



Fælles opsamling styringsdialog 2020

Styringsdialog mellem Lolland Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen - dialogmøder 2020

Indhold

1 Styringsdialog 2020	3
De væsentligste konklusioner på styringsdialogmøderne:	3
2 Generelle udfordringer på tværs af boligorganisationerne.....	4
Almen effektivitet	4
Økonomi	5
Udlejning.....	5
De fysiske rammer og renovering.....	5
3 Behov for centrale aftaler/indsatser og bud på samarbejder	6
Kommunestrategisk anvisnings- og udlejningsaftale	6
Ny boligpolitik.....	6
Nedregulering af Ældreboliger	7
4 De lovmæssige rammer og den videre proces.....	7
5 Referater/aftaledokumenter fra dialogmøderne 2020.....	9
Referat af styringsdialogmøde mellem Lolland Almennyttige Boligselskab og Lolland Kommune d. 7/12-20	9
Referat/aftaledokument for dialogmøde mellem Boligselskabet af 1944 i Nakskov og Lolland Kommune	13
Referat og aftaledokument for styringsdialogmøde mellem Lejerbo og Lolland Kommune d. 20/11-20.....	15
Referat/aftaledokument for dialogmøde mellem Sognefogedvænget og Lolland Kommune d. 11/12-20	17
Dagsorden for dialogmøde mellem Nakskov Almene Boligselskab og Lolland Kommune d. 15/3-21.	20
Referat/Aftaledokument for dialogmøde mellem Boligforeningen Lolland og Lolland Kommune d. 26/1-21 via skype.....	24
Referat og aftaledokument for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Vendersbo og Lolland Kommune	30

1 Styringsdialog 2020

I efteråret/vinteren 2020/21 har Lolland Kommune haft styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer med afdelinger i kommunen og således også i det tilfælde, hvor der er tale om krydstilsyn.

Alle boligorganisationer har forud for mødet fremsendt en dokumentationspakke på baggrund af regnskabstal for 2019, som har dannet grundlag for styringsdialogen.

Følgende centrale temaer har været drøftet på dialogmøderne:

- Udlejning
- Økonomi
- Effektiv drift
- Beboersammensætning
- Boligpolitik
- Fysiske rammer og renovering
- Rekruttering til beboerdemokrati
- Boligsocial indsats og forventninger til fremtidig indsats
- Webtilgængelighed

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

Regnskaberne skal gennemgås kritisk af kommunen. **Samtlige regnskaber er blevet gennemgået, og alle er på dialogmøderne taget til efterretning.**

De væsentligste konklusioner på styringsdialogmøderne:

- Udlejningssituationen er generelt langt bedre end i de forgangne 5 år, og der er nu kun enkelte afdelinger, der oplever et fåtal af boliger i tomgang. Det er overvejende bebyggelser med etageboliger eller med en mere perifer beliggenhed, at der er størst udlejningstræghed. Generelt er der dog fortsat korte 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 seneste år. Udlejningssituationen er i flere geografier udfordret af den kollektive trafikforsyning i områderne, der fx umuliggør at man kan komme hjem til sin boligafdeling via bus i weekender efter kl 17.
- Der er fortsat et lille boligoverskud i sektoren, så bedringen i udlejningssituationen er skrøbelig. De mest udsatte afdelinger er de med et højt lejeniveau, af typen etagebyggeri og de afdelinger med en perifer beliggenhed.
- Flere af boligorganisationer har fortsat økonomiske udfordringer grundet tidligere tiders massive 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 ~750-800 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 vanskeliggør udlejningen.
- Der er både røde og gule markeringer i effektivitetsnøgletal, hvorfor der fortsat er et uforløst effektiviseringspotentiale i ineffektive afdelinger.
- 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 eller igangværende fysiske helhedsplaner med fremtidssikringsprojekter.
- At beboerdemokratiet mange steder er under pres, da det er vanskeligt at rekruttere nye medlemmer til bestyrelserne.
- 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 fortsat boligsociale udfordringer i flere bebyggelser, som også forventes at være tilstede efter udløb af den nuværende helhedsplan dækkende kommunens mest udsatte boligområder i Nakskov og Maribo. Der forventes således et fortsat behov for boligsociale tiltag.
- Loven om webtilgængelighed gælder for alle offentlige og offentligretlige organers websteder og mobilapplikationer, og omfatter de almene boligorganisationer. Det viser kommunens stikprøve, at der skal arbejdes mere med i sektoren.

2 Generelle udfordringer på tværs af boligorganisationerne

Almen effektivitet

Der er fokus på effektivisering af driften i den almene boligsektor, og i 2014 blev der indgået en effektiviseringsaftale mellem KL, BL og Regeringen. Ifølge aftalen skal sektoren effektivisere driften med 1,5 mia. kr. fra 2014 til 2020. Effektiv drift er også et centralt element i den nye boligaftale, og med den nye boligaftale er der sat yderligere ambitiøse effektiviseringsmål. Det betyder, at den almene boligsektor fra 2021 frem til 2026 skal effektivisere for yderligere 1,8 mia. kroner. Besparelser, som blandt andet skal opnås ved at energirenovere og effektivisere administration og indkøb i boligforeningerne landet over, da det vurderes, at 20 pct. af afdelingerne faktisk ikke kom ordentligt i gang med det arbejde, som boligaftalen for 2014 til 2020 lagde grundlaget for.

Der er både røde og gule markeringer i effektivitetstal i de lokale boligafdelinger, hvorfor der er et uforløst effektiviseringspotentiale i de ineffektive afdelinger. Der er dog også flere afdelinger i grønt,

og det overordnede indtryk er, at boligorganisationerne i gennem de sidste år har haft stort fokus på drifts effektiviseringer, men at der stadig er et stykke vej, før alle afdelinger er i grønt.

Indtrykket er således, at 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.

Økonomi

Flere af boligorganisationer har fortsat økonomiske udfordringer grundet tidligere tiders udlejningsvanskeligheder. Dispositionsfondene er flere steder små og der er kun 2 boligforeninger i kommunen med en dispositionsfond, der overstiger minimumsværdien. Der er flere boligorganisationer, der er delvist fritaget for at organisationens dispositionsfond dækker tab som følge af lejeledighed. 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 foreninger presse. 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 opbygning af ventelister.

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.

De fysiske rammer og reovering

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

Det drejer sig om:

- Rosenparken - nedrivning, reovering og nybyggeri af tilgængelighedsboliger.
- Birkevænget - reduktion og tilgængelighed.
- Klørvænget - nedrivning af et antal boliger og tilgængelighed.
- Aaparken - reovering og tilgængelighed.
- Sognefogedvænget - nedrivning af et antal boliger og tilgængelighed.

Hertil kommer et antal mindre frasalgs/nedrivningsager.

3 Behov for centrale aftaler/indsatser og bud på samarbejder

Kommunestrategisk anvisnings- og udlejningsaftale

Som hovedregel udlejes almene boliger efter venteliste, hvor en ledig bolig bliver tilbudt den boligsøgende, der har stået længst tid på ventelisten. Lovgivningen giver dog mulighed for at man kan rykke længere frem på ventelisten, hvis man opfylder nogle særlige kriterier. Det kaldes fleksibel udlejning, og er et værktøj til at arbejde med at sikre en mere blandet beboersammensætning i den enkelte afdeling.

Med en relativt balanceret udlejningssituation i den almene sektor, er der grobund for at styre og styrke udviklingen i beboersammensætningen generelt i de almene boligområder i kommunen. Udpegningen af forebyggelsesområdet "Vængerne" i Nakskov bevirker desuden, at det gøres obligatorisk at anvende fleksible udlejningskriterier med kriterierne uddannelse og beskæftigelse for 100% af udlejningen.

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. I takt med at udlejningssituationen i den almene sektor er så meget bedret, at kommunens nedrivningsteam havde svært ved at løfte genhusningsforpligtigelsen på to passende lejemaal i forbindelse med kondemneringssager, blev det i november 2019 besluttet, at der ad hoc indgås aftaler med almenboligsektoren efter almenboliglovens § 59 ud fra en skønsmæssig vurdering af, på den ene side det trangsmæssige boligsociale behov og på den anden side hensynet til minimering af de kommunaløkonomiske konsekvenser forbundet hermed. En yderligere lempelse af brugen af kommunal anvisning i forhold til fx anbringelse af unge på eget værelse, der er vanskeligt i dag uden indgåelse af udlejningsaftale med sektoren, kan overvejes. Desuden kan brugen af anvisning af borgere i uddannelse eller beskæftigelse til udsatte boligområder med henblik på en styrkelse af beboersammensætningen overvejes.

Ny boligpolitik

Byrådet godkendte i oktober 2017 en række principper for ny boligpolitik, herunder at almenboligforsyningen overordnet skal tage udgangspunkt i den lollandske befolknings flyttemønstre og således koncentrerer i geografier, hvor der både i dag og også fremtidigt er forventning om boligefterspørgsel. Det betyder at den geografiske og kvantitative udbredelse af boliger fremadrettet vil fordele sig således:

- Opkoncentration af almene boliger i hovedbyerne Nakskov og Maribo, der også i de fremtidige dispositioner er optimeret for bosætning, hvad angår servicefunktioner der understøtter en tilværelse både for de allermindste og de ældste, og dem midt i mellem.
- En vis koncentration af almene boliger i oplandslandsbyerne samt udviklingscentrene, hvor serviceudbud til en vis udstrækning understøtter bosætning.

- Gradvis tilpasning i landlanddistrikterne, hvor den fremtidige servicestruktur betyder, at bosætning i de områder betinges af at man er relativt selvhjulpne og selvtransporterende, da det må forventes stigende afstande til dagligdagsfunktioner som dagligvarehandel, institutioner, læge mv.

Der er i forår/sommer 2021 udarbejdet ny boligpolitik for det samlede boligmarked, og det er centralt heri, at de bærende principper for arbejdet med den almene sektor og boligmarkedet som sådan skal være: Bæredygtighed, boligudbud og social omstilling.

Den ny boligpolitik vil være retningsgivende for hvilken udvikling, der ønskes på området, og dermed give den almene sektor nogle pejlemærker og guidelines. Programmet for nybyggeri og renoveringer i almenboligsektoren er desuden handlingsanvisende, og lægger op til at der årligt foretages vurderinger af nybyggeri- og renoveringsbehovet.

Nedregulering af Ældreboliger

På grund af overkapacitet i ældreboligmassen, har kommunen årligt store udgifter til dækning af tomgang. Masterplansarbejdet med ældre- og plejeboliger konkluderer samlet, at der er en vigende efterspørgsel, generel overkapacitet og enkelte afsnit med meget lange liggetider. Boligerne har generelt en overvejende beskeden beskaffenhed eller er direkte uhensigtsmæssige som arbejdsplads betragtede, og for mange boliger er placeret for decentralt i forhold til borgerens orientering efter servicestruktur og boligmarked.

Nedlæggelse af ældreboliger er en omstændelig affære, da det skal godkendes i såvel beboerdemokratiet, kommune, Landsbyggefond som ressource ministerium. Det vanskeliggøres desuden af, at det overvejende alene er kommunen, der har et økonomisk incitament til at finde løsninger. Kommunen har desuden ikke hjemmel til at dække indfrielse af lån bortset fra den garanterede del af lånet, og ej heller til at betale en nedrivning af det støttede byggeri. Forekommer der negativt provenu i en evt. salgssituation, dækkes dette af boligorganisationens dispositionsfond, som kommunen heller ikke har hjemmel til at yde tilskud til. Boligorganisationen er gennem de uopsigelige udlejningsaftaler garanteret tomgangslejen og bliver omvendt belastet økonomisk af at deltage i en nedregulering.

Administrationen arbejder løbende på at finde løsninger på kapacitetsudfordringerne, og det arbejde vil fortsætte.

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 Referater/aftaledokumenter fra dialogmøderne 2020

Referat af styringsdialogmøde mellem Lolland Almennyttige Boligselskab og Lolland Kommune d. 7/12-20

Deltagere: Helen Siegvardsen (LAB), Josefine Esrup, (DAB), Charlotte G. Pettersson (DAB), Sara Pezzolato Ipsen (DAB), Henrik Madsen (LK), Cecilie Bjørn (LK)

Afbud fra: Marianne Benjovitz (LAB)

Dagsorden for mødet

1. Gensidig præsentation

2. Behov for drøftelse vedr. boligorganisationen

Udlejningsproblemer og dispositionsfondsfrigivelse

Løbende udfordringer med udlejning og DAB laver derfor i forbindelse med budgetlægning en vurdering af forholdet mellem niveauet af huslejen og vedligeholdelsesstandarder.

Lolland Kommune afgav i 2019 en betinget godkendelse af dispositionsfondsfrigivelse i Rødbyhavn under forudsætning af at der i bestyrelsens beretning særskilt redegøres for omfanget af tab ved lejeledighed og fraflytning

- Redegøres for plan for reduktion af fraflytningsomkostninger
- Redegøres for plan for permanent underudlejning
- Redegøres for plan for at styrke beboersammensætningen

Kommunen ønsker at få indblik i resultatet af det i 2020 afviklede visionsseminar, herunder redegørelse for ovennævnte 3 planer.

Referat: Administrator ridsede hovedtræk fra årsberetningen op. Visionsseminaret er ikke blevet afviklet på grund af Corona. Derfor er der ikke lagt strategier, men det forventes at ske i foråret 2021.

Opfølgning på revisors bemærkninger:

Henlæggelser til tab på fraflytninger er utilstrækkelige i Maribo By

Parkvænget (tidl. Bandholm Vænge) Afklaring om forskelsbeløbet mellem udgifter til indfrielse af realkreditlån og afvikling af akkumuleret driftsunderskud – 24.698,- - og mod-taget lån til indfrielse heraf – 23.314,-

Referat: For afd. Maribo by har driftsbudgettet indarbejdet de fornødne henlæggelser.

Sammenlægningen med Bandholmvænge påvirker Parkvænget i negativ retning. Der mangler fortsat udbetaling af kapitaltilførsel (1,2 mio. kr.), O-lånet fra fonden er forlænget. Når de sidste to kapitaltilførsler er lagt, kan sagen lukkes.

Boligsocial indsats

Kommunen ønsker at drøfte behovet for en evt. ny boligsocial indsats i Rødbyhavn. 2/4

Referat

Det er næppe sandsynligt, at Rødbyhavn-området kommer i betragtning til en ny bo-ligsociale helhedsplan. Pt er alle sociale aktiviteter lukket ned som følge af Corona. Der er en positiv social kontrol, hvor man passer på hinanden i afdelingerne ved at holde øje med, hvornår nogen sidst er set.

Det fungerer fint med indgangen til kommunen i forhold til de psykisk sårbare. Dog er det bestemt ikke kun inden for normal arbejdstid, at de psykisk sårbare skaber utryghed via deres adfærd. Når én råber, påvirker det 4 opgange, og der har været eksempler på ildspåsættelse.

DAB har indgået samarbejde med den sociale retshjælp. Men beboerne kan først søge, når de ikke har betalt huslejeopkrævningen, og der er således ikke forebyggende gælds-rådgivning.

Drøftelse af boligsocial helhedsplan og beboersammensætning førte til en positiv tilkendegivelse af interesse for at indgå samarbejde om Femern-arbejdere på boligorganisationssiden. DAB vil herunder gerne bidrage til at lovliggøre kontrakter. Det blev aftalt, at kommunen videreformidler kontaktoplysninger til rekrutteringsbureau, der også arbejder med permanent indkvartering.

Frivillige indskudslån til afdelinger fra før april 1964.

Boligorganisationen ønskede en drøftelse af kommunens indstilling til dette.

Referat: Kommunens indstilling er umiddelbart den samme som sidste år, men kommunen kunne oplyse, at det er indskrevet i strategioplægget til fælles udlejningsaftale, så det vil drøftes videre i det nye år.

Rotter

Der ønskes tættere samarbejde angående de rotteproblemer, der har plaget afd. Maribo By de seneste 2 år grundet kvaliteten af kommunens rør i vejene.

Referat

Henvendelse til Forsyningen har vist, at middelbart er kloaknettet ikke i dårligere forfatning i den pågældende geografi end andre steder. Det kan skyldes strømpeforring af kloakkerne, som rotterne ikke kan lide og de derfor søger op. Der har ikke været anmeldelse af rotter på de to adresser siden 2017. Boligorganisationen opfordres til at anmelde, således som man er pligtig til, når man observerer rotter.

DAB oplever også stor aktivitet af kloakrotter i Syltholmsparken, hvor der er et supplerende rotteabonnement ved siden af den ordinære bekæmpelse. DAB ønsker løbende dialog om kommunale rørprojekter, således at DAB gør det muligt at sammenkøre og koordinere projekter hermed. Der aftales løbende dialog herom.

3. Særlige afdelinger med behov for indgåelse af aftaler, der ønskes drøftet

Skibevej: der er lavet salgsoptstilling og vurdering. Frasalg er plan B, pt er der fuld udlejning, men det kunne blive relevant på sigt. Det er uafklaret, hvorvidt et frasalg ville dække indfrielse af restgælden – og dermed om det overhovedet er realistisk med et frasalg. 3/4

Rørprojektet i Syltholmsparken er godkendt og kan på grund af nogle uforbrugte midler holdes på et niveau, så det samlet vil betyde er en huslejstigning på under 2%.

Østervang er en springbræts-afdeling, og der er således en bred vifte af forklaringer på hvorfor der er høje fraflytningsprocenter.

4. Gennemgang af boligorganisationen

- Giver huslejeniveauet anledning til særlig opmærksomhed?
- Giver balancen mellem henlæggelser og vedligeholdelseskravene anledning til bekymring?
- Er der en hensigtsmæssig beboersammensætning?
- Er der hensigtsmæssighed mellem beboersammensætningen og afdelingernes fysiske muligheder?
- Er der behov for drøftelser om den kommunale infrastruktur i lokalområdet?
- Er der behov for drøftelse af mulighederne for områdeudvikling i og omkring afdelingerne?

Referat

De godkendte sammenlægninger er foretaget og det har fungeret gnidningsfrit. Sammenlægningerne har dels betydet en styrkelse af beboerdemokratiet samt af økonomien.

De kommunale grøftekanter, der ikke bliver slået udgør en sikkerhedsrisiko ved Konge-leddet på Karlstoftevej ned til Havnevej. Som fodgænger er det ikke muligt at trække til siden for at undgå kørende trafik, da man ikke kan se underlaget på grund af de vilde grøftekanter.

Boligorganisationen efterlyser 5G netværk i større byområder, da det vil fremme udlejningen. Kommunen bakker op om dette, men det er ikke et kommunalt anliggende.

5. Fokuspunkter for boligselskabet i det kommende år

Hvordan arbejder man med effektiv drift frem mod 2020?

Referat

Der er ikke e-syn, men DAB benytter sammenligningstal. Desuden bliver arbejder puljet, således at der opnås en større volumen og dermed en bedre pris.

Der har været en række grønne tiltag, fx LED belysning, der giver et langt lavere strømforbrug. Det er desuden konstateret, at individuel afregning af vand giver en besparelse på 20-30%. I forhold til kildesortering på renovationsområdet, så er boligselskabet gearet til at håndtere flere fraktioner. Desuden er der forsøg med vildeng for at fremme biodiversiteten flere steder.

6. Konkrete tiltag for afdelinger i det kommende år

Effektivitetstal: Gule: Skibevej, Maribo By, Skovnæsvej, Syltholmparken, Æbleparken og Østervang.

Er der særlige forhold, der gør sig gældende i de gule afdelinger? Er der særlige udfordringer i effektiviseringsarbejdet? Afdelingernes udgiftsmål og eventuelle analyser af effektiviseringspotentialer? Planlagte effektiviseringstiltag?

Referat: Antallet af ubenyttede handicap p-pladser blev problematiseret, da der mangler ordinære p-pladser i Margrethehusene. Kommunen afdækker om en konvertering er mulig. De nuværende 9 stk. ønskes reduceret til 3.

Der er et ældre ægtepar, der lejer en bolig i Æbleparken på almene vilkår. Det fungerer gnidningsfrit.

7. Opsamling - behov for nye aftaler

- Der skal ske løbende drøftelser om situationen i Rødbyhavn samt om evt. fleksible udlejningskriterier i geografien. DAB afvikler visionsseminar primo 2021 og afrapporterer herpå.
- DAB og kommunen samarbejder om rottebekæmpelse og der etableres dialog omkring koordination af kommunale kloakarbejder, således at det opnås større synergi.
- Lolland Kommune undersøger, om REFA har en implementeringsplan.
- Kommunen afdækker om en konvertering af handicap p-pladser til ordinære er mulig.
- Kommunen undersøger muligheden for at slå den ene side af grøftekanterne ved Karlstoftevej.

8 Eventuelt

-

9 Næste møde

Efterår 2021.

Referat/aftaledokument for dialogmøde mellem Boligselskabet af 1944 i Nakskov og Lolland Kommune

10/12-20 via Skype.

Dagsorden for mødet

1. Gensidig præsentation

2. Behov for drøftelse vedr. boligorganisationen

Boligorganisationen ønskede at styrke samarbejdet mellem kommunen og de almene boligorganisationer. Behovet viser sig ikke stort, da boligorganisationen udtrykte tilfredshed, senest i forbindelse med samarbejdet om de 2 renoveringsprojekter i Klørvænget og Rosnæs. Kommunen komplementerede formandens repræsentation i BLs 11. kreds. For at drage mest mulig nytte heraf, var der forslag om at der skulle være et fast punkt på dagsorden i den tværgående boligpolitiske styregruppe med nyt fra kredsen, således at informationsflowet begge veje sikres.

Boligorganisationen ønsker at drøfte fremtidssikring af afd. Klørvænget og Rosnæs

Der var samstemmigt ønske om en anderledes og mindre forjaget proces frem mod skema B og C for de 2 projekter.

Nybyggeri BUC-grunden

Boligselskabet afventer den videre proces for BUC-grunden og ønsker heller ikke at forbygge sig, hvis der viser sig vigende efterspørgsel.

Hjemmeside – webtilgængelighed og referater

Boligselskabet er opmærksom på, at almene boligorganisationer er offentligtretlige organer, der således også er omfattet af lov om webtilgængelighed. Boligselskabet har entereret med en webudvikler, der udvikler ny hjemmeside i første halvår af 2021, og hvor datasikkerhed og webtilgængelighed er et element.

3. Gennemgang af boligorganisationen

- Giver huslejeniveauet anledning til særlig opmærksomhed?
- Giver balancen mellem henlæggelser og vedligeholdelseskravene anledning til bekymring?
- Er der en hensigtsmæssig beboersammensætning?
- Er der hensigtsmæssighed mellem beboersammensætningen og afdelingernes fysiske muligheder?
- Er der behov for drøftelser om den kommunale infrastruktur i lokalområdet?
- Er der behov for drøftelse af mulighederne for områdeudvikling i og omkring afdelingerne?

Boligselskabet har vendt punkter som led i mødeforberedelsen, og resultatet er, at beboersammensætningen er u hensigtsmæssig i Klørvænget, men at arbejdet mod en mere balanceret sammensætning er led i den fysiske renovering for afdelingen. Inden der iværksættes yderligere tiltag afventes effekten af omdannelsen.

4. Kritiske nøgletal

Fraflytningsprocenten er forholdsvis høj i Havebyen Rosnæs uden at der er særlig grund hertil. Vindues og dørudskiftningen er gennemført uden huslejestigninger til følge. Beboerdemokratiet er forsøgt styrket gennem fællesaktiviteter såsom loppemarked, vejfest mv., der skal være med til at højne attraktiviteten. Fraflytningsprocenten er bedre i 2020 end i 2019, men boligselskaber har fokus herpå.

5. Fokuspunkter for boligselskabet i det kommende år

- Boligselskabet fortsætter arbejdet med effektiv drift. Man har opmandet decentralt og har opkvalificeret viceværter. De føler et meget stort ejerskab til deres ansvarsområder, og er opmærksomme på at tænke rationelt i forhold til benyttelsen af materiel. Foruden effektiv drift er også egenkontrol og benchmarking i fokus.
- Boligselskabet har også fokus på udlejningssituationen og derud over budgettet kontra forbrug.

6. Konkrete tiltag for afdelinger i det kommende år

Røde: Skolebakken. Gul: Rosnæs og Havebyen Rosnæs. Resten grønne.

Etablering af ny brandalarm skulle gerne give en besparelse. Boligselskabet holder halvårslige dialogmøder med Ældresektoren, hvor den daglige drift drøftes. Boligselskabet er interesseret i at gøre bebyggelsen mere demensvenlig, og man har desuden indgået samarbejde med den boligsociale fond og kommunens demenskoordinator omkring håndtering af demente i almene bebyggelser, hvor projektet går ud på at give viceværterne nogle udvidede værktøjer til håndtering af demente beboere.

7. Opsamling - behov for nye aftaler

Det blev aftalt at holde en tæt dialog omkring omdannelsesprojekterne, og at det løbende behov for drøftelser tages successivt, som det viser sig.

8. Eventuelt

-

9. Næste møde

Efterår 2021

Referat og aftaledokument for styringsdialogmøde mellem Lejerbo og Lolland Kommune d. 20/11-20

Dagsorden for mødet

1. Gensidig præsentation

2. Behov for drøftelse vedr. boligorganisationen

Yderligere etape af renoveringsprojekt i Birkevænget

Lejerbo har udarbejdet forslag til ny helhedsplansetape, der totalt indebærer en nettoreduktion på - 21 boliger. Der er aktuelt 10 boliger ledige.

Konkret indebærer planen at 5 opgange nedrives, hel blok nedrives og der etableres 6 rækkehuse som sokkelbyggeri, og der sker ombygning af 3 opgange, hvor lejligheder slås sammen til et antal mindre boliger.

Projektet er en forlængelse af de sidste to etaper omkring fremtidssikring via reduktion og etablering af tilgængelighedsboliger. Det er et ønske fra boligorganisationen, at de 6 nybyggede boliger ville kunne udlejes efter venteliste og altså ikke via den fleksible udlejning, som ellers har været kutyme i den type sager. Afklaring heraf kræver videre drøftelse.

Ansøgningen sendes frem til kommunens anbefaling forud for Lejerbos dialog med Landsbyggefondens sagsbehandling og tilhørende finansieringsskitse. Herefter forventes skema A behandlet i det nye år.

Ønske om o-energi nybyggeri

Boligorganisationen kunne godt tænke sig at bygge nyt, men ikke for hver en pris og kun i begrænset omfang som fx huludfyldning i bymidten af Nakskov.

Evt. projekt afventer erfaringer fra lignende i samarbejde med privat aktør.

Evt. plejeboligbyggeri

Lejerbo vil gerne forestå byggeri af nyt plejecenter i Nakskov-området. Kommunens planer er ikke så langt, at det endnu er vist om der er behov for supplerende plejeboligbyggeri, men det er kendt at der i den nuværende plejeboligmasse er en overkapacitet på ca. 20 boliger nu og forventeligt 20 år frem.

Boligsocial indsats

Den boligsociale helhedsplan er lykkede med at skabe en større grad af ro og tryghed i bebyggelsen. Hvis ikke der er en Landsbyggefondsstøttet helhedsplan, er det forventningen at der fortsat er behov for en social indsats i afd. Birkevænget.

Problematikkerne med drift af nuværende og tilblivelse af evt. ny helhedsplan blev vendt, men ikke løst.

3. Gennemgang af boligorganisationen

-

4. Fokuspunkter for boligselskabet i det kommende år

Der er fokus på den boligsociale udfordring, samt arbejdet med effektiv drift. Med gule og røde markeringer er der et teoretisk uudnyttet potentiale. Men Lejerbo har på malerarbejdet ved fraflytterlejligheder været udfordret af udbuddet, hvor arbejderne ikke er udført hvilket har belastet omsætningen. Den tidligere malermester varetager således opgaverne igen, men til en pris 10-15% lavere end inden udbuddet. Større opgaver kommer i tråd med lejerbos politik på området fortsat i udbud.

Den gevinst, der har været ved indførelse af robotplæneklippere har betydet, at Lejerbo har kunnet omkonvertere timerne.

Der arbejdes ikke med samdrift med de øvrige boligselskaber i kommunen men på tværs af Lejerbos selskaber i geografien.

I forhold til afd. Indre by er den tunge post rengøring, og der vil fremadrettet være mere fokus på økonomidelen.

Beboerdemokratiet er også i fokus, og er som i flere andre selskaber udfordret i forhold til rekruttering og er således sårbart, da det i dag dels er båret af ildsjæle og dels har medlemmerne en høj gennemsnitsalder.

5. Konkrete tiltag for afdelinger i det kommende år

Udarbejde fysisk helhedsplan for Birkevænget.

6. Opsamling - behov for nye aftaler

Lejerbo fremsender helhedsplansmateriale til kommunal behandling og anbefaling forud for dialogen med Landsbyggefond. Efter fondens behandling afventes finansieringsskitse og efterfølgende skema A behandling.

7. Eventuelt

-

8. Næste møde

I efteråret 2021

Referat/aftaledokument for dialogmøde mellem Sognefogedvænget og Lolland Kommune d. 11/12-20

Tilstede: Allan Jørgensen, Annette Bredtved, Carl Dreyer, Jens Lorenzen, Joan Christoffersen, Henrik Madsen & Cecilie Bjørn

Dagsorden for mødet

1. Gensidig præsentation

2. Behov for drøftelse vedr. boligorganisationen

A - Fysisk helhedsplan for Sognefogedvænget

Kommunen ønsker en drøftelse samt status for arbejdet mod en fremtidssikret afdeling, herunder beboerhåndtering og -godkendelse. Administrator ønsker desuden en drøftelse af udlejning efter renoveringssag.

Ad 2a: Status er, at skema A er godkendt i kommunen i okt. 2020. Fremtidssikringsplanen har ikke været behandlet på beboermødet, da corona-restriktioner har forhindret fremmøde. Organisationsbestyrelsen har godkendt helhedsplanen på møde af 16. nov. 2020, dog udestår afklaring af udlejningsvilkår.

Administrator oplyste, at man afvikle informations- og beslutningsprocessen som en tretrins raket. Baggrunden herfor er, at en meget stor del af beboerne er utrygge ved at skulle flytte, både midlertidigt og for nogles vedkommende permanent. Derfor skal der tilrettelægges en proces der sikrer, at flest mulige beboere bakker op om den planlagte renovering.

Trin 1 består i, at en genhusningskonsulent besøger samtlige lejemål. Her skal konsulenten gøre tre ting: 1) fortælle kort om den planlagte proces, 2) fortælle om de nye/nuværende muligheder for at blive henvist til en mere tidssvarende bolig i et andet byggeri og 3) få afdækket både hvor mange, der fra hver enkelt husstand, vil genhuses, og hvor de kunne tænke sig at blive genhuset.

Trin 2 består i afholdelse af et informationsmøde, hvor alle lejere gives mulighed for at deltage og i detaljen høre om den planlagte renovering. I dette informationsmøde skal der tydeligt og præcist redegøres for de to mulige scenarier der er for boligselskabet. Scenarie 1 er en fortsat drift i de eksisterende rammer, uden renovering inkl. den dermed forbundne økonomi til en dyr genopretning, som man selv skal finansiere.

Trin 3 er afholdelse af et opsamlings- og afstemningsmøde.

Tidsmæssigt bør der være nogle uger mellem trin 2 og trin 3 af hensyn til, at lejerne kan nå "at få mærket efter" og evt. konsultere andre om konsekvenserne af deres beslutning.

Kommunen pointerede, at det vil være afgørende ved beboermødet at præsentere beboerne for det alternative scenarium til gennemførelse af helhedsplanen, nemlig de økonomiske konsekvenser i form af et balancebudget, hvis beboerne afviser forslaget. Et driftsbudget der indarbejder det akkumulerede underskud, der er op-spartet i kraft af manglende lejeindtægter og tab på fraflytninger samt den bygningsfysiske genopretning, der vil skulle sikres i et nyt driftsbudget og dermed finansieres via henlæggelser og ikke via driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Det scenarie vil forventeligt betyde massive huslejestigninger uden at boligkvaliteten forbedres.

Bestyrelsesrepræsentanterne fortalte, at administrator havde oplyst dem om, at Landsbyggefonden ville hjælpe dem i det tilfælde, hvis ikke helhedsplanen bliver godkendt. Kommunen betvivlede en sådan hjælp fra fonden, da Landsbyggefondens hjælp jo netop består i driftsstøtte, kapitaltilførsel og huslejestøtte til gennemførelse af fremtidssikringsprojektet. Og netop fremtidssikring af såvel boligafdeling og selskab førte til en drøftelse af bestyrelsens ansvar, og kommunen indskærpede vigtigheden af, at bestyrelsen netop tager ansvaret på sig. Kommunen spurgte til, om ikke organisationsbestyrelsen går foran i anbefalingen af fremtidssikringsprojektet, da denne må kunne se nødvendigheden i gennemførelsen for videreførelsen af såvel afdeling som selskab. Det oplyste bestyrelsen, at den ikke nødvendigvis havde til sinds. Man synes ikke at kende projektet og dets økonomi i detaljen og følte sig ikke godt klædt på af administrator.

Organisationsbestyrelsen ytrede, at projektet efter deres opfattelse kun kan blive gennemført, såfremt lejerne kan genhuses i området samt komme tilbage til en bolig i afdelingen.

Både lokal genhusning og genudlejningen af boligerne blev drøftet. Umiddelbart er det ikke muligt at genhuse alle i lokalområdet, da der ikke er det tilstrækkelige antal ledige boliger. Men erfaringerne fra andre sager er, at kabalen går op til sidst og at mange bliver så glade for deres genhusningsbolig, at de ikke ønsker at komme retur. Kommunen oplyste, at Byrådet har stillet krav om at 1. gangs udlejningen sker via fleksibel udlejning. Da der ikke er aftalt alternative kriterier for Sognefogedvænget, må udgangspunktet være, at det er de gældende fleksible udlejningskriterier, der bringes i anvendelse. De nuværende kriterier blev drøftet. Kommunen slog fast at uanset hvilke specifikke udlejningskriterier, ville ikke alle kunne komme tilbage, da afdelingen bliver halveret.

Administrator oplyste, at man efter 16. nov. 2020 har til hensigt at begynde at udleje boliger på midlertidige kontrakter. Disse lejere skal ikke genhuses. De nærmere vilkår for den midlertidige udlejning, var endnu ikke drøftet mellem administrator og bestyrelse.

B - Kommunen ønsker at drøfte fremtidig sammenlægning

Ad 2b: Der har ikke været drøftelser heraf. Boligforeningen stiller sig positiv for en drøftelse heraf. Boligselskabet tilkendegav, at en sammenlægning, som tidligere drøftet, var en naturlig konsekvens af en halvering af afdelingen.

C - Kommunen ønsker en status for arbejdet med beboerdemokratiet

Ad. 2c: Det planlagte bestyrelsesseminar med deltagelse fra BL er ikke gennemført pga. Corona. Det er fortsat et ønske og der skønnes fortsat behov for seminaret som led i at komme mistillid og misforståelser til livs. Seminaret afvikles, når forholdene vedrørende Covid-19 tillader dette.

D - Kommunen ønsker status for udlejningssituationen – herunder status for udlejningen på midlertidige kontrakter

Ad. 2d:

Administrator oplyser, at aktuelt mangler 3 boliger istandsættelse, 7 boliger er klar til udlejning, og 3 boliger er på grund af deres stand helt taget ud. Administrator har lavet en minimumsstandard for vedligeholdelsesgrad ved udlejning, så man ikke bruger unødige midler til istandsættelse i boliger, der er i en sådan forfatning at de ikke kan lejes ud. Bestyrelsen er enige i princippet, men ønsker løbende orientering om udlejningssituationen, herunder antallet af boliger der helt tages ud af cirkulationen. Bestyrelsen har ikke været med til at drøfte minimumsstandard og problematiserer administrators lukkethed i forhold til bestyrelsens økonomiske ansvar med driften.

E -Der findes ingen direkte hjemmeside og der er ingen tilgængelige referater

Ad. 2e:

Administrator vil arbejde på at dette gøres tilgængeligt under boligforeningens hjemmeside.

3. Gennemgang af boligorganisationen

- Giver huslejeniveauet anledning til særlig opmærksomhed?
- Giver balancen mellem henlæggelser og vedligeholdelseskravene anledning til bekymring?
- Er der en hensigtsmæssig beboersammensætning?
- Er der hensigtsmæssighed mellem beboersammensætningen og afdelingernes fysiske muligheder?
- Er der behov for drøftelser om den kommunale infrastruktur i lokalområdet?
- Er der behov for drøftelse af mulighederne for områdeudvikling i og omkring afdelingerne?

Ad. 3: Administrator ønskede ikke drøftelse af dette punkt og spurgte til kommunens tanker om de forskellige punkter. Kommunen kommenterede på den bekymrende udlejningssituation og vedligeholdelsesniveau, såfremt helhedsplan ikke bliver realiseret. Desuden konstaterede kommunen, at beboersammensætningen er mere ensidig end for andre almene boligområder og afviger fra kommunen som helhed.

4. Fokuspunkter for boligselskabet i det kommende år

Hvordan arbejder man med effektiv drift frem mod 2021?

Ad 4: Der kigges ind i, om der kan spares på viceværtstimer. Det drøftes videre med administrator, da serviceniveauet i afdelingen er hævet og overstiger det beskrevne.

Beboerhenvendelser belaster administrator og der er en skjult administrationsudgift til håndteringen heraf. Der ses frem til det beboerdemokratiske seminar, og det er forhåbningen at en større grad af kompetence- og ansvarsafklaring vil give en større grad af tillid og dermed lette administrationsforholdet.

5. Konkrete tiltag for afdelinger i det kommende år

Ad 5: Gennemførelse af beboerdemokratiseminar samt renoveringssag.

6. Opsamling - behov for nye aftaler

Ad 6: Evt. møde om udlejningskriterier. Boligforeningen Lolland vil tage kontakt til de øvrige boligorganisationer i forhold til indgåelse af samarbejdsaftaler her imellem i genhusningssituationen. Kommunen vil gerne bidrage til at lette sagsbehandling omkring beboerindskudslån mv, samt caseeksempler på udregning af konsekvenser for boligydelse ved huslejestigning, såfremt det viser sig nødvendigt.

7. Eventuelt

8. Næste møde

Efterår 2021.

Dagsorden for dialogmøde mellem Nakskov Almene Boligselskab og Lolland Kommune d. 15/3-21.

Deltagere: Liselotte Ploug, Tina Oldrup, Kasper With, Cecilie Bjørn

Afbud fra: Jonna Hansen, Niels Michelsen

Dagsorden for mødet

1. Gensidig præsentation

Kasper With er ny driftschef i Nakskov og Tina Oldrup er stand in for Niels, der pt er sygemeldt.

2. Behov for drøftelse vedr. boligorganisationen

A - Drøftelse af afd. 1 (Rosenparken), 4 (Nørrevænget) og 5 (Præstestræde)

Rosenparken – genhusning

Nørrevænget 2 – boligsocial indsats og boligsociale udfordringer efter endt helhedsplan

Præstestræde – høj husleje og periodiske udlejningsvanskeligheder

Ad 2a: det blev aftalt at boligorganisationen vender retur, når det er relevant at indgå aftaler om genhusning. Det kan blive relevant, at kommunen godkender samarbejde mellem boligorganisationerne omkring genhusningsopgave og at ventelisten suspenderes i den forbindelse, samt at kommunen udviser fleksibilitet omkring beboerindskudslån, så der ikke opstår flaskehalse i genhusningen. Det blev aftalt, at Lolland Kommunen sagsbehandler, når BDK henvender sig konkret.

Kommunen er opmærksom på at de boligsociale udfordringer ikke ophører med udgangen af nuværende helhedsplan. Der er aktuelt sag i fagudvalg omkring bestemmelse af fremtidigt ambitionsniveau, således at der evt. afsættes budgetmidler i hertil i kommende budgetperiode. Udpegning til forebyggelsesområde blev drøftet, men det er fortsat uafklaret hvorvidt der følger midler med. Økonomiudvalget deltager i seminar med Kaare Dybvad 20. aug. 2021, hvor dagsordenen også rejses. Der forventes efterfølgende proces omkring evt. samarbejde mellem boligselskaber og kommunen, snitflader og organisering i efteråret 2021.

Præstestræde er en fredet ejendom og tilgængeligheden ikke optimal og lejeniveauet højt. Det har betydet at der gennem længere tid er periodiske udlejningsvanskeligheder og lejetab. Dispositionsfonden har givet tilskud til huslejenedsættelse i et lejemål i en periode. Tilskuddet er nu nedtrappet, men ordningen har vist sig succesfuld og lejemålet er fortsat udlejet. Alle lejemål i bebyggelsen er udlejet pt., og afdelingen lægges sammen som en sammenhængende byafdeling med afd. Nørrevold og Voldgården, hvilket vil konsolidere afdelingen og gøre den mere økonomisk robust.

B - Opfølgning på revisors bemærkninger:

- Årets resultat i boligorganisationen
- Boligorganisationen har i 3 af de seneste 5 år haft underskud, hvilket samlet set har belastet arbejdskapitalen med TDKK 19. Administrator har anbefalet at man bør have et øget fokus på driften, for dermed at tilsikre overskud som kan være med til at styrke arbejdskapitalen. Vi

er enige i administrators anbefaling, om at man bør have øget fokus på driftsbudgettet og løbende budgetopfølgning for dermed at styrke arbejdskapitalen.

- Dispositionsfondens Boligorganisationen har en målsætning om at dispositionsfondens likvide midler skal svarer til Landsbyggefondens maksimum, der på regnskabstidspunktet er DKK 5.700 pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondens likvider midler udgør DKK 3.345 pr. lejemålsenhed. Administrator anbefaler blandt andet, at man gennemgår bevilligede tilskud, og overvejer om det er muligt i fremtiden, at nedbringe disse. Vi er enige i administrators anbefaling om, at man bør prøve at begrænse tilskud som ikke er obligatoriske. Vi har konstateret at der er gjort visse tiltag, såsom at søge om fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og fraflytninger i visse afdelinger.
- Egen trækingsret Boligorganisationen har inden for de sidste 4 regnskabsår ikke anvendt midler fra trækingsretten. Der er på regnskabstidspunktet opsparet TDKK 2.537. Administrator anbefaler at man tager trækingsretten i betragtning i forbindelse med fremtidige renoveringssager. Vi er enige i administrators anbefaling om, at trækingsretten bør tages i betragtning ved finansiering af fremtidige forbedrings- og renoveringssager.
- Fraflytninger I henhold til Landsbyggefondens statistik for fraflytninger i den almene branche er gennemsnittet for fraflytninger i Region Sjælland på ca. 12,9%. Boligorganisationens gennemsnit er på 14,6% på familieboliger, hvilket er væsentligt over gennemsnittet. Bestyrelsen skal tilsikre et attraktivt boligområde, hvor fraflytningsprocenten holdes lav. Vi er enige i administrators anbefaling om, at fraflytningsprocenten skal holdes lav.
- Tab ved fraflytninger Boligorganisationen har registreret et samlet tab ved fraflytninger på TDKK 504. Boligorganisationen har samtidig 3 afdelinger der har tab der overstiger DKK 800 pr. lejemål. Administrator har foreslået, at afdelinger med efterbetalinger på fraflytterafregninger gennemgås med henblik på at hæve det opkrævede indskud, i det omfang dette er muligt. Boligorganisationens bestyrelse bør i de kommende år have fokus på tab ved fraflytninger. Vi er enige i administrators anbefaling om, at afdelinger med efterbetalinger på flytteafregninger gennemgås med henblik på at hæve indskuddet, der opkræves ved indflytning. 2/3
- Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse Boligorganisationen har 3 afdelinger hvor der er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse. Administrator anbefaler, at henlæggelsesniveauet hæves således at der er henlagt over DKK 250 pr. m² samt for at imødegå behovet for anden kapitalfremskaffelse. Vi er enige med administrator om, at man bør overveje at hæve henlæggelsesniveauet i de afdelinger hvor der er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse. At henlæggelsesniveauet i sig selv er under DKK 250 pr. m² er ikke nødvendigvis en indikation af, at der ikke er henlagt tilstrækkeligt, såfremt drifts- og vedligeholdelsesplanen i øvrigt hænger sammen og vurderes realistisk.

Ad 2b: Tina gennemgik egenkontrollernes bliklysordning på baggrund af såvel 2019 som 2020-regnskaberne. En række af de forhold, som revisor påpeger er løftet i 2020 regnskabet, som generelt ser bedre ud. De afdelinger der sidste år havde underskud, har det ikke længere.

De nye udlejningstal viser, at der er en faldende tendens i antallet af tomgange, ligesom fraflytningstallene er relativt stabile. Ventelisten er stødt voksende, og det går den rette vej. Dog er den disponible del af dispositionsfondens nedadgående, men det er et opmærksomhedspunkt.

C - Nybyggeri

Det fremgår af bestyrelsens beretning, at man gerne vil bygge nyt, og har planer om at sammenlægge afdelinger.

Ad 2c: Blandet byggeri på Plutteøen blev drøftet. NAB er stadig med i loopet, men det er endnu ikke afklaret om det er 35 eller 40 boliger, der skal opføre. NAB ønsker 35 stk. større boliger, men det vil betyde, at der er 1.5 mio. kr. mindre at bygge for. NAB er i løbende dialog med grundejer og investor, og kommunen i afklarings- og dialogfase med samme.

D - Udlejningsproblemer

Der er udlejningsvanskeligheder i afd. 5, 16 og 20 (Nørrevænget 2, Nørrevold og Præstestræde).

Ad 2d: Der er en koncentration af roma-familier i Nørrevænget 2, der har belastet afdelingens image. Der er et godt samarbejde med den boligsociale helhedsplan omkring håndtering her af.

3. Gennemgang af boligorganisationen

Højt lejeniveau, generelt stigende i familieboligafd., bortset fra afd. 2 hvor lejen er fastholdt fra sidste år. De afdelinger (5,6 og 9), der sidste år havde underskud, har ikke længere sådanne. Det er en forbedring.

- Giver huslejeniveauet anledning til særlig opmærksomhed?

Huslejeniveauet er i den højere ende for sektoren, og boligorganisationen oplyser, at det er et opmærksomhedspunkt for boligorganisationen.

- Giver balancen mellem henlæggelser og vedligeholdelseskravene anledning til bekymring?

Der tilstræbes et minimumshenlæggelsesniveau på 250/m². Der er henlagt tilstrækkeligt til planlagt og periodisk vedligeholdelse - der er fornuftige henlæggelse i forhold til behovet.

- Er der en hensigtsmæssig beboersammensætning?

Der bliver arbejdet på beboersammensætningen via den boligsociale indsats, og det fremtidige samarbejde om udlejningsaftaler. Nørrevænget har en problematisk beboersammensætning, og der ville formentligt være langt flere udfordringer, hvis ikke der var en helhedsplan.

- Er der hensigtsmæssighed mellem beboersammensætningen og afdelingernes fysiske muligheder?
- Er der behov for drøftelser om den kommunale infrastruktur i lokalområdet?

Den ringe busbetjening i hverdage efter kl 18 og weekender er en udfordring i afdelingerne Rosenparken og Søhusene, der ligger mindre centralt.

- Er der behov for drøftelse af mulighederne for områdeudvikling i og omkring afdelingerne?

4. Fokuspunkter for boligselskabet i det kommende år

Hvordan arbejder man med effektiv drift frem mod 2021?

Arbejdet med effektiv drift fortsætter. Der bliver indført e-syn. Den tidligere driftschef havde indført noget, der gik under betegnelsen smart drift, der var en forlængelse af effektiviseringsarbejdet, men som også var med til at skabe en fællesskabsfølelse. Der er indført en form for servicecenterstruktur, hvor mandskabet er delt i grønne og blå mænd, der kører ud i en fuldt

udrustet bil, til der hvor behovet er. Indkøb af biler og udstyr har været en investering, men der er blevet solgt maskiner. Ligesom anden forandringsledelse, har der været bump på vejen. Men der er en opblødning mellem den skarpe opdeling i forhold til hvad der er 'blå' opgaver og hvad der er 'grønne', sådan at der er en større smidighed i dag.

Vinterbekæmpelsen er udliciteret tillige med trappevask om sommeren.

5. Konkrete tiltag for afdelinger i det kommende år

Effektivitetstal: Røde: Voldgården og Krogsbølleparken. Gule: Nørrevænget 2, Præste-stræde, Fjordgården, Nørrevold, Nørrevænget 1 og Søhusene Grønne: Rosenparken. En forværring i forhold til sidste år, hvor også Nørrevænget 1, Søhusene var grønne.

Er der særlige forhold, der gør sig gældende i de røde afdelinger? Er der særlige udfordringer i effektiviseringsarbejdet? Afdelingernes udgiftsmål og eventuelle analyser af effektiviseringspotentialer? Planlagte effektiviseringstiltag?

Det er vanskeligt at effektivisere ældreboligafdelingerne, da der er store fællesarealer og større slidtage i institutionsbyggeri. Der er blevet indrettet et antal nye parkeringspladser i Krogsbølleparken, og udgiften på de 176.000 kr., var der ikke budgetteret med.

Aflønning af ejendomsfunktionærer fordeles efter lejemålsfordelingsnøglen.

6. Opsamling - behov for nye aftaler

- Det er fortsat aftalen at have en tæt dialog omkring helhedsplan i Rosenparken, herunder hvis der opstår behov omkring genhusning.
- Det er fortsat aftalen at have en tæt dialog omkring boligsociale tiltag i Nørrevænget.
- Der er fortsat dialog om og proces på et blandet byggeri på Plutteøen med en 35-40 almene lejemål. Dialogen er stadig relativ præmatur, og fordeling, indretning mv. af den almene del er ikke påbegyndt, da der stadig er en hel række uafklarede elementer.
- Boligkontoret Danmark oplever udfordringer omkring udlevering af kommunale oplysninger på borgere, og det blev aftalt at kommunen undersøger hvorvidt det skyldes gdpr-hensyn eller andre forhold, sådan at der kan etableres et gensidigt smidigt samarbejde.
- Boligkontoret spørger til om, der kan 'springes et år over', således at det er nyere regnskabsdata, der ligger til grund for dialogen. Kommunen undersøger hvordan problematikken omkring skæve regnskabsår og ulige indberetninger evt. kan håndteres homogent.

7. Eventuelt

8. Næste møde

Efterår 2021

Referat/Aftaledokument for dialogmøde mellem Boligforeningen Lolland og Lolland Kommune d. 26/1-21 via skype.

Deltagere:

Fra Boligforeningen: Niels Kruse, Karl Jørgensen, Lars Olsen, Carl Dreyer

Fra kommunen: Henrik Madsen og Cecilie Bjørn

Dagsorden for mødet

1. Behov for drøftelse vedr. boligorganisationen

A - Drøftelse af fremtidige samarbejdsrelationer

Kommunen ønsker en drøftelse af hvordan vi kan genetablere og sikre et tillidsfuldt og konstruktivt samarbejde mellem de kommunale sektorer og Boligforeningen Lolland, herunder inden for samarbejdet omkring:

- drift af ældreboliger
- afvikling af ældreboliger
- øvrig nedregulering
- fremtidssikringsager
- nybyggeri
- administrationsforhold.

Ad 1a:

Der blev tilkendegivet fra begge sider, at man ønsker et ligeværdigt samarbejde på tværs.

Det blev desuden aftalt, at der skal finde et møde sted på direktørniveau på tværs af kommune og boligorganisation, sådan at snitflader, egen og -fællesinteresser samt relationer og forståelse kan opbygges. Kommunen indkalder snarest til dette møde.

B - Status for nedregulering på Fejø og i Sandby

Ved sidste dialogmøde blev det aftalt, at boligforeningen skulle forsøge at udleje boligerne på midlertidige kontrakter for en 2-årig periode for at reducere kommunens udgifter til tomgangstab. Udlejningsperioden er fastsat efter den estimerede sagsbehandlingstid frem til nedrivningstidspunktet. Kommunen ønsker en status for udlejningen samt en status for, og drøftelse af, progressionen i sagen.

Ad 1b:

Direktøren for boligforeningen problematiserede at rive sunde boliger ned. Kommunen tilbød at boligforeningen kunne overtage udlejningen og dermed det eventuelle tomgangstab. Kommunens administration har fået til opdrag at reducere kommunens udgifter til tomgangstab. Derfor vil kommunen presse på for at få løst problemerne i form af det, som efter kommunens slutning er strukturelle udlejningsvanskeligheder.

Boligforeningen ser et umiddelbart potentiale i at etablere ungdomsboliger på småøerne, hvilket ville overraske kommunen hvis det er tilfældet. Befolkningsbevægelserne peger forholdsvist entydigt i retning af øget urbanisering - og det gør sig næsten mere gældende for unge, end for andre befolkningsgrupper. Kommunen pointerer således, at man ikke er indstillede på at løse ét problem med et nyt.

Administrator udtrykte behov for at dykke ned i bygherrerådgivers notat om nedrivning og finansiering. Det blev aftalt, at boligforeningen vender retur snarest, når man internt har afklaret hvorvidt man ønsker at gå videre med en nedrivningsløsning eller en overtagelse af udlejningen.

C - Status for Landsbyggefondsansøgning omkring nedrivning af Svanehøj og Horslunde Ældrecenter

Kommunen ønsker en drøftelse af status og progressionen i sagen mhp. at fremskynde sagsbehandlingen.

Ad 1c:

De købstilbud, som boligforeningen har modtaget i den seneste tid, har vist sig ufrugtbare, da ejendommen enten var for stor eller for forgældet og dermed for dyr at erhverve.

Det blev aftalt, at boligforeningen genoptager drøftelsen med Landsbyggefonden, samt at der bliver afholdt et møde på tværs af såvel fond, boligforening og kommune. Desuden opfordrede kommunen til at boligforeningen via dens kanaler rejser problemet med den store døde portefølje. I den sammenhængen var der enighed om, at det er positivt, at det tidligere ressortministerium nu er det sammenlagt Indenrigs- og Boligministerium.

D - Status for udarbejdelse af henlæggelsespolitik.

Ved sidste dialogmøde blev det oplyst, at Boligforeningen ikke har en egentlig henlæggelsespolitik, men at man vil formulere en. Kommunen ønsker en status for, hvor langt man er i det arbejde.

1d: Omstruktureringen i boligforeningen har betydet, at der er flere opgaver, der har mistet momentum, herunder at udarbejde en henlæggelsespolitik. Boligforeningen tilkendegav, at der snarest vil blive rettet op på det, og den forventes drøftet ved kommende dialogmøde.

E - 8 familieboliger i Boesgårdsparken

Kommunen har en overkapacitet af ældreboliger, og da der er 8 boliger i Boesgårdsparken, der står opført som familieboliger, ønsker Lolland Kommune dem derfor udlejet her som. Lolland Kommune ønsker således en drøftelse af Boligforeningens overtagelse af udlejningen.

Ad 1e:

Kommunen beskrev dokumentationsgrundlaget og henviste til Landsbyggefondens stamdatabase, hvoraf det fremgår at boligerne er opført som familieboliger. Hvorfor kommunens administration er blevet pålagt at tilvejebringe at de udlejes som dette. Boligforeningen drøfter konsekvenserne i bestyrelsen og melder tilbage hvordan de derefter vil håndtere dette. Kommunen orienterer Ældre- og Sundhedsudvalget herom.

F - Nybyggeri

Boligforeningen har tidligere været optaget af drøftelser om nybyggeri i Maribo, Nakskov og Sakskøbing. Kommunen ønsker en drøftelse af status.

Ad. 1f:

Status i boligforeningen er, at man ikke er kommet videre med det.

Boligforeningen har et projekt i Saksøbing, og boligforeningen tager stilling til eventuelle flere/nye projekter i Nakskov og Maribo, når tiden er mere moden og der fx foreligger en Nakskov-lokalplan. Boligforeningen har pt. ikke nogen projekter i skuffen.

G - Boligsocial indsats

Kommunen ønsker at drøfte Boligforeningens forventning til omfanget af boligsociale udfordringer efter afslutning af den boligsociale helhedsplan, herunder overvejelser om forankring af indsatser.

Ad. 1g:

Boligforeningen ser stor værdi i virksomhedscentrets beboercaf  og børneklubben. De to aktiviteter ønskes fortsættes. Boligforeningen har ikke gjort sig konkrete overvejelser omkring tiltag efter helhedsplanens ophør men drøfter muligheder.

Det fremtidige boligsociale landskab blev drøftet, og der lægges op til at en del af de udfordringer der er omkring beboersammensætningen i  stre Park, vil blive adresseret via udlejningsredskaber. Desuden har boligforeningen drøftet og besluttet, at anlægge en mere konsekvent tilgang i fh.t. at skride over for beboere, der på forskellig vis er til gene for andre og overtræder reglerne.

Østre Park er udfordret på beboersammensætningen, og der er overordnet 4 etniske grupperinger, der i kraft af deres volumen og synlighed, er med til at skabe utryghed for de øvrige beboere i afdelingen. Grupperingerne er desuden med til at udfordre fællesskabet.

Boligforeningen blev opfordret til at trække helhedsplanen ind i en l sning heraf, enten ved tryghedsvandringer, integrationstiltag, mere synlighed i form af "flere øjne" eller øget sigtbarhed og belysning. Boligforeningen er mere tilbøjelig til at indrette afsides arealer til disse grupper, så de ikke skaber utryghed synligt midt i bebyggelsen.

H - Hjemmeside, databeskyttelse og webtilgængelighed

Der er et opmærksomhedspunkt i forhold til boligforeningens hjemmeside, som ønskes vendt.

Ad 1.h:

Da almene boligorganisationer er at forstå som offentligretlig organ, og er dermed omfattet af lov om webtilgængelighed. Kommunen har screenet et par af boligorganisationernes hjemmesider, og Boligforeningen Lollands hjemmeside har 46 kritiske elementer.

Kommunen eftersender liste til boligforeningen, der er ved at få udviklet ny side og vil fremadrettet være opmærksom herpå. Nuværende hjemmeside er desuden kritisabel i forhold til persondatasikkerhed, herunder problematisk cookiebanner.

2. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for indgåelse af aftaler, der ønskes drøftet

Aaparken - renoveringssag

Østre Park - boligsocial helhedsplan og udfordret beboersammensætning

Bomstr de - behov for renovering af badeværelser

Holmeager -

Afd. 61

Afd. 63 – fortsat udlejningsvanskeligheder

Afd. 91

Kildeparken

Horslunde Ældrecenter – står tomt

Svanehøjcentret – står tomt

Degnevænget – såfremt fortsat kommunalt behov for visitering, så kræver det istandsættelse

Torrevænget – fortsat mindre udlejningsvanskeligheder

Ad 2: I forhold til Aaparken, skal der efter Landsbyggefondens besigtigelse før jul, være møde mellem Kuben Management, Dan Projekt og Boligforeningen for at skære projektet til, således at det bliver støtteberettiget. Den kommende finansieringsform er fortsat uvis.

Den løbende lejeledighed i afd. Torrevænget er ikke umiddelbart ophav til bekymring hos boligforeningen, og der er ikke tænkt i opfølgende foranstaltninger for at komme ledigheden til livs, men der forventes øget efterspørgsel som følge af Femern arbejderne.

3. Kritiske nøgletal

Ad 3: Afdeling 31, 33 og 51, 135 og 137 har i året opsamlede underskud. Ny på denne liste er afdeling 137. I afd. 31 og 51 er der sket en forbedring, mens situationen for afd. 33 er en forværring.

Lejen fastholdes i mange afdelinger, og den forhøjes tillige med at den fortsat er høj. Årets henlæggelser udgør et overtal af afdelinger under 100 kr. pr. m2.

I forhold til benchmarkværdierne, er det overvejende udfordringer med henlæggelsesniveauet, ledige boliger samt fraflytningsprocenterne, der bonner negativt ud og som burde give anledning til reaktion fra administrators side.

Kommunen afventer henlæggelsespolitik, og udtrykker bekymring for hvorvidt niveauet er tilstrækkeligt til at dække arbejder i D&V-planer.

4. Gennemgang af boligorganisationen

- Giver huslejeniveauet anledning til særlig opmærksomhed?
- Giver balancen mellem henlæggelser og vedligeholdelseskravene anledning til bekymring?
- Er der en hensigtsmæssig beboersammensætning?
- Er der hensigtsmæssighed mellem beboersammensætningen og afdelingernes fysiske muligheder?
- Er der behov for drøftelser om den kommunale infrastruktur i lokalområdet?
- Er der behov for drøftelse af mulighederne for områdeudvikling i og omkring afdelingerne?

Ad. 4: Boligforeningen agter at iværksætte en benchmark-analyse med en blinklys-model for derigennem at gå analytisk til værks.

Kommunen påpegede, at der fra centralt hold er ved at blive udviklet centrale modeller som led i effektiviseringsbenet under boligaftalen, hvorfor boligforeningen bør overveje hvor mange ressourcer, der skal kastet efter at udvikle en parallel model.

Administrator oplyste at man gør sig overvejelser om lejeniveauet i forhold til på den ene side at sikre udlejningen, men at der også kan skrues så langt ned på lejeniveauet, at barren for hvilke lejere, der kan komme i betragtning sættes for lavt.

Kommunen påpegede at lejeniveauet jo er fastsat efter balancelejeprincippet, hvorfor der ikke bare kan reguleres herpå efter for godt befindende. Kommunen anerkendte, at der arbejdes ind i det lokale boligmarked.

I forhold til infrastruktur fremhævede boligforeningen, at f.eks. den kollektive trafikale infrastrukturfor syning og fraværet af forskellige institutioner er afgørende for bosætningen og dermed udlejningssituationen i de perifere afdelinger. Boligforeningen er i den sammenhæng udfordret, da den har mange små og spredte afdelinger i sin portefølje.

Kommunen redegjorde for det kommunale bymønster, der er politisk bestemt, men lovede samtidig at gøre det politiske niveau opmærksom på samspillet mellem infrastruktur og udlejningssituation.

5. Fokuspunkter for boligselskabet i det kommende år

Hvordan arbejder man med effektiv drift frem mod 2021?

Kommune ønsker en drøftelse af administrationsbidragets størrelse.

Ad 5: I forhold til effektiv drift oplyste boligforeningen, at man på maskinsiden i gang med at omlægge store dele af maskinparken, så det er de samme typer maskiner, der anvendes alle steder og man desuden er overgået til at bruge elektriske maskiner.

Hver vicevært er ansvarlig for en eller flere afdelinger, hvilket styrker kendskabet til området og styrker dialogen og samarbejdet med beboerne. Ved større opgaver hjælper viceværterne hinanden på tværs af afdelinger. Der er ansat en ny driftsleder og inspektør.

Boligforeningen oplyste, at man desuden var overgået til at slå græs og klippe hæk i de private haver, for derved at minimere forekomsten af vildskud. Det er efter kommunens vurdering udtryk for, at man reelt har højnet serviceniveauet, hvorfor kommunen spurgte til om ikke det var med til at fordyre lejen, da udgiften derved fordeles på samtlige lejere frem for den enkelte, der ifølge lejekontrakt skal drage omsorg for netop græsslåning og hækkeklipping. Boligforeningen fastholdte, at der er en besparelse ved at forhindre vildtvoksende hække. Kommunen problematiserede denne model, da den ikke umiddelbart vurderes at pege ind i effektiviseringsdagsordenen, og at et forhøjet serviceniveau efter den kommunale vurdering er i modsætning til de øvrige strømninger i sektoren. Boligforeningen replicerede, at det var udtryk for et bevidst valg. I forlængelse af kommunens spørgsmål om det høje administrationsbidrag, forklarede boligforeningen, at det i den sidste ende er beboerne, der skal betale.

Boligforeningen vurderer derfor, at det er mere hensigtsmæssigt, at viceværten klipper hækken på begge sider og klipper græs i de haver, hvor det er nemt at komme ind med maskiner. Hvis det er beboerne, der skal gøre dette, vokser det vildt og vil på et tidspunkt give et sjusket indtryk i og af afdelingen, som viceværten da alligevel skal samle op på.

Boligorganisationen skal ifølge målsætningen sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Ifølge effektivitetstallet, der viser boligorganisationens effektivitet sammenlignet med bedste praksis, lader resultaterne noget tilbage at ønske.

Udtræk fra regnskabsdatabasen viser at boligforeningen har det højeste administrationsbidrag på tværs af kommunens boligorganisationer. Boligforeningen anmodede om, at der anvendes sammenlignelige tal. Kommunen konstaterer at tallene netop fremkommer fra dokumentationspakke og Landsbyggefondens regnskabsdatabase, og de derfor burde være sammenlignelige på tværs af kommunens boligorganisationer. Kommunen anderkendte at der kan ligge forskellig konteringspraksis bag benchmarkværdierne, hvilket ikke er gennemsigtigt.

På baggrund af udtræk fra regnskabsdatabasen, vurderer kommunen, at boligforeningens mødeudgifter er forholdsmæssigt høje. Dette kan efter kommunens vurdering være tegn på, at der enten er for hyppige møder eller mange møder i afdelinger.

Kommunen fik oplyst, at der ikke var yderligere planer om sammenlægninger. Mødefrekvensen blev ikke kommenteret. Kommunens udtræk fra regnskabsdatabasen viser, at boligforeningens kontorholdsudgifter er dobbelt så store som landsgennemsnittet, og det er efter kommunens vurdering udtryk for, at det kan være for dyrt at være lille. Administrator vil dykke ned i regnskabsdatabasen i forbindelse med intern granskning af administrationsbidrags størrelse. Kommunen forventer at genoptage drøftelsen til næste styringsdialogmøde, når den nye ledelse har haft tid til at gå organisationen igennem.

6. Opsamling - behov for nye aftaler

Det blev aftalt, at kommunen tager initiativ til et tværgående møde på direktørniveau.

Det blev aftalt at Boligforeningen hurtigst muligt vender retur med melding om overtagelse af enten udlejning eller nedrivning af boligerne i Sandby og på Fejø.

I relation til Svanebjerg og Horslunde Ældrecenter blev det aftalt, at boligforeningen genoptager drøftelsen med Landsbyggefonden, samt at der bliver afholdt et møde på tværs af såvel fond, boligforening og kommune.

For Boesgårdsparkens vedkommende blev det aftalt at boligforeningen drøfter konsekvenserne i bestyrelsen og melder tilbage inden for 2 uger, hvordan de derefter vil håndtere dette udlejningen. I forhold til webtilgængelighed blev det aftalt, at boligforeningen arbejder det ind i ny løsning. Kommunen eftersender liste med kritiske elementer.

Det blev aftalt, at boligforeningen fortsætter arbejdet med effektiv drift, og i den forbindelse at omlægningen af hække- og græsklipning i private stueboliger følges tæt.

7. Eventuelt

-

8. Næste møde

Efterår 2021

Referat og aftaledokument for styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Vendersbo og Lolland Kommune

17/12-20 via Skype

Dagsorden for mødet

1. Gensidig præsentation

2. Behov for drøftelse vedr. boligorganisationen

Bøgevænget – anvendelse og opførelse som hhv. ældre- eller plejeboliger.

Referat

Domea oplyste, at der ikke som sådan er et serviceareal tilknyttet ældreboligerne og det skal således afdækkes, hvorvidt der reelt er tale om plejeboliger. Dette skal afklares. Uanset melder boligorganisationen, at boligerne på 1. sal er store og rummelige, men ikke er velegnede til borgere, som er meget syge. Boligselskabet Vendersbo er indkaldt til drøftelser vedr. Bøgevænget og benyttelsen heraf, herunder brandsikring. Boligerne er alle opført som ældreboliger, og hele bebyggelsen er opdelt i ejerlejligheder med enten Boligselskab eller kommune som ejer.

Det vil koste både penge at købe ABA-anlæg til brandsikring og penge at drifte det.

Til øvrige driftsopgaver på Bøgevænget, udarbejder Boligselskabet Vendersbo et udkast til driftsaftale til drøftelse. Dette lige nu lader vente på sig, da der skal laves optegnelse af vand og varmemålere men der er ikke umiddelbart adgang til bebyggelsen grundet Corona. Det er forventningen driftsaftalen lander inden udgangen af 2021.

Ledige boliger i afd. Nødebjergparken (2,22% ledige boliger i dokumentationspakken).

Referat: Huslejen er sat ned i alle familieboliger. Der har stået 2 boliger tomme på Østervej i en kort periode og en på Magasinvej. Der er pt fuld udlejning begge steder og tomgangen vækker ikke umiddelbart bekymring hos administrator.

Kildevænget og Lindevænget – status på nedrivningsproces herunder drøftelse af økonomi og muligheder.

Referat: Finansieringsskitsen fra Landsbyggefonden fordrer at Boligselskabet Vendersbo betaler 81.000 kr. fra dispositionsfonden i de næste 30 år. Administrationen holdte møde herom med Landsbyggefonden i efteråret '20, hvor sekretariatschefen fik det til at lyde som om det var et kommunikationsspørgsmål, men Domea har været i dialog med fonden og tilbagemeldingen er, at organisationsbestyrelsen ikke er indstillede på at bidrage, da det belaster de resterende lejere og midlerne i dispositionsfonden er prædisponeret og bundet i nye kapitaltilførsler og nybyggeri. Kommunen har ikke hjemmel til at bidrage til dispositionsfonden.

Alternative løsninger for sagen blev derfor drøftet. Det blev drøftet, hvorvidt kommunen kunne betale nedrivningsudgiften, således at det blot var den øvrige del af byggesagens samlede anskaffelsessum der skulle løftes i Landsbyggefondsregi. Alternativt om man kunne forestille sig en model à la Birketlund, hvor kommunen erhverver ældreboligerne af boligorganisationen til en pris svarende til restgældspris plus omkostninger i forbindelse med salg med henblik på at kommunen nedriver boligerne. Alternativet er, at boligerne bliver stående, hvilket ikke er en optimal løsning for nogle parter. Kommunen har udgifter til tomgangslejen på knapt 600 tkr. Pr år. Ultimativt blev det

drøftet, at man måtte genoptage dialogen med Landsbyggefonden i forsøget på at opnå en mere gunstig finansieringsskitse.

3. Gennemgang af boligorganisationen

Giver huslejeniveauet anledning til særlig opmærksomhed?

For familieboligerne er huslejeniveauet udlignet og lejen er ikke steget for 6. år i træk. Det har betydet fuld udlejning, selv på Østervej.

- Giver balancen mellem henlæggelser og vedligeholdelseskravene anledning til bekymring?

Efter servicecenter-struktur er man både i mål med opnåelse af 2020-effektiviseringerne, men har også været i stand til at hæve vedligeholdelsesniveauet. I forhold til grønne områder er man overgået til et parkpræg, hvor alt ser overordnet pænt ud, men der kan findes ukrudt hist og pist og lige inden det grønne team kommer til området, vil det syne af, at det trænger til renholdelse. Det giver god økonomi og glade beboere.

I forhold til Bøgevænget kommer der en udfordring på tagene, da de er tærede. Udgiften skal deles mellem kommunen og boligselskab.

- Er der en hensigtsmæssig beboersammensætning?

Det er en aldrende beboersammensætning og på den måde sårbart, men der kommer hele tiden nye til. Beboerne på Magasinvej er vældig gode til at tage hånd om hinanden.

- Er der hensigtsmæssighed mellem beboersammensætningen og afdelingernes fysiske muligheder?

Boligselskabet Vendersbo er i Lolland-afdelingen udfordret af geografien, der i sig selv ikke er så fremtidssikret med byggeafsnit i Holeby og Errindlev. Derfor ønskes nybyggeri i Maribo for derved at konsolidere. Kommunen ser ikke at der for nuværende er nye almene byggerier i Maribo på bedding, da man kommunalpolitisk fortsat ønsker at tiltrække private investeringer, alternativt bygge blandet byggeri.

- Er der behov for drøftelser om den kommunale infrastruktur i lokalområdet?

Afdelingernes geografiske placering i forhold til busforbindelser gør, at det er udfordrende for borgeren at komme til og fra, og det er en hæmsko at borgerne ikke kan komme hjem, når de har været til arrangementer. Flextrafikken er både dyr og meget ufleksibel.

Det åbne dagcenter i Holeby er en livsnerve, og boligselskabet håber at det vedbliver med at være et tilbud, da det er omdrejningspunkt for borgerne.

- Er der behov for drøftelse af mulighederne for områdeudvikling i og omkring afdelingerne?

4. Fokuspunkter for boligselskabet i det kommende år

Arbejdet med effektiv drift frem mod 2021. Servicecenter-strukturen er succesfuld og velimplenteret, men arbejdet med effektivisering fortsætter. Pt arbejdes der på et varieret serviceudbud, men man er udfordret på lovgivningen.

5. Konkrete tiltag for afdelinger i det kommende år

Administrator arbejder på oplæg til alternativ til ejerforening på Flintebjerg, da den nuværende konstruktion er dyr for boligselskabet.

6. Opsamling - behov for nye aftaler

Administrator vender retur med nyt oplæg til udkast til aftale for Flintebjerg, som kommunen dernæst behandler.

Administrator fremsender opdaterede oplysninger på restgæld for Kildevænget og Lindevænget, som kan danne grobund for dialog om alternative løsningsforslag til nedrivning af de 2 afdelinger. Der arbejdes på at finde en model, hvor der både sikres fremdrift i nedrivningssagerne og hvor de resterende lejere i Boligselskabet Vendersbo ikke belastes økonomisk.

I forhold til Bøgevænget, er det aftalt at afklare brugen og henvisning til boligerne, som er opført som ældreboliger men visiteres som plejeboliger samt anvendelseskategori i forhold til brandsikkerhed og fremtidig driftsaftale.

7. Eventuelt

-

8. Næste møde

Efterår 2021.



Lolland Kommune
Torvet 3
4930 Maribo
Tlf. 54 67 67 67
www.lolland.dk