

Referat for styringsdialog med Boligforeningen Grejsdalen

Mødet blev afholdt den 6. oktober 2020, kl. 13-14 hos Teknik & Miljø, mødelokale 1, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Følgende deltog på mødet:

Hans Emborg (Formand), Ingelise Christiansen (Næstformand), Michael Hansen (Kassér), Helene Rasmussen (supp.for kasser)

Thomas Kirsten (Økonomi- & Stabschef) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

a. Kloakarbejde

Boligforeningen oplyste på sidste møde, at de havde udfordringer med flere kloaker, heriblandt hovedledninger.

Har boligforeningen arbejdet videre med at få løst problemerne?

Referat

Boligforeningen oplyser, at de afventer at Vejle Spildevand påbegynder arbejdet med kloakseparering i deres område. Boligforeningen vil i forbindelse med Vejle Spildevands arbejde påbegynde boligforeningens kloakarbejde.

Boligforeningen skal selv tage kontakt til Vejle Spildevand for at høre, hvornår arbejdet med kloakseparation forventes at påbegynde.

Vejle Spildevand Hovednummer tlf. 76413700

Vejle Spildevand, Jakob Ejskjær, tlf. 76413772 / 29285840

Vejle Spildevand, Ulrik Bindeballe, tlf. 76413740 / 21351349

Boligforeningen har derved bedre mulighed for at undersøge økonomien for kloakarbejdet, og derved bedre planlægge henlæggelserne, og undersøge mulighederne for hvordan arbejdet skal finansieres.

Private lodsejere (pensionister mm.) har mulighed for at ”indefryse ejendomsskatten”, lånet som kommen derved yder kan bruges til finansiering af kloakseparering.

Boligforeningen beder tilsynet om at undersøge boligforeningens muligheder for at indefryse ejendomsskatten. Det er ikke muligt for boligforeninger at indefryser ejendomsskatten, det er kun muligt for privat personer, der opfylder kravene herfor.

Kommunen anbefaler, at boligforeningen kontakter BL for råd, vejledning og sparring i forbindelse med den daglige drift.

b. Huslejebetaling

Boligforeningen forespurgte på sidste års møde, om kommunen kan hjælpe med manglende huslejebetaling, hvis en borger står i sådan en situation ved evt. garanti. Dette fremfor at kommunen på sigt alligevel skal finansiere en bolig til personer, som ikke (eller midlertidig ikke) har råd til husleje.

Referat

Punktet blev drøftet.

Kommunen oplyser, at det er den enkelte lejer, der skal søge om støtte til husleje, hvis lejeren en måned ikke kan betale for husleje.

Hvis boligforeningen bliver kontaktet af en lejer, som ikke kan betale huslejen, kan boligforeningen henvise lejeren til at søge støtte i Jobcenteret.

2. Udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, skal drøftes

a. Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser

Boligforeningen har fremsendt vedligeholdelsesplaner.

Vedligeholdelsesplanerne skal anvendes som grundlag for beregning af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Revisoren bemærker, at boligforeningen ikke har udarbejdet 15 årige vedligeholdelsesplaner

<p>Oprettelse af renoveringsplan for 15 år, altså til 2034:</p> <p>1: løbende vedligeholdelse?</p> <p>2: Tilsigtes at separere spilsdevand og regnvand.</p> <p>3: 2029 tilsigtes det, at forny køkkener efter alder.</p> <p>4: 2034 tilsigtes at udskifte tagrender til større. Allerede nu kniber det at de nuværende kan aflede vandet under store regnskyl.</p> <p>•</p> <p>Planen forsøges godkendt på førstkommende generalforsamling.</p>

Figur 1: Vedligeholdelsesplaner for Boligforeningen Grejsdalen.

Revisoren har i revisionsprotokollen 2018 og 2019 bemærket følgende til henlæggelserne:

Dispositionsfondens midler udgør kr. 608.709 eller kr. 19.510 pr. lejemålsenhed. Der henlægges ikke til dispositionsfonden da midlerne overstiger det fastsatte minimumsbeløb.

Dispositionsfondens midler og afdelingens henlæggelser til bestemte formål kan specificeres således:

Dispositionsfonden, frie del	223.086
Henlæggelser	<u>350.292</u>
	<u>573.378</u>
Bankindestående udgør jfr. årsregnskabet	<u>625.835</u>

Der er således dækning af hensættelsen.

Figur 2: Revisionsprotokol for årsregnskabet 2018, s. 253

Dispositionsfondens midler udgør kr. 751.709 eller kr. 24.093 pr. lejemålsenhed. Der henlægges ikke til dispositionsfonden da midlerne overstiger det fastsatte minimumsbeløb.

Dispositionsfondens midler og afdelingens henlæggelser til bestemte formål kan specificeres således:

Dispositionsfonden, frie del	267.906
Henlæggelser	<u>345.224</u>
	<u>613.130</u>
Bankindestående udgør jfr. årsregnskabet	<u>394.839</u>

Der er således ikke dækning af hensættelsen.

Figur 3: Revisionsprotokol for årsregnskabet 2019, s. 262

Der er i revisionsprotokollen oplyst, at der er lav udskiftning af beboerne. Det betyder, at der er store vedligeholdelsesomkostninger ved fraflytning, da det er organisationen, der skal dække en stor del af normalstandsættelsen af lejlighederne.

Revisoren anbefaler derfor i revisionsprotokollen, at der henlægges mere til fraflytninger.

Boligforeningen bedes forberede hvordan de fremadrettet vil arbejde med at hæve henlæggelserne.

Referat

Kommunen orienterede boligforeningen om de lovpligtige krav om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner og henlæggelser til det arbejde, der fremgår i disse planer.

Boligforeningen skal lave en langsigtet plan (20-årig plan) med løbende henlæggelser. Henlæggelserne kan findes på mange måder bl.a. ved huslejestigninger.

Kommunen, orienterede ligeledes om at det er et lovkrav, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Den første granskning skal være udført inden 1. januar 2022.

(Reglerne om henlæggelser og vedligeholdelse er oplyst i bekendtgørelse om drift af almene boliger §§62-68).

Boligforeningen skal inden 31. december 2020 til tilsynet indsende en plan for drifts- og vedligeholdelse, der skal i denne plan indgå konkrete tiltag for boligforeningerne.

Boligforeningen udtrykker, at de er klar over, at de fremsendte planer (figur 1) ikke er realistiske, og mener ikke at det er realistisk at kunne henlægge til det planlagte arbejde.

Kommunen anbefaler at boligforeningen kontakter BL for råd, vejledning og sparring i forbindelse med den daglige drift og udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for boligforeningen.

3. Boligforeningen Grejsdalens arbejde med effektivisering af administration og drift

Hvordan arbejder boligforeningen med effektivisering af administration og drift?

Referat

Punktet blev drøftet.

4. Nyheder fra forvaltningen

Forvaltningen giver en kort orientering om nedenstående emner.

a. Oplevelse af forandringer i boligforeningen

Vi tager en fælles drøftelse af situationen i boligforeningen.

- Effekten af covid-19
- Boligsociale udfordringer

Referat

Punktet blev drøftet.

b. Den nye boligaftale

Uformel drøftelse af Boligforening Grejsdalens refleksioner over den nye boligaftale, og hvad den har af betydning for dem.

Referat

Den nye boligaftale blev drøftet.

c. Tour de France 2022

Fælles drøftelse om mulighederne for at blive en del af Tour de France 2022.

Referat

Kommunen oplyser om mulighederne for at blive en del af Tour de France 2022.

Mulighederne for at inspiration kan findes her på siden:

<https://www.vejle.dk/om-kommunen/tour-de-france-i-vejle/>

5. Godkendelse af årsregnskab 2019

Referat

Årsregnskabet 2019 har ikke givet anledning til andre bemærkninger fra revisor end henlæggelserne. Årsregnskabet godkendes af tilsynet.

Boligorganisationen skal igangsætte indsatser for at øge boligorganisationens henlæggelser.

6. Konkrete tiltag for Boligforeningen Grejsdalen i det kommende år

Bestyrelsen skal drøfte og igangsætte indsatser for at øge henlæggelserne til både fremtidig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.

7. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Tilsynet ønsker en tæt dialog.

Boligforeningen er altid velkommen til at tage kontakt til tilsynet, hvis de har spørgsmål.

8. Eventuelt

Referater fra generalforsamling, bestyrelsesmøder m.m.

Tilsynet ønsker fortsat referater fra generalforsamling og bestyrelsesmøder m.m. tilsendt.

Revisoren har i revisionsprotokollen bemærket, at der i årets løb ikke er afholdt møder med referat, men at møderne er uformelle møder uden referat.

Tilsynet bemærker, at der er referatpligt. Dette er for at synliggøre beslutninger over for beboerne og bestyrelsen. Der skal derfor optages referat efter hvert møde.