

# Styringsdialog mellem Lolland Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen

- Dialogmøder efterår 2014



## Indholdsfortegnelse

1.	Styringsdialog 2014 .....	3
2.	Generelle udfordringer på tværs af boligorganisationerne.....	5
3.	Behov for centrale aftaler/indsatser og bud på samarbejder .....	7
5.	Aftaledokument Nakskov Almene Boligselskab .....	9
6.	Aftaledokument Lejerbo .....	11
7.	Aftaledokument Boligforeningen Lolland.....	12
8.	Aftaledokument Boligselskabet af 1944.....	15
9.	Aftaledokument Ravnsborg Ældreboligselskab, Boligselskabet Sognefogedvænget Boligselskabet Domea Holeby .....	17
10.	Aftaledokument Lolland Almennyttige Boligselskab.....	19

## 1. Styringsdialog 2014

I oktober 2014 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 5-10.

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 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 kapitaltilførselsager.
- At alle boligorganisationerne i kommunen oplever udfordringer omkring udlejningssituationen i form af enten korte/ingen ventelister eller ledige boliger. Dog er situationen bedret i flere afdelinger på grund opfyldning som resultat af genhusningssagen i Riddersborgparken.
- At lejeledigheden 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, hvorfor der er flere sager indeholdende boligreduktioner på vej.
- 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.
- 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 at der etableres opgangsfællesskaber for 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 at få indarbejdet et kriterium om beboermaksimum i de gældende fleksible udlejningsregler, da lejemålene flere steder bebos af op til 8-10 personer, hvilket giver ekstra slidtage.
- At beboerdemokratiet mange steder er under pres, da det er vanskeligt at rekruttere nye medlemmer til bestyrelserne.
- At flere boligorganisationer har indsendt ansøgninger til Landsbyggefonden om støtte til renovering, hvorfor der, i det omfang kommunen godkender at medvirke, kan ventes et antal kapitaltilførselssager samt kommunale garantistillelser.
- Flere boligorganisationer oplever at borgere må takke nej til lejemål med skæringsdato før 1/4 1964, da der ikke kan ydes indskudslån hertil. I Vordingborg Kommune ydes kautionslån til borgere i samme situation for at hindre udlejningsvanskeligheder. En lignende model skal undersøges for Lolland Kommune.
- 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 fire 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. Desuden er der flere boligorganisationer, der er delvist fritaget for at organisations dispositionsfond dækker tab som følge af lejeledighed. Derfor er dispositionsfondene flere steder små eller decideret tømte. 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 vedligeholdelsesefterslæb.

### Udlejning

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.

De mange ledige lejligheder er en økonomisk udfordring for de boligorganisationer, der er berørt af det. I nogle afdelinger er det helt op imod 50% af boligerne, der står tomme. 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 annonsekampagner.

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 om renoveringer og hvor den fysiske helhedsplan indarbejder 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

- Holmeager – boligreduktion
- Rudbjerg (Langøparken) – boligreduktion
- Horslunde (banevænget og Gallevej) - boligreduktion
- Margrethevænget – nedregulering af et antal lejemål og tilgængelighed
- Bandholmvænge – boligreduktion
- Kongeledet - boligreduktion

### **Boligsociale indsatser**

Forud for en forlængelse af helhedsplaner stillede Landsbyggefonden krav om, at der blev etableret et fællessekretariat på tværs af Lolland og Guldborgsund Kommuner. Nu har sekretariatet godt et år på bagen og har været med til at få startet de nye helhedsplaner op samt har udfærdiget helhedsplan for Maribo.

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

- Nakskov Almene Boligselskab har en helhedsplan for de tre afdelinger Riddersborgparken, Nørrevænget II og Nørrevold. Helhedsplanen er forlænget til ultimo 2015 og vil blive i samarbejde med Birkevænget/Lejerbo i restperioden, og uden Riddersborgparken.
- Boligselskabet Sognefogedvænget og Lolland Almennyttige Boligselskab har en fælles helhedsplan i Rødbyhavn i Kongeledet, Syltholmsparken og Sognefogedvænget. Helhedsplanen blev påbegyndt 1. oktober 2013.

Det er forventningen, at Byrådet i Lolland Kommune ultimo november godkender ny helhedsplan i Maribo:

- Boligforeningen Lolland og Lolland Almennyttige Boligselskab er enes om en fælles indsats i Østre Park og Margrethevænget i Maribo. Helhedsplanen påbegyndes 1. december 2014, såfremt kommunen godkender.

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.

Derudover er der projekt HUB ud! i Birkevænget og Nørrevænget II i Nakskov for udsatte børn og unge.

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

#### **Fleksibel udlejning**

Boligorganisationerne oplever at beboergruppen generelt set er blevet svagere, hvilket medfører en række ekstraordinære udfordringer i boligområderne. Flexibel udlejning kan være et middel til at arbejde med beboersammensætningen i den enkelte afdeling. Den fleksible udlejning betyder at den boligsøgende kommer længere frem i boligkøen, hvis personen opfylder særlige kriterier.

Der er behov for at få de nuværende kriterier suppleret med krav om beboermaksimum, hvorfor udlejningskriterierne vil blive taget op igen.

#### **Startboliger**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har indført en boligtype for udsatte unge mellem 18 og 24 år med tilknyttet bostøtte. Denne type boliger er startboliger for de unge der typisk kommer fra en institution og flytter hjemmefra for første gang. Bostøtten skal være med til at sikre at den unge en god start på voksenlivet under strukturerede rammer.

Kommunen anslår at der er behov for 10 boliger i henholdsvis Maribo og Nakskov. Der er to boligorganisationer, der har udtrykt interesse for afprøvningen af et sådant botilbud.

Desværre er den første pulje for etablering af startboliger opbrugt, men hvis en ny pulje slås op vil kommune og boligorganisationer gå sammen i en fælles ansøgning.

#### **Samarbejde om psykisk syge borgere**

Boligorganisationerne oplever at de psykisk syge borgere er mere syge og ustabile end tidligere, når de bliver placeret i en bolig. Det betyder at de ikke evner at bo sammen med andre og generer medbeboere. Boligorganisationerne oplever at der kommer flere og flere lejere af den slags, og det er med til at skabe utryghed i de pågældende afdelinger.

Boligorganisationerne har fået et nummer på en kontaktperson i Lolland Kommune. Det fungerer godt, men denne er kun tilgængelig inden for normal arbejdstid. Uden for normal arbejdstid er det politiet, der tager sig af den slags sager. Det er dog langt fra altid at de rykker ud. Boligorganisationerne har et ønske om at der etableres opgangsfællesskaber. Der arbejdes på en tættere kontakt mellem kommune og boligorganisationer inden for dette område.

#### **Alternativer til indskudslån**

Flere boligorganisationer oplever at borgere må takke nej til lejemål med skæringsdato før 1/4 1964, da der ikke kan ydes indskudslån hertil. I Vordingborg Kommune ydes kautionslån til borgere i samme situation for at hindre udlejningsvanskeligheder. En lignende model skal undersøges for Lolland Kommune.

#### **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.

Administrationen i Lolland Kommune vil i første halvdel af 2013 evaluere den gennemførte styringsdialog med henblik på at kvalitetssikre styringsdialogen for driftsåret 2013



## 5. Aftaledokument Nakskov Almene Boligselskab

### Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Nakskov Almene Boligselskab 24. oktober 2014

#### Tilstede:

Erik Brown Petersen, Nakskov Almene Boligselskab  
Kim Frederiksen, Nakskov Almene Boligselskab  
Annette Jepsen, 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.

I Rosenparken er der skimmel, små tagboliger, og kuldebroer. Der er alligevel ikke problemer med stålkonstruktionen ved altanerne. Der er en nogenlunde stabil udlejning og økonomi. Der er en udfordring i forhold til at bestyrelsen i afdelingen er aldrende.

I Fjordgården er der ringe tilgængelighed, dårlig isolering og kuldebroer. Det er forventningen at få sagen igennem i 2015, dvs. at skema A skal godkendes ultimo 2014.

Beboersammensætningen i Nørrevænget II er blevet udfordret efter genhusningssagen i Riddersborgparken. Det er forhåbningen, at en fokuseret boligsocial helhedsplan i Nørrevænget II og Birkevænget (Lejerbo) samt en tilføjelse om beboermaksimum i de fleksible udlejningskriterier, kan være med til at dæmme op for udfordringerne. Sammenlægning af Anemonevej og Nørrevænget II afventer afslutningen af skemabehandlingen.

I Søhusene (det tidligere Riddersborgparken) er blok 3 og 4 indflytningsklar i februar/marts. Der er fortsat uafklarede forhold i de fleksible udlejningskriterier, som kommunen hurtigst muligt håber at kunne få klarlagt.

I Nørrevold er der et økonomisk efterslæb. Der er ikke noget at stille op i forhold til den psykisk syge beboer andet end at vente på etableringen af værgemål. Lolland Kommune er fortsat interesseret i, at der er ungdomsboliger i afdelingen.

Præstestræde – 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.

I Voldgården og Krogsbølleparken dækker kommunen lejetabet.

Der er udlejningsvanskeligheder på Anemonevej og højt indskud.

#### 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.

Riddersborgparken – væsentlige problemer. Det er forventningen at omdannelsessagen (transformation til Søhusene) bliver vendepunktet for afdelingen.

Nørrevold – væsentlige problemer, opsamlet underskud.

Anemonevej - henlæggelser vedligeholdelse. Da det er en ny afdeling er vedligeholdelsesbehovet lille.

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

Den væsentligste udfordring er oparbejdelse af en dispositionsfond, som kan være med til at hjælpe svage afdelinger. Pga. fritagelser kommer der ikke store indbetalinger på dispositionsfonden fra udarmortiserede lån, og der er ikke udsigt til at det bliver bedre. Riddersborgparken er permanent fritaget.

Der planlægges generationsskifte i bestyrelsen. Der kan være behov for at reducere bestyrelsen fra 7 til 5 medlemmer – det ændrer ikke ved gennemsnitsalderen, men det kan være nemmere at hverve færre antal medlemmer. Det er forhåbningen at de fremtidige beboere i Søhusene kan være med til at fodre ind.

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

Huslejeniveauet i Nørrevold og Præstestræde er højt. Der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Generelt henlægges der ikke til tag, da boligorganisationen mener at et tag er forbedring. Kommunen er af den opfattelse at et tag i sig selv er vedligeholdelse, men hvis der lægges tykkere isolering vil isoleringen være en forbedring.

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.

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

Lolland Kommune afklarer teknikalitet i forhold til de fleksible udlejningskriterier for Søhusene.

At Boligkontoret fremsender skema A ansøgningen for Fjordgården til kommunens godkendes inden årets udgang.

At kommunen tager de fleksible udlejningskriterier op på ny og får indarbejdet beboermaksimum som fleksibelt udlejningskriterium.

Lolland Kommune undersøger muligheden for at yde hjælp til beboere, der ønsker at flytte ind i en afdeling fra før 1964, og som pga. skæringsdatoen ikke kan modtage indskudslån.

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

Selskabets og afdelingernes økonomi

Generationsskifte i bestyrelserne samt at få nye kræfter ind i organisationsbestyrelsen.

#### **Kommende møder:**

Der vil være fælles dialogmøde d. 25. november 2014.

## 6. Aftaledokument Lejerbo

### **Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Lejerbo Lolland 28. oktober 2014**

#### **Tilstede:**

Michael Keis, Lejerbo  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

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

Boligselskabet ønsker at drøfte den boligsociale helhedsplan, som Birkevænget sammen med Nørrevænget II (Nakskov Almene Boligselskab) ønsker at oprette. Birkevænget har besluttet at være med i den nuværende helhedsplan og dennes forlængelsesperiode (ultimo 2015).

Lejerbo har en positiv tilgang til medvirken i fællessekretariatet, hvilket kommunen påskønner. Processen er nu den, at Birkevængets bestyrelse deltager sammen med den nuværende helhedsplans styregruppe og drøfter indholdet i projektførelsesperioden.

#### **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 det er svært at få lejet ledige boliger ud.

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

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

Det sætter udlejningen under pres, at nybyggeri bliver udlejet til samme pris. Dog er det 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:**

At kommunen tager de fleksible udlejningskriterier op på ny og får indarbejdet beboermaksimum som fleksibelt udlejningskriterium.

Lolland Kommune undersøger muligheden for at yde hjælp til beboere, der ønsker at flytte ind i en afdeling fra før 1964, og som pga. skæringsdatoen ikke kan modtage indskudslån.

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

Boligsocialt projekt

Huslejeniveauet

#### **Kommende møder:**

Der vil være fælles dialogmøde d. 25. november 2014.

## **7. Aftaledokument Boligforeningen Lolland**

### **Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligforeningen Lolland 23. oktober 2014**

#### **Tilstede:**

Niels Kruse, Boligforeningen Lolland  
Per Dalhammer, Boligforeningen Lolland  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

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

Boligforeningen ønsker at drøfte aftale for afd. 61, herunder manglende udlejning af boliger på stationsvej. Dog er der pt. helt fyldt via både den kommunale visitation samt udlejningen på almene vilkår. Boligforeningen peger på at der fortsat er behov for visitation til afdelingen.

Desuden er der behov for at drøfte aftaler for Nørregade/Fruegade/Vestergade, hvor der er udlejningsvanskeligheder. Der har været forsøgt kontakt menighedsrådet, men en aftale med disse vil blot løse problemet for et lejemål. En nedrivning af afdelingen vil spolere bybilledet. Det er navnlig de 3 boliger med udvendige trapper, som det er svært at leje ud. Der er aftalt at kommunen undersøger om de kan bruges kommunalt.

Boligforeningen har afdeling Rådhusvænget i Guldborgsund Kommune, hvor der er udlejningsvanskeligheder. Huslejestigningen burde have været 24%, men selv de 12% blev forkastet af beboerne. Taget skal udskiftes for en 6-700.000 kr. Boligforeningen ønsker at nedlægge boligerne, men afventer udspil fra Guldborgsund Kommune i forhold til om boligerne kan benyttes til andet formål. Lolland Kommune bifalder en nedlæggelse, da den pressede økonomi i afdelingen kan påvirke moderorganisationen.

Østre Park er et opmærksomhedspunkt, da afdelingen beboersammensætningsmæssigt og arkitektonisk kan blive væsentligt udfordret. Boligforeningen ønsker at erhverve et af børnehuse til fælleslokale. Kommunen udtrykte bekymring for huslejepåvirkningen, men vil arbejde på at sætte et møde op i forhold til afklaring af pris mv.

Der er tanke om at etablere elevatorbetjening i Aaparken i forbindelse med at svalegangene skal renoveres. Det finder kommunen hensigtsmæssigt at arbejde hen imod qua kommunens aldrende befolkning og det deraf følgende fremtidssikringsbehov.

I Torrig Boligselskab er den sidste lejer opsagt med udgangen af januar 2015. Der er behov for en kreditudvidelse, da der fortsat vil være udgiftsposter i form af opkrævninger til vandforsyning, ejendomsskatter, bygningsforsikring og administration. Der er afsat 48.000 til almindelig vedligeholdelse, herunder afspærring mv. Likviditetsbehovet er 171.000 kr.

Såvel repræsentantskabet og afdelingsbestyrelsen i afd. 61 har godkendt en sammenlægning med Torrig Boligselskab. Der afventes et skriv fra Landsbyggefonden og Boligforeningen skal behandle sagen på generalforsamlingsmøde i maj 2015.

For Nørregade 14 bliver ministeriet ved med at opkræve yderligere dokumentation. Staten rykker også for sagen. Kommunen har i nedrivningsgodkendelse stillet som krav at der etableres en mur med piller. En sådan mur er dyr at få sat op, og Boligforeningen ønsker at afdække muligheden for at få tilskud til etableringen.

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

Stokkemarke – Der er periodisk ledige boliger.

Syrenvænget – væsentlige problemer. Afdelingen er ramt af udlejningsproblemer efter Guldborgsund Kommune har indført visitationsstop. Boligforeningen afventer en tilbagemelding fra Guldborgsund Kommune i forhold til afklaring af bygningsstandard i relation til boligernes formål. Det er forventningen at kommunen vender tilbage herom.

Øster Ulslev- væsentlige problemer – fraflytninger. Der er periodisk ledighed.

Holmeager – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytninger, opsamlet underskud. Der ønskes en reduktion af de 16 boliger med udvendige trapper. Beboersammensætningen i afdelingen er udfordret og det giver problemer med udlejning og omdømme. Støttesagen løser problemet med økonomi og udlejning.

Horslunde/Utterslev/Femø/Fejøl - væsentlige problemer, ledige boliger, opsamlet underskud. De to ud af 4 nye boliger på Fejøl er tomme og der overvejes alternative løsninger. Boligerne er forsynet med varme fra Lolland Kommune, hvilket er en meget dyr løsning.

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

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

Rådhusvænget - væsentlige problemer, opsamlet underskud. Boligforeningen ønsker at nedlægge boligerne, men afventer udspil fra Guldborgsund Kommune i forhold til om boligerne kan benyttes til andet formål.

Dampmølleparken (afd 18) – væsentlige problemer, der er periodisk problemer med ledige boliger. Der er tale om, at der har været en ledig bolig, men den er nu udlejet.

Havnegade –henlæggelser vedligeholdelse udgør 4.496,50. Der er penge nok til vedligeholdelse, hvorfor det ikke er noget problem.

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

Nørregade/Fruegade/Vestergade - væsentlige problemer, fraflytning.

Årbyesvej - væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning. Lige nu er der fuld udlejning. Fremadrettet burde det kunne løbe rundt.

**Gennemgang af boligselskabet:**

Udlejningsvanskeligheder i en række afdelinger og heraf manglende midler i dispositionsfonden. Ansøgninger og dispositionsfondsfritagelser samt nedrivninger i ubæredygtige afdelinger.

**Behov for nye aftaler:**

For afdeling Torvevænget er det aftalt, at kommunen undersøger om boligerne kan bruges kommunalt.

At kommunen tager de fleksible udlejningskriterier op på ny og får indarbejdet beboermaksimum som fleksibelt udlejningskriterium.

At Boligforeningen fremsender skema A ansøgningerne (Gallevej, Banevænget, Sandby, Langø og Holmeager) til kommunens godkendes inden årets udgang.

Lolland Kommune undersøger muligheden for at yde hjælp til beboere, der ønsker at flytte ind i en afdeling fra før 1964, og som pga. skæringsdatoen ikke kan modtage indskudslån.

**Fokuspunkter det kommende år:**

Markedsføring  
Forvaltningsrevision  
Effektivisering  
LBF-sagerne

**Kommende møder:**

Der vil være fælles dialogmøde d. 25. november 2014.

## 8. Aftaledokument Boligselskabet af 1944

### Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Boligselskabet 1944 i Nakskov 22. oktober 2014

#### Tilstede:

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

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

Boligselskabet er fortsat interesseret i et større omdannelsesprojekt i afd. Kløvervænget. Projektet involverer nedrivning, omdannelse og nybyggeri. Kommunen pointerer at den ikke kan give tilsagn til nybyggeri, så længe der er mere end 2% ledige boliger i kommunen. Boligselskabet udtrykte ønske om at kommunen kommer på besøg i boligområdet og snakker muligheder og omfang. Det indvilligede kommunen i.

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

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

**Løjtoftevej** – henlæggelser vedligeholdelse. Nøgletallet bonner negativt ud, da der henlægges under benchmarkværdi. Henlæggelsernes størrelse skyldes, at de i forvejen er så store, hvorfor der ikke er grund til bekymring.

#### Gennemgang af boligselskabet:

Boligselskabet har genhuset beboere fra Riddersborgparken, hvilket har rykket ved beboersammensætningen. Selskabet er nu udfordret af at huse psykisk syge beboere, som er en gruppe, der er svære at passe ind i et alment område. Det er ellers gået godt med genhusningssagen, og boligselskabet har ikke nogen forventning om at beboerne ønsker at flytte igen.

Boligselskabet vil gerne være med til at bygge plejeboliger. Det kunne enten være i Skolebakken eller i Kløvervænget. Lolland Kommune har endnu ikke lagt sig fast på om det kommende byggeri skal være alment, OPI eller OPP.

#### Behov for nye aftaler:

Boligselskab og kommune kommer på besigtigelse i Kløvervænget i Nakskov i december 2014. Boligselskabet har forud for mødet fremsendt et oplæg til projektet i forhold til i hvilket omfang boligselskabet ønsker ombygning, nedrivning og nybyggeri.

Lolland Kommune undersøger muligheden for at yde hjælp til beboere, der ønsker at flytte ind i en afdeling fra før 1964, og som pga. skæringsdatoen ikke kan modtage indskudslån.

#### Fokuspunkter det kommende år:

At holde huslejeniveauet nede

#### Kommende møder:

Der vil være fælles dialogmøde d. 25. november 2014.



## **9. Aftaledokument Ravensborg Ældreboligselskab, Boligselskabet Sognefogedvænget Boligselskabet Domea Holeby**

### **Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Domea 21. oktober 2014**

#### **Tilstede:**

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

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

Domea ønskede at drøfte afvikling af den gule bygning og den politiske behandling af sagen. Ministeriet beder om svar på alt muligt, derfor trækker sagen i langdrag. Domea beder om at kommunen retter henvendelse til ministeriet, hvilket kommunen indvilliger i.

Der igangsættes proces i forhold til optimering af den boligsociale helhedsplan i Rødbyhavn.

Domea har fået ny servicecenterstruktur, hvilket har givet lidt røre og enkelte selskaber overvejer ny administrator. Servicestrukturen betyder øgede muligheder for at lave samdrift på tværs af afdelinger/selskaber og at det er en mere specialiseret service der ydes. Desuden spares der moms ved den nye struktur, da kundechefer og koordinatore er ansat på lokale kontrakter. Det er Domeas forhåbning, at servicecenterstrukturen kan være med til at nedbringe huslejeniveauet – hvilket er et af Domeas store fokusområder. Huslejeniveauet forsøges desuden nedbragt gennem private haveudvidelser, der hvor det giver mening og desuden inddragelse af frivilligt arbejde.

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

Sognefogedvænget – ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Der er igangsat proces omkring helhedsplan for afdelingen. Det er forhåbningen at planen kan løse afdelingens problemer. Der vil også skulle arbejdes med beboersammensætningen i boligområdet.

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.

Præstevænget – ledige boliger, fraflytning. Det er en af de afdelinger Landsbyggefonden er ansøgt om nedlæggelse.

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.

**Gennemgang af boligselskaberne:**

Der er flere afdelinger med høj husleje og udlejningsvanskeligheder. Domea har fokus på huslejeniveauet. Lejeniveauet sænkes i Østerled i kraft af at Landsbyggefonden medvirker til underskudsdekning og huslejestøtte. I Sognefogedvænget vil huslejeniveauet ende på ca. 750 kr./m<sup>2</sup>/år i forbindelse med ombygningssagen.

Beboerdemokratiet i Sognefogedvænget er sårbart og der er for nuværende brug for ro i afdelingen. Samarbejdet med den boligsociale helhedsplan er anstrengt, dog er der tilfredshed med den boligsociale viceværtsfunktion.

**Behov for nye aftaler:**

Drøftelse af fleksible udlejningsregler i forbindelse med omdannelse i Sognefogedvænget.

Domea forsøger at få engageret øvrige beboere (nøglepersoner) i styringsdialogen, nu beboerdemokraterne ikke udviser den store interesse.

Fortsat samarbejde om at rykke relevante aktører - kommunen følger op i forhold til ministeriet og den gule bygning i Birket.

**Fokuspunkter det kommende år:**

Huslejeniveauet

**Kommende møder:**

Der vil være fælles dialogmøde d. 25. november 2014.

## **10. Aftaledokument Lolland Almennyttige Boligselskab**

### **Styringsdialogmøde mellem Lolland Kommune og Lolland Almennyttige Boligselskab 20. oktober 2014**

#### **Tilstede:**

Anders Holmgren, Dansk Almennyttigt Boligselskab  
Pia Jeppesen, Dansk Almennyttigt Boligselskab  
Helen Siegvardsen, Lolland Almennyttige Boligselskab  
Annette Jepsen, Lolland Kommune  
Cecilie Bjørn, Lolland Kommune

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

Lolland Almennyttige Boligselskab ønskede at drøfte samarbejde om boligsociale tiltag, kapitaltilførselsager, udlejningssituationen og den manglende mulighed for indskudslån i afdelinger, der er ældre end 1964.

Der er ansat en stærkt hold i den kommende helhedsplan i Maribo. Der er både nye kræfter og kendte ansigter. Det er forventningen at kommunen godkender helhedsplanen ultimo november, således at der kan være opstart pr. 1. december 2014.

Helhedsplanen i Rødbyhavn har 1 år på bagen og der er meget run på den boligsociale viceværtsfunktion. De øvrige aktiviteter er lidt sværere at få løbet i gang. Der skal ses på hvad der kan gøres fremadrettet for at få planen mere udfoldet.

Det er forventningen at Bandholm vænge, Kongeledet, Margrethevænget og Syltholmsparken vil få behov for en kapitaltilførsel.

Lolland Kommune er villige til at se på mulighederne for at yde hjælp til de beboere, der ønsker at flytte ind i lejemål fra før 1964 og som pga. skæringsdatoen ikke kan modtage indskudslån.

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

Maribo By – væsentlige problemer, ledige boliger. De to boliger på torvet er pt. udlejet.

Margrethevænget – væsentlige problemer, ledige boliger, opsamlet underskud. Der er igangsat proces omkring helhedsplan for afdelingen. Det er forhåbningen at planen kan løse afdelingens problemer.

Bandholm Vænge – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning. Der skal igangsættes proces omkring helhedsplan for afdelingen. Det er forhåbningen at sådan en plan vil kunne løse afdelingens problemer

Parkvænget – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, opsamlet underskud. Der er udfordringer i afdelingen og det vil formentligt blive den næste afdeling, der vil skulle fritages.

Skibevej – henlæggelser vedligeholdelse, er nødvendigt høje, da det er en lille afdeling med stråtag.

Syltholmsparken - ledige boliger. Der skal igangsættes proces omkring helhedsplan for afdelingen. Det er forhåbningen at sådan en plan vil kunne løse afdelingens problemer

Kongeledet – væsentlige problemer, ledige boliger, fraflytning, henlæggelser vedligeholdelse, opsamlet underskud. Der pågår pt. nedrivning af blok A med 63 boliger, hvilket dog ikke løser udfordringen med afdelingens boligoverskud. Der skal igangsættes proces omkring helhedsplan for afdelingen. Det er forhåbningen at sådan en plan vil kunne løse afdelingens problemer

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

**Gennemgang af boligselskabet:**

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

Blok A er ved at blive revet ned i Kongeledet, men der er fortsat et stort antal ledige boliger. Landsbyggefonden har i støttesagen forudsat at der ikke fremadrettet er tab ved lejeledighed. Det er således tvivlsomt på sigt at lejeniveauet bliver fastholdt. Det er sværest at udleje 3 rums boligerne og boligselskabet overvejer en midlertidig løsningmodel med afblænding af et værelse, alternativt undersøgelse af indskudsdifferentiering. Lolland Kommune pointerede vigtigheden i, at man laver en langsigtet strategi for afdelingen, og ikke tyr til midlertidige tiltag, som kan være med til at forhale de nødvendige beslutninger. Med andre ord spår kommunen afdelingen en tvivlsom fremtid set i lyset af den prognosticerede befolkningstilbagegang på -26% for Rødbyhavn over den kommende 10-årige periode.

**Behov for nye aftaler:**

Drøftelse af fleksible udlejningsregler i forbindelse med omdannelse i Margrethevænget.

Lolland Kommune undersøger muligheden for at yde hjælp til beboere, der ønsker at flytte ind i en afdeling fra før 1964, og som pga. skæringsdatoen ikke kan modtage indskudslån.

**Fokuspunkter det kommende år:**

De 4 store Landsbyggefondssager i Bandholmvænge, Kongeledet, Margrethevænget og Syltholmsparken.

**Kommende møder:**

Der vil være fælles dialogmøde d. 25. november 2014.