



Referat, styringsdialogmøde Lejerbo

Emne: Samarbejdet mellem Thisted Kommune og kommunens almene boligorganisationer

Formål med mødet: Dialog om status på boligorganisationen, fremtidsvisioner og godkendelse af styringsrapporter og regnskab

Referent: Robert Langeland

Dato: 11. november 2014

Varighed: 1 time og 45 min.

Tilstedeværende:

Fra Lejerbo: Forretningsfører Pia Hesselvig, formand i organisationsbestyrelsen Kenneth Høfler og næstformand i organisationsbestyrelsen: Heidi Foss Petersen

Fra Thisted Kommune: Børge Nygaard, Gitte Dahlgaard og Robert Langeland. Anne Fink deltog vedr. pkt. 1 og 5 i aftaledokumentet fra 2013.

Dagsordenspunkt:

Konklusion:

Velkomst og præsentation

Kort præsentation af mødets deltagere.

Kort orientering fra kommunen

Kort opsummering af baggrunden for dialogmødet.

Sidste års konklusioner og aftaler

Ad. aftale nr. 1: Lejerbo har fremsendt det ønskede materiale.

Mht. sagen om nedlæggelse af ældreboliger i afdeling 731, Solgården i Hundborg, arbejder Thisted Kommune på sagsfremstilling til politisk behandling. Inden fremsendelse af sagsfremstillingen kontakter kommunen Lejerbo, så sagen kan kvalificeres med Lejerbos erfaringer og viden omkring nedlæggelse af almene ældreboliger. Kommunen undersøger også, hvordan ministeriet forholder sig til det scenarie, hvor kommunen køber boliger med henblik på nedrivning.

For så vidt angår sammenlægning af afdelinger indgår kun bæredygtige afdelinger i Lejerbos planer. Pt. har to sammenlægning fundet sted; dels er afdeling 297 (Dragsbækparken i Thisted) og 378 (Møgelvej i Snedsted) slået sammen og dels afdeling 631 (Hovedgade i Snedsted) og afdeling 682 (Idrætsvej i Snedsted). Lejerbo har en langsigtet strategi om yderligere afdelingssammenlægninger.

Ad. aftale nr. 2: Lejerbo har som aftalt tilsendt Thisted Kommune revisionsprotokollat samt regnskab for afd. 730 for regnskabsperioden 2012/2013.

Ad. aftale nr. 3: Lejerbo har fokus på afd. 730, Vilsund og salg af boligerne i afdelingen overvejes. Mægler vurdering viser, at gælden i afdelingen er dobbelt så stor som vurderingen, hvorfor Lejerbo ikke vil



<p>Status på boligorganisationen og dens afdelinger</p>	<p>realisere tabet. Lejerbo overvejer løbende mulighederne, da der på sigt er risiko for, at afdelingen går konkurs.</p> <p><u>Ad. aftale nr. 4:</u> Lejerbo har fokus på driften i afd. 729 og 735, hvor der pt. er hhv. 1 og 2 tomme boliger. Ifølge Lejerbo må asylcentret i Hanstholm ikke tage flere asylansøgere. Mulighederne for fuld udleje af afd. 729 og 735 virker spinkle.</p> <p><u>Ad. aftale nr. 5:</u> På nærværende dialogmøde spurgte Lejerbo, om Thisted Kommune ønsker at udvide anvisningsretten til 1/4-princippet, hvilket kommunen dog ikke ønsker.</p> <p>Ifølge styringsrapporten har boligselskabet behov for at drøfte aftaler med kommunen om en særlig indsats i nogle afdelinger, idet boligselskabet gerne vil drøfte nedrivning af ældreboliger i afd. 731. Dette emne, herunder proces, blev drøftet i forbindelse med gennemgangen af sidste års konklusioner og aftaler.</p> <p>Status på den boligsociale helhedsplan i afd. 122 og fire afdelinger i afdeling i Thisted Bolig er, at kommunen og Landsbyggefonden har godkendt projektet. De fleste aktiviteter påbegyndes i 2015 og enkelte i nov. eller dec. 2014. Der er ved at blive ansat endnu en medarbejder i projektet, så der fremover vil være to.</p>
<p>Økonomisk status</p>	<p>Boligorganisationens og enkelte afdelingers regnskaber for perioden 2012/2013 blev overordnet gennemgået. Boligorganisationen havde et driftsoverskud på 123 tkr. Pr. 30.09.2013 var egenkapitalen 3.500 tkr., heraf arbejdskapital på 737 tkr. og dispositionsfonden på 2.763 tkr. Dispositionsfonden er øget fra 1.892 tkr. i løbet af regnskabsåret, da indbetalinger på udamortiserede lån overstiger årets afgang fra dispositionsfonden.</p> <p>Der er stor forskel på driftssikkerheden i de enkelte afdelinger, som generelt set har ret begrænset eller ingen polstring. 10 af boligorganisationens afdelinger opnåede et positivt resultat i regnskab 2012/2013 og 7 afdelinger et negativt resultat. Afd. 730 og 915 havde de største underskud på hhv. 233 tkr. og 294 tkr. Underskuddene i disse to afdelinger skyldes primært lejeledighed. Det akkumulerede underskud pr. 30.09.2013 i afd. 730 og 915 var hhv. 232 tkr. og 294 tkr. og de to afdelinger har som de eneste negativ egenkapital på hhv. 59 tkr. og 247 tkr. Ifølge revisionsprotokollatet er regnskaberne for de to afdelinger aflagt med fortsat drift for øje, hvilket dog forudsætter, at boligorganisationen stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingerne, eller at de kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side.</p> <p>Jf. dispensationsgodkendelse fra kommunen i 2010 må lejetab afholdes helt eller delvist af afdelingerne. En ny dispensationsgodkendelse meddelt 20.08.2014 giver afdelingerne ret til fra regnskabsåret 2013/2014 at afholde lejetab. Godkendelsen gælder så længe, at den disponible del af dispositionsfonden ikke forventes at overstige eller</p>



<p>Ledelse og beboerdemokrati</p>	<p>faktuelt overstiger 2/3 af det minimum, der fremgår af driftsbekendtgørelsens § 40.</p> <p>Kommunen anser situationen for afd. 730 og især afd. 915 for alvorlig i forhold til en going concern problematik og henstiller til, at boligforeningen arbejder på at øge egenkapitalen i de to afdelinger.</p> <p>Lejerbos henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse har efter eget udsagn været relativt spinkle generelt set. Årets henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i afdelingerne er generelt øget en smule i forhold til det foregående regnskabsår og ligger pr. 30.09.2013 i intervallet 222 kr. til 707 kr. pr. m², bortset fra den nyoprettede afd. 915. Lejerbos mål er at afdelingernes opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse nærmer sig benchmark.</p> <p>Lejerbo fortæller, at boligorganisationen forsøger at skabe et aktivt og levende beboerdemokrati. Som følge af manglende interesse fra beboerne er det imidlertid vanskeligt at danne afdelingsbestyrelser i de små afdelinger. Næstformanden i hovedstyrelsen deltager i afdelingsmøderne som repræsentant for organisationsbestyrelsen for at finde emner til repræsentantskabet.</p>
<p>Udlejning</p>	<p>Udgifterne til tomgangsleje er 8-doblet fra regnskabsåret 2011/2012 til regnskabsåret 2012/2013, fra 157 tkr. til 1.251 tkr. Thisted Kommune finder udviklingen meget foruroligende. Den negative udvikling i udlejningssituationen skyldes til dels etablering af afd. 915 i Snedsted, idet afd. 915 har skabt lejeledighed i afd. 631, der også er beliggende i Snedsted, og da afd. 915 ikke har været fuldt udlejet. Pr. 01.12.2014 er der dog udlejet 2 boliger i afd. 915, således at Lejerbo kun har i alt 3 tomme boliger i Snedsted, heraf 1 i afd. 915 og 2 i afd. 631. Årsagen til de voldsomme lejetab i Lejerbos afdelingerne i kommunen i regnskabsåret 2012/2013 kan også tilskrives den økonomiske krise og demografiske udvikling i Thisted Kommune, som har betydet, at potentielle beboere til en almen bolig med egen bolig ofte ikke har kunnet sælge deres bolig.</p> <p>Med henblik på at reducere lejeledigheden markedsfører Lejerbo sig i radioen, har lavet en Facebook-kampagne i afdeling 376 og kontaktet asylcentret i Hanstholm. Pr. 01.10.2014 har Lejerbo i alt 15 tomme boliger uden kommunal anvisningsret i afdelingerne i Thisted Kommune, hvorfor udlejningssituationen er forbedret det seneste år, hvor 21 boliger stod tomme, heraf 3 i afd. 631 og 5 i afd. 915. Trods fremgangen kan det konstateres, at der er et overudbud af almene boliger i Snedsted og Hundborg.</p>
<p>Nybyggeri og renoveringer</p>	<p>Nybyggeri er ikke relevant. Lejerbo er ikke pt. i gang med store vedligeholdelsesarbejder i afdelingerne, og forventes heller ikke at gå i gang med det foreløbig. Der er foretaget en større renovering i afd. 122, der blandt andet har indbefattet nye vinduer, nye vinduer på terrasser</p>



	<p>og renovering af udeområder. I afdelingen mangler der stadig at blive renoveret køkkener og badeværelser. Når der er henlagt tilstrækkeligt, kan renovering af badeværelser påbegyndes, mens køkkenerne kan finansieres via råderetten.</p> <p>Lejerbo fortalte kort, hvordan opdatering af vedligeholdelsesplanerne generelt gribes an.</p> <p>Thisted Kommune har overordnet gennemgået vedligeholdelsesplanerne for afd. 258. 729, 730 og 731. Kommunen vurderer, at der umiddelbart ikke er henlagt nok til trapper og murværk. Lejerbo sender kommunen et svar omkring dette. I vedligeholdelsesplanerne for afd. 729 og 730 er henlæggelserne barberet ned til et uholdbart lavt niveau grundet de økonomiske udfordringer i afdelingerne. Lejerbo har søgt Landsbyggefonden om kapitaltilførsel til afd. 729 og 730, og der forventes svar i 2017.</p>
Eventuelt	Intet.
Aftaledokument og mødereferat	Udarbejdes af Thisted Kommune og fremsendes til godkendelse hos forretningsfører.
Næste møde	Dialogmødet i 2015.



THISTED KOMMUNE

Aftaledokument mellem Lejerbo og Thisted Kommune 2014

Aftalen er udarbejdet på baggrund af dialogmødet d. 11. november 2014.

Dialogmødets deltagere:

Repræsentant for Lejerbo:

Forretningsfører Pia Hesselvig

formand i organisationsbestyrelsen Kenneth Høfler

næstformand i organisationsbestyrelsen: Heidi Foss Petersen

Repræsentanter fra Thisted Kommune:

Børge Nygaard, Gitte Dahlgaard og Robert Langeland. Anne Fink deltog vedr. punkt 1 og 5 i aftaledokumentet fra 2013.

1. Thisted Kommune er pt. i færd med at udarbejde sagsfremstilling til politisk behandling om nedlæggelse af almene ældreboliger i afd. 731, Solgården i Hundborg. I den forbindelse er det aftalt, at Thisted Kommune kontakter Lejerbo for at kvalificere sagen med Lejerbos erfaringer og viden omkring nedlæggelse af almene ældreboliger.
2. Det er aftalt, at Lejerbo skal arbejde på at afvikle akkumuleret underskud i afdeling 730 og 915.


Thisted Kommune


Lejerbo