

## Dialogmøde m. Lejerbo

Tirsdag den 13. november kl. 9.15-10.15

Deltagere:

**Ebbe Johansen, forretningsfører**

**Lena Birch, Direktionssekretariatet**

**Elisabeth B. Christensen, Direktionssekretariatet (referent)**

### Referat:

#### 1. Opfølgning på referat fra sidste års møde

Giver udtryk for, at han er meget tilfreds med mødet med Økonomi- og Erhvervsudvalget. Det vil han gerne kunne ske i andre kommuner.

Opfølgning på dialogmøde med Økonomi- og Erhvervsudvalget den 5. november 2018: Vil gerne være med i byggeri i Lemvig Kommune. Men de vil ikke være med til at bygge små afdelinger - 8-12 boliger er for lidt. Ebbe giver udtryk for, at han synes, at Bo i Lemvig skal tage sig af dette. Det er det mest fornuftige.

#### 2. Styringsrapport for Lejerbo, afdeling 447-0, 548-0, 386-0, 472-0 + gennemgang af regnskab 2017

<b>Organisationen</b>	<p>Negativt årsresultat, 15.315 kr. Dispositionsfonden 344.495 kr. Arbejdskapitalen er 250.00 kr. lavere end i 2016: 457.500 kr. Det skyldes afdrag på lån optaget i hovedorganisationen, derfor er arbejdskapitalen faldet. Administrationsbidrag udgør 3.014 kr. Der er notat/modifikation om tillægsydelse - Boligforeningen er uenig med revisionen i, hvad man kan opkræve som tillægsydelse til administrationsbidraget (f.eks. Ebbes deltagelse i møder m.m.) Budgettet skal tilpasses med de faktiske udgifter. Der er kommet yderligere udgifter til bestyrelse, på grund af spisning m.m.</p> <p>Der er flere afkrydsninger i spørgeskemaet: Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til at dække tab af lejeledighed hos Ballegårdvænget og Godsbanevej. Der er afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering hos Ballegårdsvænget, Gudum og Engen. Der er afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse hos Ballegårdvænget, Gudum og Godsbanevej.</p> <p>I styringsrapporten er der ikke noteret kommunalanvisning på nogle af boligerne (8 stk. Godsbanevej).</p>
<b>447-0 Gudum</b>	<p>Årets resultat er underskud på 52.233 kr. Dette skyldes, at der var en stempelafgift, som ikke var med i det oprindelige byggeregnskab. Opsamlet resultat -346.101 kr. Dette forventes afskrevet om ca. 5 år. under forudsætning af, at alt er udlejet. Leje pr. m2: 822,79 kr. Henlæggelser i alt 118.169 kr. Der henlægges 267,54 kr. pr. m2. Det går ok i Gudum. Bestyrelsesformanden gik af for nylig, suppleanten er gået ind som formand.</p> <p>Der er skiftet 3 køkkener i forbindelse med udnyttelse af råderetten.</p>
<b>386-0 Ballegårdvænget</b>	<p>Årets resultat er overskud på 28.391 kr. Opsamlet resultat -6.504 kr. Leje pr. m2: 822,79 kr. Henlæggelser i alt 934.009 kr. Der henlægges 108 kr. pr. m2. Er angivet rød i styringsrapporten.</p>

	<p>Tab ved lejlighed 13.072 kr.</p> <p>Der er kun 8 der har anvendt individuel råderet til at få skiftet køkken. På afdelingsmødet blevet der ikke godkendt huslejestigning. Flertallet ønskede ikke, at huslejen skulle stige. Dette blev så godkendt på organisationsbestyrelsens møde.</p>
<b>472-0 Engen</b>	<p>Årets resultat er overskud på 32.248 kr. Opsamlet resultat: -12.586 kr. Leje pr. m2: 751,24 kr. Henlæggelser i alt: 884.232 kr. Der henlægges 496,47 kr. pr. m2. Går godt. Fornuftigt klientel. Vinduer og døre står i tilstandsrapporten som dårlig - der skal bruges penge på udskiftning snarest. Henvendelse om Lejerbo ville bygge boliger i stueplan - det har de sagt nej til. Ebbe undersøger nærmere hos arkitekten, hvor mange boliger der kan laves, og laver et overslag over eventuel anlægsudgift ved ombygning. Dette orienteres Ø &amp; E om, når referat fra mødet fremlægges.</p>
<b>548-0 Godsbanevej</b>	<p>Årets resultat er overskud på 29.004 kr. Opsamlet resultat: 50.363 kr. Henlæggelser i alt: 666.772 kr. Der henlægges 1.124,71 kr. pr. m2. Leje pr. m2: 969,72 kr. Tab ved lejeledighed: 8.885 kr. Der er i øjeblikket 1 ledig lejlighed. Dette er blevet en god afdeling. Der er ikke udlejningsvanskeligheder, som for år tilbage.</p>

### **3. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år**

#### **- kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri**

#### **- effektivisering og drift**

Visioner og målsætninger for 2019/2020:

- Bæredygtighed
- Beboerdemokrati (bestyrelse Gudum og Ballegårdvænget og kontaktperson på Engen og Godsbanevej)
- Udfordringer i Ballegårdvængets afdelingsbestyrelse - de vil ikke godkende stigning i husleje. Der skal nu betales bidrag til Grundejerforening i området. Der blev ved afdelingsmødet stemt imod budgettet. Det vil fremover også være nødvendigt at der årligt skal være en huslejestigning, da der ellers vil ske yderligere udhulning af arbejdskapitalen.
- Bruger meget tid på at effektivisere - bl.a. på ejendomsservice.

### **4. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen.**

Se punkt 1.

### **5. Mål for Lejerbo – kortsigtet og langsigtet.**

Arbejder på nedbringelse af underskudssaldoer i afdelingerne.

Forventer nybyggeri i perioden 2018-2020: 1522 stk.

### **6. Evt.**

Der er i løbet af 2 år sket udtræk fra Lejerbo på 10.000 lejemaal (København + Kolding).

50 medarbejdere er fyret.

## Dialogmøde med Bomidtvest

Tirsdag den 13. november 2018 kl. 10.30-11.30

Deltagere:

Per Dyhr Jensen, direktør

Jette Würtz, regnskabchef

Lena Birch, Direktionssekretariatet

Margit Borg, Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, Direktionssekretariatet (referent)

### Referat

#### 1. Opfølgning på referat fra sidste års møde

Meget givtige møder med Økonomi og Erhvervsudvalget. Det er et ønske fra Bomidtvests side, at det også kunne ske i andre kommuner.

#### 2. Styringsrapport for Bomidtvest, afdeling 470+471 + gennemgang af regnskab 2017

<b>Organisationen</b>	Året resultat er overskud 762.674 kr. Opsparet resultat 15.759.269 kr. Dispositionsfondens er 68.124.181 kr. Henlæggelser 37.039.503 kr. Der er foretaget husleje-, kapital- og driftstilskud til afdelingerne på 2.149.116 kr. Administrationsbidrag pr. lejemål: 4.215,71 kr.  Der er foretaget udlån til afdeling 470 pga. lejeledighed. Det fremgår ikke, at der er kommunal anvisning af boliger - skal rettes i LBF. I styringsrapporten er det angivet, at Bomidtvest ønsker at øge boligmassen i større byer. Lemvig er ikke med i definitionen på "større byer".
<b>470</b>	Årets resultat er underskud på 1.598.558 kr. Opsamlet underskud -5.941.800 kr. Det opsamlede underskud stiger fortløbende med ca. 1,5 mio. pr. år. Det vil indgå i den samlede plan med Landsbyggefonden - så der startes på en frisk. Lav dispositionsfond: 36.032 kr. Tab ved lejeledighed 266.464 kr. Leje pr. m2: 770,48 kr. Henlæggelser pr. m2: 87,72 kr. Henlæggelser - fine. Der er sket en stigning de sidste år, da der ikke er udført arbejder, da disse venter på genopretningssagen. Salget af boliger har givet et underskud på 6,4 mio. kr.
<b>471</b>	Årets resultat er overskud 35.225 kr. Opsamlet overskud 569.276 kr. Lav dispositionsfond: 38.571 kr. Leje pr. m2: 842,69 kr. Tab ved lejeledighed 52.869 kr. Henlæggelser pr. m2: 144,83 kr. Der er kun 1 ledig lejlighed pr. 1. november 2018.

#### 3. Status på salg af boliger og genopretningssag

Thyborøn:

Tab af boliger har givet et tab på 6,4 mio. kr. Sagen er ikke afsluttet endnu.

Genopretningssagen - der er lavet en fyldestgørende rapport, hvor der er udgifter på 26-27 mio. kr. til renovering af 51 boliger. Landsbyggefonden har kun sat 5 mio. kr. af til projektet.

Der mangler salg af 5 boliger - Stationsvej - 4 boliger og Stadionvej - 1 bolig.

Alle boliger er lejet ud. Mægleren har dem til salg. Der gøres ikke yderligere, før der er lejeledighed.

#### 4. Nørregade 4, Harboøre

10 lejligheder - 6 udlejet og 4 ledige.

Gæld på 812.000 kr. - 1.375.000 kr. – fordelt på 31 boliger.

Bomidtvest har henvendt sig, da der er skader i tagkonstruktionen flere steder. Sagen følges op. Lena vender tilbage.

#### **4. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år - kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri - effektivisering og drift**

Der er fokus på god service og kundepleje, hvorfor er det ok, at det måske koster 2 kr. mere pr. m<sup>2</sup>. Der er lavet et syns-team, der kører rundt og laver syn. Så er servicemedarbejderen i området fri for at tage disse konflikter med lejereren.

#### **5. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen.**

Genopretningsplan - når planen er ved at være færdig, vil Per indkalde til et møde. Nørregade, følges op.

#### **6. Mål for Bomidtvest – kortsigtet og langsigtet.**

Målsætningsprogram 2018-2021. Er fremsendt efter sidste år dialogmøde. Fremtidssikring af boliger i bysamfund, hvor der fortsat er udlejning.

#### **7. Evt.**

Intet.

### **Dialogmøde m. Domea, torsdag den 15. november 2018 kl. 14.15-15.15 - via facetime**

Deltagere:

Lars Todbjerg-Hansen, forretningsfører

Lena Birch, Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, Direktionssekretariatet (referent)

Margit Borg, Direktionssekretariatet

**Referat:**

#### **1. Opfølgning på referat fra sidste års møde**

Intet at tilføje.

#### **2. Styringsrapport for Domea + gennemgang af regnskab 2017/2018**

Indberetningsskema ligger under 2019. Skal flyttes til 2018. Lars følger op på denne.

Dispositionsfond 2.638.912 kr. Den skal anvendes i forbindelse med renoveringer af boliger i Voldgade inden overdragelse af boliger til Lemvig Kommune.

Arbejdskapital i alt 288.493 kr.

Vedligeholdelse er i perioden også fortrinsvis afholdt af dispositionsfonden.

Henlæggelser 852.682 kr., dvs. pr. lejermål 37.073 kr.

Året underskud er 16.149 kr., dermed resultatkonto 546.050 kr., som afvikles over 3 år.

Afdelingens regnskab:

Årets resultat er med underskud på 2.955 kr., overført til resultatkonto 559.244 kr. Overskudssaldo afvikles over 3 år.

Afdelingens henlæggelser udgør 898.316 kr., dvs. 39.057 kr. pr. lejermål.

Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> er 891,34 kr.

#### **3. Status på overdragelse af boliger**

Der mangler renovering af én bolig – denne bliver formentlig ikke renoveret inden overdragelse.

Lars orienterer, at Domea er i dialog med Landsbyggefonden om, hvor stor en andel de skal have i forbindelse med overdragelse af boligerne til Lemvig Kommune.

Der arbejdes fortsat mod overdragelsesdato den 1.4.2019, så det passer med regnskabsår. Fremadrettet dialog om overdragelse køres mellem Domea og Margit Borg.

Sagen fremsendes til politisk behandling i januar 2019 (Økonomi- og Erhvervsudvalgsmøde den 21. januar 2019).

Ved overdragelse af boligerne vil henlæggelserne overføres til Lemvig Kommune.

Arbejdskapital og det resterende af dispositionsfonden tilgår Landsbyggefonden.

Lars er ikke bekendt med handelsomkostningerne endnu. Forventes, at disse kan dækkes af arbejdskapitalen.

#### 4. Mål for Domea – kortsigtet og langsigtet.

Overdragelse af 23 boliger til Lemvig Kommune.

#### 5. Evt.

Der følges op med statusmøde i december 2019 mellem Domea og Margit Borg.

### Dialogmøde med Bo i Lemvig

**torsdag den 13. december 2018 kl. 15.30-16.30**

Deltagere:

Lena Birch, Direktionssekretariatet

Elisabeth B. Christensen, Direktionssekretariatet (referent)

Margit Borg, Direktionssekretariatet

Linda Green, Bo i Lemvig

Anne-Grethe Christensen, formand

Tina Pinholt, regnskabsmedarbejder, Bo i Lemvig

#### Referat:

##### 1. Opfølgning på referat fra sidste års møde

Opfølgninger er indført som punkter til dette års møde.

##### 2. Styringsrapport for Bo i Lemvig gennemgang af regnskab 2017

Boligorganisation	<p>Organisationens dispositionsfond er 7.999.342 kr., ca. 3 mio. kr. lavere end det forgående år. Dispositionsfonden er anvendt til bl.a. dækning af lejetab i afdelingerne samt huslejetilskud til afdeling 2 (Romvej).</p> <p>I øjeblikket er afdelingerne fritaget for at indbetale til dispositionsfonden. Hvis denne kommer under et minimum, vil der igangsættes indbetalinger på ny og Landsbyggefonden vil indgå en støtteordning eks. driftsstøtte.</p> <p>Fremadrettet er der lavet handleplan for dispositionfonden, så den ikke tømmes. Dispositionsfonden budgetteres, særligt nu, da man ønsker at starte en større renoveringssag på Jens Søndergaards Vej.</p> <p>Arbejdskapital er 1.351.506 kr.</p> <p>Der er stor fraflytningsprocent. Dette er påvirket af seneste renoveringssag på Romvej pga. genhusning, og den vil også blive påvirket år frem grundet genhusning i forbindelse med renovering af Jens Søndergaards Vej. For hver genhusning laves der to opsigelser samt to indflytninger, hvilket har stor indflydelse på denne statistik. Vi kan derfor ikke danne os et reelt billede af dette før afslutning af renoveringen på Jens Søndergaards Vej.</p> <p>Styringsrapporten er uden noter og effektivitetstal. Linda følger op på dette. Tina har medbragt effektivitetstal til fremvisning, disse eftersendes pr. mail.</p>
Afdeling 1	<p>Der er tab ved lejeledighed på 1.150.636 kr. Dette er dækket af dispositionsfonden. Der er i 2018 budgetteret 50.000 kr. til henlæggelser til lejeledighed – det forventes i helhedsplanen for Jens Søndergaards Vej, at der vil være lavere lejeledighed pga. genhusning.</p> <p>Årets underskud er 215.928 kr. Der er et opsamlet underskud på 1.968.140 kr.</p> <p>Årets henlæggelser er 70,49 kr. pr. m2. Der er opsamlet henlæggelser på 24.499.677 kr. Det svarer til 66.695,37 kr. pr. bolig. Disse er reserveret til renoveringen på Jens Søndergaards Vej.</p>

	Landsbyggefonden er søgt om, at andre henlæggelser på 3,2 mio. kr. kan bruges til at udligne afdelingens underskud. Men der er sagt nej.
Afdeling 2	<p>Der er tab ved lejeledighed på 140.820 kr., hvilket er dækket af dispositionsfonden. Der er i 2018 budgetteret med 50.000 kr. til henlæggelser for lejeledighed.</p> <p>Årets overskud er 672.836 kr. Der er et opsamlet overskud på 2.021.844 kr.</p> <p>Årets henlæggelser er 87,34 kr. pr. m2. Der er opsamlede henlæggelser på 11.397.571 kr.</p> <p>Afdelingsmøde i afdeling 2, juni 2018 varslede de forhøjelse af husleje. Beboerne stemte nej til budgettet. Efter forhandling blev en stor huslejestigning blev delt i 2, så det sker 1.9.2018 og 1.9.2019 og ikke alm. huslejestigning pr. 1.1.2019 og 1.1.2020.</p>
Fælles	<p>Kendetegnende for begge afdelinger i 2017, at der er besparelse på vedligehold, da administrativ vicevært aflønnes i organisation fremfor i den enkelte afdeling.</p> <p>Der er ingen, der ønsker at være med i afdelingsbestyrelse, ej heller beboerråd i hverken afdeling 1 og afdeling 2. Der er høj deltagelse på møderne. Formanden vil beskrive og informere om opgaven i afdelingsbestyrelsesarbejdet samt forsøge at danne en afdelingsbestyrelse igen næste år. Beboerrådet er særlig mindet til socialt arrangementer. Det er et håb, at det boligsociale helhedsprojekt kan bidrage positivt til dette.</p>

### 3. Tangsøgade – status og fremadrettet plan

Ældreboliger og almene familieboliger i det gamle hotel, Bøvling.

9 boliger i afsnittet – 4 familieboliger. Bo i Lemvig (alle ledige), 5 ældreboliger med anvisning af Lemvig Kommune (1 ledig). Familieboliger i hovedbygning. Ældreboliger er placeret i salen.

Bo i Lemvig har derudover rækkehuse på Tangsøgade 80-82. De er med nye carporte og renoveret udenomarealer (foretaget i 2018) – der er tale om almene ældreboliger, som stort set er udlejet.

Pga. den store lejeledighed på boligerne i det gamle hotel, skal bestyrelsen behandle dette samt lægge en plan evt. videre tiltag.

Tina undersøger, hvilke type lån der er i boligerne, resterende løbetid og restgæld.

Boligerne er i sin tid opført som et byfornyelsesprojekt, og boligforeningen skal undersøge hos Landsbyggefonden, hvordan boligernes fortegnelse er.

### 4. Søndergade – status og fremadrettet plan

Opfølgning fra sidste år: Taget er lavet med gipsplader som undertag, hvilket ikke er typegodkendt. Pladerne bliver opløst ved vandindtrængning. Undertaget smuldrer derfor.

Ejendommen er både ejet af Lemvig Kommune, Henning Pedersen og Bo i Lemvig. Der er tale om en ejerlejlighedsforening.

Lars Sandholm, Margit og Linda har holdt møde, men der er ikke sket videre derfra.

Der er et notat om gårdlaug, hvor der er lavet aftaler om, hvem der vedligeholder hvad og hvor.

Det er et ønske fra Bo i Lemvigs side om, at disse aftaler tages op og aftales på ny.

Der er også et spørgsmål om, hvorvidt Henning Pedersen skal deltage i renoveringssagen af taget.

Lena og Margit følger op på dette.

### 5. Boligorganisationens særlige indsatser det foregående år

#### - kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri

#### - effektivisering og drift

Der er lavet vedligeholdelsesplaner for både afdeling 1 og afdeling 2. Flere projekter er igangsat og afsluttet her i 2018; renovering af køkkener på Jevnakervej, renovering af facade på Industrivej/Skolevej, nedrivning af Vesterled, påbegyndelse af renoveringssag for Jens Søndergaards Vej.

Der er mange projekter i gang – og Bo i Lemvig arbejder ihærdigt for, at projekterne er meningsfulde,

tidssvarende og i prioriteret rækkefølgen. Da der ikke tidligere har været en langsigtet vedligeholdelsesplan, er der mange projekter i øjeblikket og den kommende fremtid.

#### **6. Boligorganisationens forslag til fremtidigt samarbejde og koordination med kommunen**

Bestyrelsen er positiv stemt overfor evt. opførelse af boliger i Bækmarksbro. Der arbejdes videre med et evt. forslag, hvor økonomiske aspekt samt brugerundersøgelse vil danne grundlag for videre plan.

#### **7. Mål for Bo i Lemvig**

Selskabet har mange renoveringssager p.t. og stille lukkes sagerne. Det er positivt.

Der er fra Bo i Lemvigs side ønske om hurtigere sagsbehandling omkring sager vedr. låneomlægning, da chancen for låneomlægning ellers bortfalder. Der henvises særligt til låneomlægning i afdeling 2 fremsendt den 17.1.2018 Denne blev behandlet på Økonomi og Erhvervsudvalget den 19.2.2018. På dette tidspunkt var muligheden for låneomlægning bortfaldet. Hvis der ikke er ændringer i lånetid, og der ikke er tale om provenu har Borgmesteren bemyndigelse til at godkende disse og derefter blot orientere Økonomi- og Erhvervsudvalget. Direktionssekretariatet vil forsøge på bedste vis at efterkomme en hurtig sagsbehandling.

#### **8. Evt.**

Intet.