, hvor der er taget stikprøver. En egentlig tilstandsrapport afventes. Landsbyggefonden har udtrykt en positiv holdning til projektet samt indskærpet, at omdannelsen vil skulle ske på det eksisterende fundament (som i Søhusene og Margrethehusene) og vil således ikke involvere nybyggeri. Kommunen orienterede om at planerne for afdeling Kløverbænget 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 fremtidsikkert boligtilbud i afdelingen, der både matcher det fremtidige behov i antal, type og beskaffenhed. Der er en nogenlunde stabil udlejning og økonomi i afdelingen.

Lolland Kommunes screeningsværktøj for boligsociale udfordringer blev drøftet. Det blev aftalt at arbejde videre med en boligsocial helhedsplan i afd. Kløverbænget koblet med en fysisk helhedsplan for afdelingen.

I forhold til en ny boligpolitik, pointerede boligselskabet at arbejdet med tilgængelighedsboliger, var vigtigt og skulle afspejles i politikken.

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:

Kløverbænget – væsentlige problemer – ledige boliger. Boligselskabet håber at et evt. omdannelsesprojekt vil være med til at ændre udvikling i afdelingen.

Rosnæs - henlæggelser vedligeholdelse 98.237,83 Der kommer en udfordring omkring tilgængelighed i blokkene, og tagene vil kræve en udskiftning. Der henlægges til nye tage. Afdelingen har lige fået nye vinduer.

Løjtoftevej - henlæggelser vedligeholdelse 151.259,33 Der henlægges ikke til vedligeholdelse.

Havebyen Rosnæs – ledige boliger Huslejeniveauet er i den høje ende, der er stort fokus på at lejen ikke stiger mere. Der er drypvis udlejningsvanskeligheder og det er da også den afdeling med det største tab på lejeledighed.

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 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:

Når resultatet af områdehelhedsplansværktøjet er kendt initieres dialogen omkring en eventuel omdannelse af Kløverbænget.

Der indgås boligsocialt samarbejde omkring ny boligsocial helhedsplan, som afd. Kløverbænget vil være en del af i den nye runde. 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, desuden er der behov for en indsats i dag, for at hindre at afdelingen ikke skal blive segregeret.

Fokuspunkter det kommende år:

Boligselskabet har løbende arbejdet med effektiv drift, og det er således også et fokusområde de kommende år frem.

Desuden at arbejde med en løbende optimering af boligmassen, for derved at sikre en høj vedligeholdelsesmæssig standard og fremtidssikrede afdelinger.

Sikre lavt lejeniveau og fuld udlejning samt et stærkt beboerdemokrati.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk dialogmøde forår 2017 og individuelle dialogmøder igen til efteråret 2017.

10 Aftaledokument Boligselskabet Sognefogedvænget

Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligselskabet Sognefogedvænget

28. oktober 2016

Tilstede:

Birgitte Werngreen-Nielsen, Domea
Ivan Sørensen, Lolland Kommune
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:

I det forgangne år har Maibritt Hansen samt Claus Nyrup trukket sig på grund af miserabelt samarbejdsklima. En ny bestyrelse er på nuværende tidspunkt ikke konstitueret.

Der er fortsat utilfreds med at Lolland kommune ikke har givet klart svar på om man ønsker at deltage i løsning af afdelingens problemer. Usikkerheden har ikke umiddelbart betydet noget for udlejningssituationen i afdelingen. Der er fortsat en udfordring i forhold til vedligeholdelsen, der er ikke penge til vedligeholdelse og der bliver alene udført de mest nødvendige arbejder i form af lappeløsninger. Beboersammensætningen er fortsat udfordret.

Kommunen kan først melde klart ud, når analyser og efterfølgende dialog i forbindelse med områdehelhedsplansværktøjet til bestemmelse af det fremtidige almene boligbehov kommune er afsluttet.

Boligselskabet er utilfredse med det lave informationsniveau i den nuværende boligsociale helhedsplan. Beboerne bliver ikke informeret om langtidssygemeldinger og ej heller præsenteret for nye medarbejdere. Beboerne oplever ikke at de får noget for deres penge og er generelt utilfredse med helhedsplanen. Birgitte Werngreen er positivt overrasket over at afdelingen ikke bonner rødt ud i kommunens boligsociale screeningsværktøj. Birgitte tager en drøftelse med bestyrelsen om hvad det boligsociale arbejde kan. Det er vigtigt for drøftelserne med beboerne i forbindelse med en evt. ny helhedsplan, at det ikke er nogen af de nuværende medarbejdere, der skal forestå beboerinvolveringen, da holdningen hertil er kritisk og negativ.

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, men en stor del af pengene bruges pt. på at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Afdelingen bør selv dække tab ved lejeledighed, i den udstrækning det er økonomisk muligt, desuden er der stigende udgifter til fraflytterregninger.

Gennemgang af boligselskaberne:

I Sognefogedvænget vil huslejeniveauet ende på ca. 750 kr./m²/år i forbindelse med ombygningssagen. I dag er huslejeniveauet 810 kr./m²/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.

Behov for nye aftaler:

- Fornyset bevågenhed omkring den fysiske helhedsplan for Sognefogedvænget i kølvandet på områdehelhedsplansværktøjet.
- Birgitte forsøger at gøde jorden for det boligsociale arbejde viderefrem.

Fokuspunkter det kommende år:

Landsbyggefonds sagen, boligsocial helhedsplan og effektiv drift.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk dialogmøde i foråret 2017 og individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2017.

11 Aftaledokument Boligselskabet Domea Holeby

Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Domea Holeby

28. oktober 2016

Tilstede:

Claus Olsson – formand Vendersbo
Keld Sørensen – næstformand Vendersbo
Birgitte Werngreen-Nielsen, Domea
Ivan Sørensen, Lolland Kommune
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

Opfølgning på sidste års aftaler og tiltag:

Domea Holeby er fusioneret med Vendersbo Boligselskab, og Domea Holeby er blevet en afdeling under Boligselskabet Vendersbo, der er hjemmehørende i Guldborgsund Kommune.

På Østervej er huslejen stadig for høj. Landsbyggefonden har dækket det opsamlede underskud, men 800 kr/m²/år er for dyrt. Kapitaltilførselssagen i Østerled har ikke givet pote endnu. Domea tager fat i Landsbyggefonden med henblik på at få sat lejeniveauet yderligere ned via huslejestøtte. Der er ingen venteliste, men man har ikke overvejet frasalg af bebyggelsen.

Kildevænget og Lindevænget har nedrivningsansøgning hos ressortministeriet og en dialog med kommunen omkring bevaringsværdi.

Præstevænget bliver behandlet på møde i december 2016. Det er fortsat forventningen kommunalt, at man vil genpege på nedrivning af bebyggelsen. Domea siger til, når tiden er moden herfor. Sagen afventer behandling i Boligselskabet Vendersbo

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:

Nødebjergparken – væsentlige problemer, **ledige boliger, fraflytning og opsamlet underskud - 51,07**. Det gennemførte ombygnings- og moderniseringsprojektet har været med til at vende udviklingen i afdelingen. Huslejeniveauet er landet på ca. 700 kr./m²/år.

Magasinvej fremtræder ikke som ramt af kritiske udfordringer i dokumentationspakken, men boligorganisationen spår at Magasinvej på sigt kommer til at blive problem, grundet afdelingens alder og den negative befolkningsvækst.

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 og på driftsudgifterne. Økonomien er blevet bedre og budgettet giver ikke anledning til lejestigninger.

Behov for nye aftaler:

Evt nybyggeri på Hatten-grunden i Maribo vil blive drøftet i forbindelse med udmøntningen af områdehelhedsplansværktøjet.

Proces omkring kontorbolig på Bøgevænget tilbageførsel til boligareal.

Fokuspunkter det kommende år:

Fortsat arbejde med effektiv drift. Allerede nu kan effekterne ses af de sidste års tiltag med samkøring af drift og sikring af ensartet service. Henlæggelsessystemerne optimeres med henblik på at forebygge eskalerende vedligeholdelses efterslæb. Lagerstyring og indkøbsaftaler.

Fokus på beboerdemokratiet i sammenlægningen af afdelinger. Udvikling af beboerråd med mange beføjelser, hvilket også er en struktur, der skal bibringes Domea Holeby. Domea giver rabat til de afdelinger, der har en vis størrelse, sådan at der er en økonomisk gulerod.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk dialogmøde i foråret 2017 og individuelt styringsdialogmøde i efteråret 2017.

12 Aftaledokument Lolland Almennyttige Boligselskab

**Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Lolland Almennyttige Boligselskab
3. november 2016**

Tilstede:

Anders Holmgren, DAB
Pia Jeppesen, DAB
Helen Siegvardsen, Lolland almennyttige Boligselskab
Marianne Benjovitz, Lolland almennyttige Boligselskab
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, kapitaltilførselssager, udlejningssituation og visitation. Kommunen ønskede derudover at drøfte ny boligsocial helhedsplan, boligpolitik og fleksibel udlejning.

I forbindelse med en ny boligsocial helhedsplan ønsker LAB, at afd. Kongeledet og Syltholmsparken er en del af det nye setup. Processen hen imod prækval vil påbegyndes hurtigst muligt efter afholdt styringsdialog, hvor det vil ligge klart hvilke afdelinger, der ønsker at deltage.

LAB finder ikke at der er rimelighed i at sætte timetal på i forhold arbejde til sortering efter fleksible udlejningskriterier, det kan ramme fleksjobberettigede u hensigtsmæssigt. De fleksible udlejningskriterier vil blive drøftet på det fælles politiske styringsdialogmøde i foråret 2017. Ligesom også ny boligpolitik vil blive det.

I Bandholm Vænge meddelte realkreditinstituttet sidste år, at man agtede at melde afdelingen konkurs, hvis der ikke iværksattes tiltag for at sætte skub i sagsbehandlingen. Der er i mellemtiden godkendt skema A for nedrivningen. Kommunen kan forvente at skulle bidrage til kapitaltilførselssagen. Der ligger også ansøgninger i Landsbyggefonden for Syltholmsparken og Kongeledet, såfremt disse sager skal gennemføres, vil der også skulle påregnes kommunal deltagelse i femtedels-ordningen ligesom nye kommunale garantistillelse vil kunne forventes. DAB holder møde med Landsbyggefonden 1. dec. 2016 i forhold til afklaring af økonomisk genopretningsplan for afdeling Kongeledet. Afdelingen mangler likviditet og har ikke likvide midler til henlæggelserne. Det er en udfordring for genopretningen, at der i finansieringsskitsen er indregnet et fiktivt beløb fra grundsalg.

Udlejningssituationen er generelt bedret i LAB. Der er stor interesse for de nye boliger i Margrethehusene. De forventes klar til indflytning i nov. 2017. 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.

Boligselskabet oplever at det er svært at holde borgerne længst tid i eget hjem, når det er vanskeligt for borgerne at blive visiteret til hjælpemidler i form af faste permanente installationer som ex gelændere. Det er boligselskabets vurdering, at det er blevet sværere at komme i betragtning til den pågældende hjælp og at borgerne er væsentligt dårligere, når de visiteres.

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:

Østervang – fraflytning

Margrethevænget – væsentlige problemer, fraflytning, ledige boliger, opsamlet underskud (-905,4). Det er forventningen at det ny Margrethevænget/husene vil være fremtidssikret.

Bandholm Vænge – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud (-1.479). Der er igangsat nedrivningsproces.

Parkvænget – fraflytning. Der arbejdes på en sammenlægning med afdeling Bandholm Vænge.

Skibevej – henlæggelser vedligeholdelse (88.052)

Syltholmsparken – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning

Kongeledet – væsentlige problemer, henlæggelser vedligeholdelse (3.681), opsamlet underskud (-289)

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

Gennemgang af boligselskabet:

Udlejningssituationen er generelt bedret. Huslejeniveauet har stort fokus, og der er skåret ned i forhold til henlæggelser for at holde lejen nede.

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. Navnlig i kongeledet opleves der udfordringer med flere beboere fra udslusning som resultat af fraværende venteliste og dermed at man kan komme ind fra gaden.

Boligselskabet har opnået en vis succes med indskudsdifferentiering i Kongeledet. 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. Områdehelhedsplansværktøjet afventes fortsat til vurdering af det fremtidige boligbehov i kommunen, hvilket gør, at det - trods den prognosticerede befolkningstilbagegang i området - for nuværende er svært at spå om afdelingens fremtid.

Behov for nye aftaler:

Boligsocial indsats i Syltholmsparken og Kongeledet.

Drøftelse af fleksible udlejningskriterier og boligpolitik til forårets politiske styringsdialogmøde.

Fokuspunkter det kommende år:

DAB har fokus på effektiv drift. LAB er forgangseksempel i DAB i forhold til samdrift. På baggrund af erfaringer fra e-syn og udbud i DAB har der været dialog med lokale håndværkere om deres prisniveau, der har betydet billigere priser på arbejder.

Der er afholdt visionsseminar for LAB, hvor fremtiden i et 10-års perspektiv blev vendt og vurderet. Når krudtet er til det oven på processerne med Bandholm Vænge og Margrethevænget/husene skal LAB samle op på tankerne.

Fokus på fastholdelse af beboere.

Kommende møder:

Der vil være fælles politisk dialogmøde i foråret 2017 og individuelt styringsdialogmøde igen i efteråret 2017.