



Referat styringsdialog 2024 Lejerbo Hadsund

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-8-24

Ref.: Kamilla Ebbesen Bonde (kamib)
Telefon: 20205128

Dato: 21.10.2024

Styringsdialogmøde afholdt 21. oktober 2024

Tilstede ved mødet:

Pia Hesselvig – Lejerbo, Hadsund (LH)

Liselotte Lybech – Lejerbo, Hadsund (LH)

Ronni Thomsen – Lejerbo, Hadsund (LH)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - De røde afdelinger fra sidste år er fortsat røde.
Det blev aftalt, at dette drøftes under næste punkt på dagsordenen.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - Generelt er dokumentationsmaterialet tilfredsstillende – herunder revisionsprotokollen, der er uden bemærkninger, men med fremhævelser.
 - Revisor har følgende fremhævelser;
 - Budgetter er i lighed med tidligere år ikke revideret.
 - Revisionen har igen i år fremhævelser for så vidt angår afdeling 1228-0 Kirketerp I. Revisor mener, at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er utilstrækkelige.
LH oplyste, at de ligesom sidste år er uenige i, at henlæggelserne ikke findes tilstrækkelige – dette særligt når man ser det over en længere årrække. LH vil naturligvis justere, hvad der er muligt i den sammenhæng.
 - MFK bemærker, at konto 611 indeholder et relativt højt uspecificeret beløb til ekstraordinære indtægter. LH oplyste, at det bl.a. dækker over indtægter fra tillægsydelse samt tab ved fraflytning fra dispositionsfond. Dette kunne udledes af det regnskab, som LH var i besiddelse af.
 - MFK bemærker, at der er et stort tilgodehavende på konto 721.1 i afdeling 671. LH oplyste, at det skyldes den uafsluttede byggesag i Sundhuset, da afdelingerne er slået sammen.



- MFK bemærker, at der er optaget ny kortfristet gæld i afdeling 671. LH oplyste, at det hænger sammen med ovenstående (uafsluttet byggesag i Sundhuset).
- MFK bemærker en usædvanlig kontering på konto 116 ang. vinterbekæmpelse. LH oplyste, at de har en fast aftale (3-årig) med et firma omkring vinterbekæmpelse. Efter de 3 år bliver det udbudt igen. Derfor medtager de vinterbekæmpelse som en fast ydelse på konto 116.
- MFK bemærker, at der er en difference mellem opkrævet råderetsleje og løbende udgifter til råderetsanlæg i afdeling 246. MFK vil gerne vide, om lejen er korrigeret, så den passer med udgifterne. LH oplyste, at der er korrigeret for dette, således at lejen nu matcher udgifterne.
- MFK bemærker, at der er en overskridelse af maksimumbeløbet i byggesagen Sundhuset. Det skyldes arealdifferencen.
MFK spurgte samtidig ind til sagen mod entreprenøren i den sammenhæng. LH oplyste, at de ikke ved andet end, at man forventer, at der kommer en forsikrings sag. Det er byggesagsafdelingen, der kører sagen.
- MFK bemærker, at LH i deres årsberetning har vurderet at køkkener i afdelingen 379 Tjørnholt er kritisk samt at boligerne på i afdeling 700 Aalborg/Hedevej ikke er tidssvarende. LH oplyste, at køkkenerne i Tjørnholt er fra 90'erne. Lejerne har et ønske om nye køkkener. Inspektøren for afdelingen har oplyst, at der er indhentet tilbud på nye køkkener. Lejerne kan vælge mellem to slags. Så processen kører. LH oplyser desuden, at der ikke ses at være udfordringer med udlejning i afdelingen – heller ikke selvom lejen stiger ved indsættelse af nye køkkener.
I forhold til Aalborg/Hedevej er der løbende dialog mellem kommune og Lejerbo omkring de boliger, hvori der opleves tomgang (de 4 boliger på Aalborgvej).
- Der er fortsat tre afdelinger med røde tal (røde tal i mere end 3 år i træk – gælder afd. 69, 246 og 667) samt endnu en afdeling med røde tal (afd. 1228-0 Kirketerp). MFK vil gerne høre, hvad LH har gjort det forgangne år for at effektivisere netop disse afdelinger? Ses der at være barrierer for effektivisering i de 4 afdelinger? Hvor vurderes der at være størst effektiviseringspotentiale fremadrettet? Hvad har man tænkt sig af gøre i det kommende år i de 4 afdelinger?
LH oplyste, at man i afdeling 667 har optimeret maskinparken til vedligehold af de grønne områder. Desuden forsøger LH at sikre, at alt "grønt arbejde" udfærdiges af egne folk. Derudover har man energioptimeret i afdelingen.



Udfordringerne i afdeling 667 hænger i vid udstrækning sammen med, at afdelingen driftes sammen med afdeling 246. Da boligerne er spredt geografisk, går der desværre meget spildtid med kørsel mellem afdelingerne. LH oplyste, at udfordringerne i afdeling 246 er de samme som i afdeling 667. Da boligerne er spredt geografisk, går der desværre meget spildtid med kørsel mellem afdelingerne.

I afdeling 69 har man fokus på at klare flere opgaver internt, ligesom man forsøger at sikre besparelser på indkøb.

LH oplyser desuden, at de helt generelt forsøger at sætte viceværterne til at lave/udbedre mange ting selv – alt muligt forskelligt forefaldende arbejde. Det er med til at holde udgifterne nede. Der arbejdes desuden på at få installeret robotplæneklippere de steder, hvor det endnu ikke er sket.

LH oplyste desuden, at trods de fortsat røde tal, så stiger effektiviteten generelt stille og roligt i afdelingerne. LH forsøger at skrue på alle de parametre, som der kan skrues på.

- MFK bemærker, at der er flere afdelinger med en høj fraflytningsprocent. LH oplyste, at de kun ligger en lille smule højere end landsgennemsnittet for så vidt angår fraflytninger.
Afdeling 183 Solbakken har en høj procent – men det skyldes alene at der pågår en større reoveringssag i afdelingen. LH har derfor heller ikke gjort en masse for at forsøge at genudleje så længe reoveringen pågår.
Fraflytningerne i afdeling 246 har været af naturlige årsager (alderdom, dødsfald mv).
Fraflytninger i afdeling 371 Havnepladsen ses også at være af naturlige årsager. Der opleves ikke lejeledighed i afdelingen.
Fraflytninger i afdeling 1228-0 Kirketerp har været høj i de sidste par år. LH oplyste, at der har været en del uro i afdelingen det forgangne år, og derved har der været en større udskiftning af lejere end i andre afdelinger. Men aktuelt er der kun 1 ledig bolig i afdelingen. LH er ikke bekymret for, at boligerne kan lejes ud, og har en forventning om, at der nok skal falde ro på afdelingen.
- MFK bemærker, at lejen stiger i alle afdelinger – samt høje stigninger i flere af afdelingerne.
LH oplyste, at særligt renovationsudgifter og varmeudgifter er højere end det, der er budgetlagt. Derudover er lønninger steget grundet overenskomstforhandlinger og inflationen. LH oplyste desuden, at hvis de skulle have fulgt de generelle stigninger, så burde lejen være steget med omkring 10%.



- MFK bemærker, at LHs administrationsbidrag ligger over benchmark-niveau. LH oplyste, at de er opmærksomme på dette. De har indledt for-handlinger om sammenlægning med DAB. LH håber, at administrationsud-gifterne kan holdes nede/evt. mindskes, hvis en sammenlægning med DAB bliver en realitet.

Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse

- LH havde ingen ønsker til drøftelse.
- **Status på udlejning**
 - Der ses fortsat at være udlejningsvanskeligheder i enkelte afdelinger. LH oplyste, at særligt afdeling 183 er udfordret, men det skyldes hovedsag-ligt, at afdelingen har gang i en større renovering, som skaber uro. Når renoveringen er afsluttet forventer man, at der kommer ro i afdelingen, og at boligerne igen bliver nemme at leje ud. LH er ikke bekymret i forhold til udlejningssituationen, da tomgang alene ses at være max. 1-2 måneder, hvorefter boligerne er lejet ud på ny. Aktuelt er der 12 ledige boliger i afdelingen. Der vil blive annonceret kraftigt som boligerne bliver klar.
 - Der er langvarig tomgang i de 4 ældreboliger beliggende på Aalborgvej. Der er løbende dialog mellem kommune og Lejerbo omkring de boliger, hvori der opleves tomgang (de 4 boliger på Aalborgvej).
 - Der har været en smule tomgang i ældreboligerne beliggende på Vand-værksvej. Dog kun kortvarige tomgangsperioder. LH oplyste, at de ikke har kendskab til eventuelle udfordringer i afdelingen.
 - MFK gør særligt opmærksom på, at der ses at være udfordringer i afdeling 1228-0 Kirketerp – herunder udfordringer med fraflytning, huslejestigning samt manglende afdelingsbestyrelse. LH oplyste, at de ikke er nervøse for, at afdelingen skal komme til at køre optimalt. LH oplever, at der er en række beboere, som nok ikke har været helt klar over, hvad det vil sige at bo i almen lejebolig. Muligvis fordi, at de ikke tidligere har boet i almen bolig. LH har desuden oplevet, at der har væ-ret forventninger til, at afdelingens vicevært kan være i afdelingen hele ti-den, og dermed kan løse opgaver både ude og inde for beboerne – og gerne med det samme. LH er opmærksomme på, at nogle af fraflytningerne skyldes huslejestignin-ger, men LH har også en opfattelse af, at nogle fraflytninger skyldes interne stridigheder blandt beboerne. LH oplever, at det kan svært at få en konstruktiv dialog i gang med bebo-erne, og at det har været svært at få beboerne til selv at gøre en indsats for at løse udfordringerne i afdelingen.



LHs forvaltningskonsulent har holdt møder med afdelingen for at forklare, hvad det vil sige, at bo i alment byggeri samt løbende svaret på henvendelser/spørgsmål fra beboerne.

MFK udtrykker sin bekymring for afdelingen, og oplyser, at tilsynet løbende vil have fokus på, om udfordringerne bliver løst. Det aftales, at LH og MFK efter nytår taler samme på ny, så MFK kan få en opdatering på fraflytninger mv. MFK udtrykte, at man er nødt til at sikre et fornuftigt lejeniveau i afdelingen fremadrettet, således at der ikke fremkommer lejeledighed i afdelingen.

MFK har tilbudt, at tilsynet kan være tilstede på næste afdelingsmøde i afdelingen, såfremt dette ønskes. Det er vigtigt, at der bliver etableret en afdelingsbestyrelse, som i fremtiden kan varetage beboernes interesse i afdelingen. LH oplyste supplerende, at den nu afgået bestyrelse har haft mulighed for at deltage i økonomikurser og generelle kurser om bestyrelsesarbejdet. Om den afgået bestyrelse nåede at benytte sig af mulighederne kan LH ikke erindre.

LH oplyste, at der aktuelt kun er 1 ledig bolig i afdeling 1228-0 Kirketerp. Det blev således aftalt, at der skal ydes en indsats for, at afdeling 1228-0 får en afdelingsbestyrelse, og at der kommer ro på afdelingen.

- MFK bemærker, at LH aktuelt ikke har sager ved beboerklagenævnet.
- LH oplyste, at ud over de 12 tomme boliger i afdeling 183 Solbakken, ses der alene at være tomgang i yderligere 2 boliger.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
 - Renovering - Afdeling 183 (Solbakken).
Denne sag forløber som den skal, og man er i fuld gang med renoveringerne. Der går nok et års tid før alle boliger står færdige. En del af boligerne er dog allerede færdige.
 - Nybyggeri – Afdeling 1228-1 (Kirketerp II).
LH oplever, at der har været lidt udfordringer med overkørselstilladelse og byggetilladelse. Derudover ses salgsbehandlingstiden hos Plan & Byg generelt at være meget lang, hvilket besværliggør LHs byggeproces. Aktuelt afventer man tilladelse til nedsivning af overfladevand.
 - Nybyggeri – Afdeling 1270-0 (Sundhuset).
Sagen går sin gang. MFK afventer dokumentation for afsatte beløb, som skal være indsendt til MFK inden 1. december 2024.
LH oplyste, at der er afholdt 1 års gennemgang, og det er gået godt.



- **Drøftelse af hvilket fokus boligorganisationen har på fastholdelse og udvikling af et godt beboerdemokrati**
 - På mødet drøftede man hvordan LH forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne.
LH oplyste, sidste år at de i enkelte afdelinger arbejdede på at sende velkomstfoldere ud til nye beboere. MFK vil gerne vide, hvor langt LH er kommet med det? LH oplyste, at det er man ikke kommet så meget videre med.
 - LH oplyste, at de vil forsøge med afvikling af "åbent hus" arrangementer.
 - LH oplyste endvidere, at mange af de afdelinger, som ikke har en bestyrelse, ofte giver udtryk for, at tingene går godt, og man ikke har noget at indvende. Så derfor ses der ikke at være udfordringer med, at der ikke er en bestyrelse i de afdelinger.
LH ønsker dog alligevel, at der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger – særligt Kirketerp har man fokus på.
- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - MFK påpeger, at der snarest muligt skal findes en god og langtidsholdbar løsning for boligerne i afdeling 700 (Aalborg/Hedevej). MFK og LH er i dialog herom, og LH vil gerne medvirke til en konstruktiv dialog og samarbejde herom.
- **Eventuelt**
 - MFK vil gerne høre, hvordan LH har brugt granskningsrapporterne det forgangne år? LH oplyste, at de har kunnet bruge energimærke og tilstandsvurdering i deres vedligeholdelsesplanlægning. Men selve granskningsrapporten har endnu ikke den store funktion.
 - MFK vil gerne vide, hvordan de berettigede lejere har taget i mod inflationshjælpen i september måned? Og hvad med praktikken omkring det?
LH oplyste, at det overordnet er gået godt. Dog var der lidt praktiske udfordringer.

Kamilla Ebbesen Bonde

Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri