

Dagsorden for styringsdialogmøde den 13. oktober 2016 – Jelling Boligselskab

Mødested: Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, mødelokale 1

Mødetidspunkt: Fra kl. 9 til 11

Mødepunkter:

1. Jelling Boligselskab orienterer:

a. Kort status på nybyggeri

Byggeriet er igangsat, og der har lige været rejsegildet. Det forventes, at de 25 boliger på Koglevænget og i det gamle bibliotek er færdige den 1. marts 2017.

Boligforeningen forventer, at det tager lejere ind til den nye afdeling i november. Der er over 100 aktive ventende til boligerne. Det forventes at hver 4 aktive ventende tager imod tilbuddet om en bolig.

Boligforeningen oplyser, at de i 2017 fremsender en ansøgning om støtte til opførelse af en ny afdeling med ca. 20 – 25 boliger. Det forventes, at det vil blive gård-have-huse.

b. Påtænkt renovering af afd. 14102

Afdelingen hedder nu afd. 14151 med ca. 100 boliger – og består af afd. 14102, afd. 14103, afd. 14104, afd. 14108 og afd. 14109.

De forventede renoveringerne i den gamle afdeling 2 er udskiftning af tag og vinduer. Det anbefales at kloakerne separeres.

Beboerne i afdelingen får mulighed for råderet for at skifte køkken og gulv.

2. Jelling Boligselskabs indberetning

a. Væsentlige problemer/kritiske nøgletal:

1. Henlæggelser til tab ved fraflytning – bemærkninger fra revisionsprotokollen. Afd. 14101, 14102, 14104 og 14106

Revisoren henstiller til, at henlæggelserne vurderes nøje i forhold til en eventuel reduktion i det kommende regnskabsår, ligesom de budgetteret henlæggelser er efter revisorens opfattelse ikke bør fortages, da behovet ikke vurderes at være tilstede. (konto 123).

Budgetterne er lavet før den nye lovgivning.

Boligforeningen oplever, at der ikke er afsat penge nok når folk fraflytter og lejemålet efterfølgende skal istandsættes. Boligforeningen har fokus på problemstillingen, men afsætter ikke yderligere i det kommende budget til Tab ved fraflytning.

2. Fraflytninger i afd. 14101

Der er oplyst en fraflytningsprocent på 22,73 % for afdelingen.

Der er 22 boliger, boligforeningen forklare at det er en tilfældighed, at der er en høj fraflytningsprocent, og at de ikke oplever, at der er en speciel grund til den høje fraflytningsprocent. Der kan være nogle lejere, som bruger afdelingen som springbræt.

3. Henlæggelser til vedligeholdelse afd. 14106

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er oplyst til at være 103.200 kr. pr. bolig. Der skal skiftes vinduer samt sidepartier. Målet er, at der om 10 år står 35.000 på vedligeholdelseskontoen. Der har været lavet mange lappeløsninger i afdelingen, hvilket betyder at der kommer flere reparationer nu.

Beboerne har ønsket at få flyttet stikkontakter og vand, et arbejde som afdelingen dækker.

4. Opspart henlæggelser (også til vedligeholdelse)

Afd. 14101 – 48.337 kr., benchmark 28.655 kr.

Afd. 14103 – 53.111 kr., benchmark 30.464 kr.

Afd. 14104 – 53.182 kr., benchmark 30.464 kr.

Afd. 14107 – 31.446 kr., benchmark 30.446 kr.

Afd. 14108 – 67.047 kr., benchmark 30.446 kr.

Afd. 14109 – 64.069 kr., benchmark 30.464 kr.

Revisoren har stor fokus på, at de opsparede henlæggelser skal være stabile de næste 10 år frem - derfor er de opsparede henlæggelser højere.

5. Konto 115 – Almindelig vedligeholdelse

Begrundelse for hvorfor der er budgetteret med højere udgifter end der faktisk er brugt. Se tabellen på næste side.

Boligforeningen har ansat en ejendomsmester, som skal sørge for vedligeholdelse. Hans løn var ikke indregnet i budgetterne, afdelingerne er blev pålagt at skære ned på konto 115, og udskyde det der udskydes kan. Dette gøres for at have rum til den overskridelse der kommer på konto 114.

Mange af dem er halvvejret i kommende regnskabsår.

Konto 115 - Vedligeholdelse			
Resultatet er den procent, som er brugt af det budgetteret.			
Afdeling	2013/2014	2014/2015	2015/2016
14101	48,48	12,79	
14102	21,96	0,99	
14103	43,79	21,91	
14104	23,04	13,87	
14106	29,79	13,45	
14107	40,92	30,23	
14108	15,94	8,11	
14109	42,33	11,84	
Afdeling	Budget/Regns	Budget/Regns	2015/2016
14101	70.000 / 33.935	76.000 / 9.718	
14102	150.000 / 32.940	150.000 / 1.488	
14103	60.000 / 26.274	60.000 / 13.143	
14104	40.000 / 9.214	40.000 / 5.547	
14106	111.000 / 33.064	100.000 / 13.452	
14107	200.000 / 81.848	200.000 / 60.453	
14108	75.000 / 11.955	80.000 / 6.489	
14109	65.000 / 27.514	65.000 / 7.695	

3. Konkrete tiltag for Jelling Boligselskab i det kommende år

Nybyggeri. Boligforeningen forventer at byrådet godkender skema A inden sommerferien 2017. Grundkapitalen forventes at blive ca. 5 mio. kr.

Fortsætte samarbejdet omkring en løsning i midtbyen, Gormstov/Stationsvej, i Jelling. Der arbejdes med forskellige muligheder. Projektet har været i gang i 3 år indtil nu.

4. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år.

Forsætte den gode dialog.

5. Eventuelt