

Referat for styringsdialogmøde med Jelling Boligselskab 2019

Mødet blev afholdt den 9. december 2019, kl. 12.00-13.30 hos Teknik & Miljø, Kirketorevt 22, mødelokale 6.

Følgende deltog på mødet:

Niels Brakholt (Formand) og Jan Vorgaard (Kundechef)

Sina Petersen (Afdelingsleder), Marie-Louise Bruun (Jurist) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Jelling Boligselskabs ønske om nybyggeri

(Oplyst i Organisationens styringsrapport s. 2)

”Boligselskabet er indstillet på at løse løbende behov for nye boliger. Der kigges på muligheder placeringer af nyt afsnit for at imødekomme de mange ansøgere, som ikke fik en bolig på Fårupled 2-6”.

Referat

Jelling Boligselskab oplyser, at der er stor efterspørgsel på at få en almen bolig i Jelling. Brutto ventelisten er på nuværende tidspunkt på 401 personer, og at 185 er på den aktive venteliste.

Jelling Boligselskab vil gerne bygge flere nye boliger for at imødekomme de mange ansøgere. De oplyser, at de forventer at lavet et skitseforslag til nye almene boliger og fælleshus på et jordstykke i lokalplan 1235.

2. Afdelinger med kritiske nøgletal

(Oplyst i organisationens styringsrapport s.7)

a. Afd. 14101 - Fraflytning

Fraflytningsprocenten er på 27,27%

22 familieboliger

Referat

Jelling Boligselskab oplyser, at det er et tilfældigt sammenfald af fraflytninger, der gør, at fraflytningsprocenten har været høj.

Huslejen i afdelingen er på 630 kr. pr. m² pr. år, altså en lav husleje, og boligerne er i god stand. Boligforeningen oplyser, at afdelingen ofte bliver brugt som en indgang til boligforeningen, og at lejerne ofte søger videre til en anden bolig i boligforeningen.

b. Afd. 14106 – Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse

Der er opsparet 83.113 kr. pr. bolig

Referat

Jelling Boligselskab oplyser, at de opsparerede henlæggelser til vedligeholdelse er fornuftige på den korte bane, men at henlæggelserne skal sættes op for at klare vedligeholdelsen på den lange bane.

Der er flere større (omkostningstunge) renoveringer på vej bl.a. tagrenovering og vinduesudskiftninger.

3. Jelling Boligselskab orienterer om boligselskabets arbejde med effektivisering

(Oplyst i Organisationens styringsrapport s. 1)

a. Udlicitering af de grønne områder

Referat

Jelling Boligselskab oplyser, at de i det forløbende år har haft særligt fokus på udlicitering af de grønne områder.

b. Røde afdeling: afd. 14101

Referat

Jelling Boligselskab er ikke klar over hvorfor afdelingen slår ud, som en afdeling med stort effektiviseringspotentiale.

Afdelingen er en lille afdeling og består af 22 familieboliger. Boligforeningen arbejder på at sammenlægge afdelingen med en anden.

c. Gule afdelinger: afd. 14106 og 14151

Referat

Afd. 14151 (Højager 42-48 er blevet renoveret)

Jelling Boligselskab oplyser, at de igennem de sidste mange år har arbejdet på at effektivisere boligselskabet og dens afdelinger, og det gør det svært at finde flere steder at effektivisere.

4. Nyheder fra forvaltningen

a. Boligsocial Monitoreringsværktøj

Værktøjet blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

b. Rammeaftale for udlejningsredskaber i Vejle By

Rammeaftalen blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019 med henblik på input, inden den videre politiske behandling i Vejle Kommune.

Rammeaftalen blev godkendt af byrådet den 14. august 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

c. Elektronisk anmodning om godkendelse af skema A, B og C

Tilsynet orienterede om den nye elektronisk måde at fremsende skema A, B og C til kommunens godkendelse.

I første omgang er det skema A, B og C for nybyg, men senere vil det samme gælde for renoveringssager.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

d. Vejle Kommunes Boligpolitik

Tilsynet orienterede kort om processen for Vejle Kommunes Boligpolitik.

Boligpolitikken blev præsenteret folkemødet 7. og 8. juni. Boligpolitikken har været i høring.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

5. Godkendelse af årsregnskabet 2017/2018

Referat

Årsregnskabet 2017/2018 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

a. Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2017/2018

Landsbyggefondens har fremsendt brev til Jelling Boligselskab den 23. maj 2019 med 5 regnskabsmæssige forbehold, som LBF ikke kræver tilbagemelding på.

Landsbyggefondens henvendelse drøftes kort.

Referat

Jelling Boligselskab oplyser, at de 5 regnskabsforbehold, som Landsbyggefondens har peget på, forventes at blive indarbejdet i de næste års regnskaber.

6. Konkrete tiltag for Jelling Boligselskab i den kommende år

Referat

Jelling Boligselskab arbejder videre med sammenlægninger af afdelinger. Potentielle sammenlægninger forventes dog først at kunne træde i kraft i 2021.

Jelling Boligselskab har afsluttet byggeregnskab for hhv. renoveringen af afd. 14151 og nybyggeri af afd. 14111. Begge byggeregnskaber overholder de tidligere godkendte budgetter.

7. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Tilsynet ønsker gode ideer/input til afholdelse af styringsdialog.

Giver styringsdialogmøderne værdi for boligforeningen? Er der noget, som vi kan gøre anderledes?

Referat

Jelling Boligselskab oplyste, at de er meget tilfredse med kommunens følgegruppe til styringsdialogen. Kommunen oplyste, at hvis at boligforeningen har behov eller ønske, så vil det være muligt at f.eks. stadsarkitekt eller planchef kan deltage i en del af mødet.

8. Eventuelt