

Slagelse Byråd,  
Rådhuspladsen 11,  
4200 Slagelse.

Att.: Helle Madsen

Korsør, den 7. september 2016

Navn	Boligorganisationen BoligKorsør
Adresse	Caspar Brands Plads 3 A 4220 Korsør
Telefon	5857 1800
Fax	5857 1801
Web	<a href="http://www.boligkorsør.dk">www.boligkorsør.dk</a>
Mail	<a href="mailto:info@bo4220.dk">info@bo4220.dk</a>
Åbent	Mandag - onsdag 10 – 16 Torsdag 10 – 17
Bank	Danske Bank, erhverv
Bankkonto	reg.nr. 0612 5319803868
Girokonto	reg.nr. 0612 6042554
CVR nr.	52 72 96 10
Direkte telefon	5857 1823
Direkte mail	<a href="mailto:uffe@bo4220.dk">uffe@bo4220.dk</a>

## **Redegørelse til Slagelse Kommune om forløbet i forbindelse med behandlingen af helhedsplanen for afdeling 21, Bolig Korsør.**

Slagelse kommune har anmodet Bolig Korsør om en redegørelse for forløbet i forbindelse med behandlingen af helhedsplanen for afdeling 21, herunder om der skulle have været afholdt urafstemning.

Afdeling 21 behandlede på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. juni 2016 endeligt forslaget til helhedsplan for afdelingen. På mødet var 48 lejemaal repræsenteret og med stemmerne 41 for, 54 imod og 1 blank forkastede afdelingsmødet forslaget.

Forud for behandling er forløbet en længere proces med omfattende beboerinvolvering, såvel på beboermøder som på workshops for en beboergruppe, hvilket der er redegjort for i det følgende. Derudover har der løbende været udsendt informationskrivelser til beboerne, bl.a. efter beboermøderne.

### **Begrundelse for iværksættelse af arbejdet med helhedsplanen.**

Årsagen til, at Organisationsbestyrelsen i samarbejde med Afdelingsbestyrelsen i 2014 tog initiativ til at starte et arbejde op med henblik på at udarbejde en helhedsplan for afdeling 21 var, at afdelingen befandt sig i en meget truende situation med:

- udlejningsvanskeligheder, der medfører et pres på afdelingens økonomi og dermed huslejen
- behov for moderniseringer og vedligehold
- udearealer, der er nedslidte og/eller ikke blev brugt

Især det førstnævnte forhold lagde et betydeligt pres på afdelingens fremtidige drift, idet udlejningssituationen også skulle ses i lyset af den af Kuben udarbejdede rapport om det fremtidige boligbehov i Korsør.

Efter rapporten, som Bolig Korsør og Slagelse Kommune arbejder målrettet efter, er risikoen betydelig for, at udlejningssituationen for afdelingen vil blive forværret i de kommende år på grund af et faldende boligbehov i Korsør.

Om afdelingens udlejningssituation kunne man konstatere følgende:

- 15% tomgang såvel i afdeling 21 som i området
- Mere end 10 % af boligerne var ledige i mere end 3 mdr.
- En fraflytningsfrekvens på 20 % for såvel afdeling 21 som området – med stigende tendens
- Stigende antal udsættelser på grund af restancer
- Stigende tab på fraflyttere

Konsekvensen var et betydeligt økonomisk pres på såvel afdelingen som Bolig Korsør.

Som udgangspunkt skal den væsentligste del af tomgangsleje og tab på fraflyttere dækkes af dispositionsfonden men på grund af fondens begrænsede midler og de stigende omkostninger, måtte man imødesæ, at boligorganisationen inden for et par år ville blive nødt til at søge kommunen om fritagelse fra forpligtelsen til at dispositionsfonden skal dække omkostningerne til afdelingens lejetab.

I givet fald skal de fremadrettet dækkes af afdelingen alene med den konsekvens, at huslejen stiger og at der ikke ville være midler til at kunne iværksætte de nødvendige og ønskede renoveringer og moderniseringer.

#### **Processen.**

Landsbyggefonden (LBF) gav i 2014 en forhåndstilkendegivelse om at ville støtte en helhedsplan, der fremtidssikrede afdelingen ved at reducere antallet af lejemål i afdelingen og ved renoveringer og moderniseringen.

#### *Afdelingsmøde den 17. september 2014.*

Efter et seminar med Afdelingsbestyrelsen og repræsentanter for Organisationsbestyrelsen startede det egentlige arbejde med helhedsplanen med, at Afdelingsbestyrelsen på det ordinære afdelingsmøde den 17. september 2014, i tilknytning til beretningen gav en særskilt orientering om opstarten af arbejdet med en helhedsplan.

Der blev sat fokus på specielt boligsammensætningen, kvalitet i boligerne og afdelingens ydre rammer, herunder udearealer og tilpasning af antallet af boliger til efterspørgslen – d.v.s. nedlæggelse af boliger.

Afdelingsbestyrelsen konstaterede på afdelingsmødet, at der var tilslutning til opstarten af arbejdet med helhedsplanen på det skitserede grundlag.

Der blev herefter nedsat et byggeudvalg med repræsentanter for Afdelingsbestyrelsen og Organisationsbestyrelsen og med tilknytning af de valgte rådgivere.

*Åbent beboermøde den 21. marts 2015.*

Efter en række forberedende møder i byggeudvalget blev der afholdt et åbent beboermøde, hvor det hidtidige arbejde med helhedsplanen blev drøftet og der fremkom en række bidrag til indholdet i planen.

Der var fuld tilslutning på mødet til at arbejde videre på det tidligere skitserede grundlag.

Det blev aftalt på mødet, at der skulle afholdes en workshop for en mindre gruppe af beboere m.h.p. en videre bearbejdning.

*Workshop den 5. maj 2015.*

Der blev afholdt den aftalte workshop for de tilmeldte beboere. Deltagerne på workshoppen, som også har deltaget i den efterfølgende proces, kom med forslag til indholdet i helhedsplanen og bidrog på en række væsentlige områder til at kvalificere det videre arbejde.

Deltagerne anerkendte, at det var en forudsætning for at sikre afdelingens overlevelse, at antallet af boliger blev reduceret og, at afdelingens struktur blev ændret.

*Åbent beboermøde den 6. juni 2015.*

Med bidragene fra workshoppen viderebearbejdede rådgiverteamet helhedsplanen og efter behandling heraf i byggeudvalget blev et skitseforslag præsenteret på et nyt åbent beboermøde.

På mødet tilsluttede alle tilstedeværende beboere sig skitseforslaget, som indebar nedlæggelse af 60-80 boliger og en ændring af afdelingens struktur med afledte renoveringer og moderniseringer.

Man tilsluttede sig, at rådgiverteamet kunne viderebearbejde helhedsplanen i samarbejde med byggeudvalget og at den herefter kunne fremsendes til Landsbyggefonden sammen med budgetforslag til afklaring af den videre proces.

Når afklaringen med Landsbyggefonden forelå, ville der blive afholdt beboermøde hvor der skulle tages stilling til helhedsplanen.

*Beboerorientering, november 2015.*

Der blev udsendt en beboerorientering, der redegjorde for LBF's foreløbige stillingtagen til sagen og efter den videre dialog med LBF.

LBF gav efterfølgende tilsagn om støtte til gennemførelse af et projekt til ca. 140 mio.kr., som indebærer en reduktion af antallet af boliger fra 187 til 115, en ændring af afdelingens struktur, hvor bl.a. blok 3 nedrives og erstattes af 14 nye boliger opført som rækkehuse, nedrivning af 2 etager i blok 2, 1 etage i blok 1 og 2 opgange i blok 4.

Ændringerne – med de indlagte kriminalpræventive – tiltag vil bidrage til at give en bedre indgang til Motalavej og skabe mere lys og åbenhed i området.

Samtidigt vil helhedsplanen aflede en række renoveringer og moderniseringer i afdelingen.

Endelig vil nedrivningen af de to institutioner, der står tomme og som medfører et betydeligt lejetab, indgå i projektet.

*Ekstraordinært afdelingsmøde den 20. juni 2016.*

Projektet blev herefter forelagt til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 20. juni 2016.

I såvel indkaldelse som en efterfølgende redegørelse til beboerne blev det præciseret, at der på mødet skulle tages stilling til helhedsplanen og at afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget, indstillede at den blev godkendt.

Der blev på mødet indgående redegjort for helhedsplanens indhold og gennemførelse og der var debat herom. Der blev stillet og besvaret en række spørgsmål om helhedsplanen. Bl.a. blev der spurgt om Landsbyggefondens støttetilsagn i stedet kunne anvendes til renoveringer og moderniseringer, hvis helhedsplanen med nedlæggelse af boliger blev forkastet.

Det blev hertil oplyst, at det ikke var muligt, idet LBF's tilsagn bortfalder, hvis helhedsplanen ikke bliver godkendt. Genhusningsmulighederne blev også drøftet og det blev meddelt, at der vil blive afholdt et særskilt møde herom.

Det blev tilkendegivet fra rådgiverteamet, på vegne af Bolig Korsør, at man forventede at kunne genhuse de, som har relationer hertil, i området. Det skyldes dels den høje fraflytningsfrekvens i området, hvor der i 2015 var 99 fraflytninger i afdeling 15 og 35 og 17 i afdeling 21, og dels, at genhusningerne vil forløbe over 3 år, som projektet forventes at forløbe.

Dirigenten meddelte, at han agtede at gennemføre afstemningen ved håndsoprækning. Der fremkom dog forslag om skriftligt afstemning og efter at dirigenten havde konstateret at et flertal ønskede skriftlig afstemning, besluttede han at gennemføre den som en sådan.

Det skal præciseres, at efter Lov om almene boliger behandles sådanne sager af afdelingsmødet og der er ikke krav om, at der skal afholdes urafstemning, med mindre afdelingsmødet beslutter det.

Efter § 37 stk. 3 er der dog en mindretalsbeskyttelse, hvor 25% af de fremmødte stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet kan begære, at et arbejde eller en aktivitet skal godkendes ved en urafstemning, men det gælder alene, hvor et arbejde/en aktivitet medfører en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af årslejen.

Det er imidlertid ikke tilfældet ved helhedsplanen i afdeling 21, idet den gennemsnitlige husleje ikke bliver forhøjet p.g.a. helhedsplanens gennemførelse.

Der er ikke krav om, at en sådan sag skal afgøres ved urafstemning og der blev ikke på afdelingsmødet rejst forslag om urafstemning og spørgsmålet blev i øvrigt slet ikke drøftet. Der har derfor ikke været afholdt urafstemning.

Helhedsplanen blev, som nævnt, ikke godkendt og dirigenten meddelte, at sagen nu ville blive forelagt Organisationsbestyrelsen, som måtte tage stilling til, om man ville anvende § 37 stk. 4 i Lov om almene boliger og forelægge sagen til stillingtagen i Repræsentantskabet.

Bestemmelsen blev indført ved den lovrevision, der trådte i kraft den 1. januar 2010. Det skete, som det fremgik af bemærkningerne til lovforslaget, fordi man erkendte, at der kunne opstå situationer, hvor der ikke kunne opnås den nødvendige tilslutning i afdelingen til en balance mellem de nuværende lejerers behov og hensynet til tidssvarende og socialt velfungerende boligområder i fremtiden.

Bestemmelsen giver mulighed for at øverste myndighed, Repræsentantskabet, ved større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltning, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelse, kan træffe beslutning om gennemførelsen, hvis afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås, eller forslaget forkastes ved urafstemning.

Det er ikke en forudsætning for anvendelsen af § 37 stk. 5, at et forslag har været udsendt til urafstemning, men det er afgørende, at Repræsentantskabet ved anvendelsen af sin kompetence vurderer, at arbejderne og aktiviteterne er nødvendige for at gøre boligerne og afdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige for en bred kreds af boligsøgende.

Der er således ikke nogle begrænsninger f.eks. i forhold til, om der også er tale om nedlæggelse af boliger – det afgørende er fremtidssikringen af afdelingen.

#### *Organisationsbestyrelsens behandling.*

Organisationsbestyrelsen behandlede sagen den 17. august 2016.

Bestyrelsen konstaterede, at nok er afdeling 21 aktuelt stort set udlejet, men fraflytningsfrekvensen er fortsat meget høj og ligger som nævnt i området i 2015 fortsat på ca. 20 %.

Også i afdeling 21 er fraflytningsfrekvensen fortsat høj, selv om de 17 fraflytninger i 2015 giver en lidt lavere frekvens end for området som helhed. Udlejningssituationen er derfor fortsat alvorlig for afdelingen.

Dertil kommer, at der er lejetab på de to tomme institutioner.

Lejetabet for afdelingen var i 2015 ialt på 1,437 mio. kr., hvilket er 50 % af de samlede lejetab i Bolig Korsør, hvoraf de 800 t.kr. hidrører fra de to tomme institutioner.

Udover lejetabet var der et tab på fraflyttere på 173.582 kr., hvoraf dispositionsfonden dækker 106.783 kr.

Organisationsbestyrelsen fandt, at gennemførelsen af helhedsplanen er nødvendig for at sikre afdeling 21's overlevelse.

Det skyldes at:

- Udlejningssituationen er kritisk. Nok er der aktuelt en høj udlejningspct., men den store fraflytningsfrekvens er en indikator for en kritisk udlejningssituation
- Afdeling 21's lejetab er så stort, at det udgør lige så meget, som tabet i alle øvrige afdelinger i Bolig Korsør tilsammen
- Halvdelen af afdelingens lejetab hidrører fra de to tomme institutioner og tabet er ikke muligt at fjerne ved udlejning
- Afdelingen har ikke mulighed for at nedrive de to institutioner uden støtte fra LBF, som led i en helhedsplan – skal de nedrives uden støtte fra LBF skal det finansieres af afdelingen selv og det vil det få store konsekvenser for huslejen
- Bolig Korsørs dispositionsfond kan fremover ikke forventes at have mulighed for at dække afdelingens lejetab, hvorfor lejetabet i givet fald skal dækkes af huslejen, hvilket vil indebære store huslejestigninger
- Der er behov for renoveringer og moderniseringer

Konsekvenserne vil være, at udlejningssituationen vil blive forværret yderligere og medføre en risiko for afdelingens konkurs.

Organisationsbestyrelsen besluttede derfor at forelægge sagen for Repræsentantskabet med indstilling om, at man med henvisning til § 37 i Lov om almene boliger besluttede at gennemføre den foreliggende helhedsplan for afdeling 21, da det er helt afgørende nødvendigt at sikre afdelingens konkurrencedygtighed og overlevelse ved, at den foreliggende helhedsplan gennemføres uagtet, den ikke har kunnet opnå godkendelse på afdelingsmødet.

## *Repræsentantskabet behandling.*

Repræsentantskabet godkendte på et ekstraordinært møde den 20. august 2016 Organisationsbestyrelsens indstilling og godkendte den med stemmerne 36 for, 1 imod og 1 undlod.

Beboerne i afdeling 21 blev orienteret ved omdelt brev den 22. august 2016.

## **Særligt om lejetabet.**

Som det fremgår af ovenstående, udgjorde lejetabet for afdeling 21 i 2015 i alt på 1,437 mio. kr., heraf 800 t.kr., der hidrører fra de to tomme institutioner.

Beløbet dækkes pt. af dispositionsfonden og udgør 50 % af de samlede lejetab i Bolig Korsør.

Udover lejetabet, var der et tab på fraflyttere på 173.582 kr., hvoraf dispositionsfonden dækker 106.783 kr. og resten dækkes af afdelingen.

## **Særligt om de hidtidige omkostninger til udarbejdelse af helhedsplansforslaget.**

Der er pr. 31. august 2016 anvendt i alt 1.332 t.kr. inkl. moms til bygherrerådgivere, arkitekt m.m.

Venlig hilsen

**BoligKorsør**

  
Ebbe Jens Ahlgren  
Formand

  
Uffe Kjær  
Direktør