



**Lejerbo Hadsund**  
**Att.: Pia Hesselvig**

**Staben for Byråd, Personale og  
Strategi**

Nordre Kajgade 1  
9500 Hobro  
Tlf. 97 11 30 00  
raadhus@mariagerfjord.dk  
www.mariagerfjord.dk

Journalnummer:  
03.11.00-G01-2-22

Ref.: Kamilla Ebbesen Bonde (kamib)  
Direkte tlf. 20205128  
kamib@mariagerfjord.dk

Dato: 8.9.2022

## **Referat Styringsdialogmødet den 7. september 2022**

Deltagere fra Lejerbo Hadsund:  
Pia Hesselvig, forretningsfører  
Ronny Thomsen, Bestyrelsesformand  
Jette Elisabeth Nielsen, Næstformand  
Torben Larsen, driftschef  
Deltagere fra Mariagerfjord Kommune:  
John Harlev Jensen  
Kamilla Ebbesen Bonde

### **Dagsorden til mødet**

1. Velkomst og præsentation.
2. Med afsæt i de landsdækkende målsætninger: Gennemgang og drøftelse af materialet indberettet til almenstyringsdialog.dk, herunder de konkrete spørgsmål/emner der fremgår af materialet, herunder status på ”Effektivisering af driften i den almene sektor”.
3. Grundkapitallån: Indfrielse efter 50 år – hvordan.
4. Afklaring af det fremtidige behov for koordination og indgåelse af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.
5. Status på lejere der ikke kan betale husleje bl.a. begrundet i de aktuelle prisstigninger.
6. Udslusningsboliger – lovforslag i høring bl.a. ændring i lov om almene boliger § 63.
7. Eventuelt, herunder evaluering af mødet.



### **Ad 1)**

Velkomst og kort præsentation.

### **Ad 2)**

#### **Kirketerp:**

Man har oplevet udfordringer i byggeriet – bl.a. på grund af Mariagerfjord Vands ledning. Man havde forventet at kunne opføre tæt/lav bebyggelse, men nu skal der også laves boliger i flere plan. Det er bekymrende og udfordrende, når det er beregnet til seniorboliger.

Lejerbo har investeret så mange penge i projektet, og ønsker inderligt, at det hele skal lykkes.

Man forventer at licitationsmaterialet er klar om ca. 1 måned.

Mariagerfjord Kommune oplyser, at sagen om fristudsættelse af skema B godkendelse må afvente politisk beslutning.

#### **Budget 2023:**

Der er ingen af Lejerbos projekter, der aktuelt tages med i overvejelserne i 2023 hos Mariagerfjord Kommune – dog er de strategiske overvejelser endnu ikke helt tilendebragt.

#### **Revisionen:**

Der er 2 afdelinger, der har røde tal for 3. år i træk.

Lejerbo har stor fokus på dette, ligesom de har udarbejdet planer for effektivisering – særligt på medarbejdernes tid. Her indsætter man bl.a. "robotter", så der kan spares arbejdskraft og dermed tid.

Lejerbo påpeger, at der er tale om mindre afdelinger, hvilket bevirker, at blot én enkelt udfordring/uforudsigelighed kan medføre, at der kommer røde tal.

Lejerbo har også fokus på energieffektivisering – særligt i disse tider.

Det at afdelingerne ligger spredt på flere adresser gør også, at det er dyre at drive.

Vi har kort drøftet handleplanen i forhold til effektivisering, og Lejerbo har en forventning om, at de "røde afdelinger" er gule til næste år ved denne tid.

Denne forventning hænger også sammen med, at der forrige år var 7 afdelinger med røde tal. Nu er de nede på 3.

#### **Granskningsresultater:**

Der er netop kommet ca. 200 resultater efter sommer, og Lejerbo oplyser, at der ikke er overblik over, om Hadsund-afdelingerne er i blandt. De har 3 måneder til at kommentere på det.

Lejerbo forestiller sig ikke, at der vil komme til at ske noget væsentligt anderledes, end det de allerede foretager sig i forhold til vedligehold.



Kommunen vil kunne tilgå rapporterne, og vi tager en snak om det til næste styringsdialogmøde (eller før hvis der er behov).

### **Fraflytning Kirketerp:**

Der har undret mariagerfjord Kommune, at der har været flere fraflytninger fra afdelingen, og at omkostningerne har været så store.

Lejerbo oplyser, at fraflytninger altid koster organisationen penge – også selvom afdelingen er af nyere dato.

Men byggeriet har lidt under, at det ikke blev afleveret i ordentlig/færdiggjort stand, ligesom bygherrer gik konkurs. Særligt de 2 faktorer har kostet afdelingen penge.

### **Tomgang:**

Der er ingen egentlig tomgang aktuelt.

### **Huslejestigning i 2020/2021:**

Der har været en huslejestigning på Aalborg/Hedevej på ca. 4%. Det drejer sig om uforudsete udgifter - herunder primært nye gulve, støttemur mv.

### **Solbakken:**

Helhedsplan for afdelingen er i fuld gang.

1. etape færdiggøres inden årets udgang.

Etape 2 kommer efterfølgende, og følger foreløbig den plan, der er lagt.

### **Nettokapitaludgifter:**

Mariagerfjord Kommune spørger ind til, hvordan et overskud i en afdeling kan skyldes færre udgifter til nettokapitaludgifter.

Lejerbo oplyser, at når der i regnskabet står "nettokapitaludgifter", så menes der den samlede lånepulje - og ikke kun den oprindelige finansiering.

Derfor kan overskuddet skyldes færre udgifter til nettokapitaludgifter.

Det er i øvrigt kun ganske få kr. de afviger i forhold til det budgetterede.

### **Ad 3)**

Mødedeltagerene fra Lejerbo har ikke et aktuelt overblik over dette, men det har deres regnskabsafdeling. Lejerbo vil til næste styringsdialogmøde få et overblik over, hvornår lånene skal indfries, og hvor store beløb det drejer sig om.

### **Ad 4)**

Intet aktuelt behov.



**Ad 5)**

Lejerbo har aktuelt 4 lejere som er sendt til advokat pga. restancer. Mariagerfjord Kommune minder om, at der skal gives besked til kommunen (ikke til Tilsynet), hvis sagerne ender i fogedretten.

**Ad 6)**

Lejerbo har ikke forholdt sig konkret til lovforslaget. Man afventer endelig vedtagelse.

**Ad 7)**

Et godt møde med fokus på de forskellige og relevante emner.

Venlig hilsen

Kamilla Ebbesen Bonde