

Referat for styringsdialog med Jelling Boligselskab

Mødet blev afholdt den 2. november 2021, kl. 10-11.30 hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, mødelokale "Trier", 7100 Vejle.

Følgende deltog på mødet:

Niels Brakholt (Formand) og Jan Vorgaard (Kundechef)
Britta Nielsen (Boligstrategisk Koordinator), Marie-Louise Bruun (Jurist) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Ønske om at bygge nyt

Der er oplyst følgende i styringsrapporten, at Jelling Boligselskab påtænker at opføre 40 boliger samt 1 fælleshus på Anesmindes jordstykke.

Der er oplyst i revisionsprotokollen, at der er anvendt 63.000 kr. af arbejdskapitalen til arkitekt i forbindelse med muligt nybyggeri i Anesminde.

Jelling Boligselskab giver en kort redegørelse for deres ønsker.

Referat

Boligforeningen har i maj 2020 indsendt projektet for Anesminde til kommunen.

Boligforeningen har efterfølgende på flere møder præsenteret og drøftet projektet med kommunen.

Boligforeningen oplyser, at de ikke har modtaget et officielt svar fra kommunen, som man kunne have forventet, da der har været flere møder med kommunen om det konkrete projekt.

Boligforeningen har efterfølgende erfaret, at det ene jordstykke er sendt i udbud.

Boligforeningen er fortsat interesseret i at bygge boligerne (gennemføre projektet med 40 tæt/lav boliger og et fælleshus), da de har en lang venteliste (d.d. er der 177 aktive på ventelisten).

Boligforeningen har gode erfaringer med at blande 2-, 3- og 4-værelses lejemål, da det er med til at blande beboersammensætningen, da der vil være boliger til både seniorer, enlige og børnefamilier.

Kommunen orienterede om den nye procedure for tildeling af grundkapital.

Processen skal sikre, at de kommende års almene boligprojekter løfter tværgående dagsordner, skaber merværdi og samtænker bl.a. sociale og sundhedsmæssige udfordringer og behov.

Processen indebærer endvidere, at almene boligprojekter fremadrettet kan udspringe af to formål, som de vil blive vurderet på:

- Boligstrategisk behov: f.eks. udvikling af lokalområder, variation i boligmassen eller fokus på den social sammenhængskraft.
- Velfærds behov: Hvor boligen kan være med til at løse sociale problemer, udfordringer eller skabe større trivsel for en særlig målgruppe af borgere.

Boligforeningen mener, at den nye procedure ikke kan overføres 1:1 til centerbyerne eller de mindre landsbyer, da der her er en anden beboersammensætning.

2. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet

a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et underskud på 4.623 kr., som dækkes af egenkapitalen.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejermål	10.034	8.975	6.945	5.456
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejermål	818	910	695	702

Egenkapital kr. pr. lejermål (Konto 810)	13.512	15.445	12.976	12.172
--	--------	--------	--------	--------

Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2017-2020. Oplysningerne er fra årsberetningen og styringsrapporten.

Lands gennemsnittet for egenkapital (2019) = 23.150 kr.

Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2019) var 22.285 kr./lejermålsenhed.

Egenkapitalen pr. lejermålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være lav.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020		Regnskab 2019	
	I alt	Disponibel	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	305.000	302.015	314.000	314.487
Dispositionsfond (kr.)	4.643.000	3.706.439	4.968.000	3.100.021

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2019. Oplysningerne er fra revisionsprotokollen og årsberetningen.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egenkapitalen.

Referat

Udviklingen i dispositionsfonden har været i en god udvikling, arbejdskapitalen har været stabil.

Afdelingerne henlægger ikke til dispositionsfonden, da maksimumsbeløbet for regnskabsåret 2019/2020 på 5.763 kr./lejemålsenhed er oversteget. Hvis beløbet bringes ned under dette beløb foretages på ny årlige henlæggelser til dispositionsfonden.

Der vil derfor ikke tilgå flere midler til dispositionsfonden før beløbet kommer under grænsen eller boligforeningen skal betale udamortiserede ydelser.

Boligforeningen betaler fortsat ind til arbejdskapitalen, da minimumsbeløbet for regnskabsåret 2019/2020 er 3.145 kr./lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen er blandt andet blevet brugt til projektskitser for Anesminde.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.780	4.148	3.953	3.946

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2017-2020. Oplysningerne er fra styringsrapporten

Benchmark 2020 for administrationsbidrag = 4.114 kr./lejemålsenhed.

Benchmark 2019 for administrationsbidrag = 4.111 kr./lejemålsenhed.

Gennemsnitlig administrationsbidrag i Vejle Kommune (2019) 4.071 kr./lejemålsenhed.

Revisoren bemærker, at administrationsbidraget ligger på et rimeligt niveau.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af administrationsgrundlaget.

Referat

Boligforeningen gav en kort redegørelse for udviklingen af administrationsbidraget.

Stigningen skyldes bl.a. at det første regnskab for de 24 boliger afd. 14111 udgjorde 16 måneder.

b. Bemærkninger i revisionsprotokollen

Det er i revisionsprotokollen anført følgende bemærkninger for almindelig vedligeholdelse for følgende 5 afdelinger:

Afd. 14101 (Kollegievej 9-13)

Afdelingen har på trods af en budgetteret udgift på 15.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 1.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

Afd. 14106 (Skovgade 23-25)

Afdelingen har på trods af en budgetteret udgift på 20.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 4.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

Afd. 14107 (Fårup- og Højagerkollegiet)

Afdelingen har på trods af en budgetteret udgift på 60.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 2.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

Afd. 14110 (Det Gamle Bibliotek & Bakkevangen)

Afdelingen har på trods af en budgetteret udgift på 25.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 0 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

Afd. 14151 (Højager)

Afdelingen har på trods af en budgetteret udgift på 80.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 13.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

Revisoren har anført følgende for de 5 afdelinger:

”Øvrige vedligeholdelsesfakturaer er i stedet bogført på kontogruppe 116 under ”Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser”, hvilket ikke er i overensstemmelse med vejledningen.

Revisoren har igen i år anmodet økonomiafdelingen i samarbejde med driften i servicecenteret om at få indført retningslinjer der sikre, at der bliver foretaget en korrekt vurdering af, om udgiften er almindelig vedligeholdelse eller planlagt og periodisk vedligeholdelse.”

Boligforeningen giver en redegørelse for revisorens bemærkninger.

Referat

Boligforening gav en kort redegørelse for revisorens bemærkninger for konto 115.

Boligforening orienterede om, at den manglede balance mellem budget og regnskab for konto 115 bl.a. skyldes corona. Der er flere arbejder, der i regnskabsperioden ikke er blevet lavet, som normalt ville være lavet.

På konto 115 afsættes der også penge til forsikringskader, hvilket der i regnskabsperioden ikke har været mange af.

c. Afdelinger med behov for at styrke økonomien

Det er i årsberetningen oplyst, at 2 af organisationens afdelinger har behov for at styrke økonomien.

Afd. 14107, Fårup- og Højagerkollegiet

Afdelingen er i gang med at genoprette økonomien og modtager fortsat et årligt bidrag fra den obligationsbeholdning, som er oprettet i forbindelse med den 5-dels ordning som pågår.

Afd. 14151, Højager

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede omkostninger og faldende indtægter.

Boligforeningen redegør kort for deres arbejde for at styrke økonomien i de to afdelinger.

Referat

Boligforeningen orienterede følgende:

Der er i afd. 14107 ikke henlagt tilstrækkeligt ift. benchmark. Afdelingen modtager tilskud, som bortfalder i 2027/29.

Afd. 14151 består af flere sammenlagte afdelinger, hvor der ved sammenlægningen blev godkendt at udskifte vinduer, som er finansieret af afdelingen henlæggelser.

d. Vedligeholdelsesplaner

Boligorganisationen giver en orientering om vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne, samt boligorganisationens forberedelse for den eksterne granskning.

Referat

Boligforeningen er endnu ikke blevet kontaktet for ekstern granskning.

Boligforeningen arbejder nu med 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner.

e. Effektivisering

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdeling:
(*Bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport*)

Afd. 14101, Kollegievej
(*Afdelingen består af 22 boliger i etage, der er anført, at der ikke er en afdelingsbestyrelse*)

Boligforeningen har taget ”Digitalsyn” i drift.

Boligorganisationen giver en orientering om deres arbejde med effektivisering generelt og ”Digitalsyn”.

Referat

Boligforeningen mener, at grunden til at afd. 14101 bliver registreret som rød afdeling, kan skyldes administrationsbidraget, da afdelingen er lille med kun 22 boliger.

Konceptet for administrationsbidraget i Doma.dk er, at jo flere boliger, der er i en afdeling, jo lavere priser.

Boligforeningen arbejder på sammenlægninger af afdelinger, hvilket vil få betydning for administrationsbidraget.

Der er i boligforeningen indført ”Digitalsyn”, som allerede har givet boligforeningen en besparelse på ca. 30%.

Boligforeningen vil i afdeling 14107 lave en forsøgsordning ”Projekt vandbesparelse”. Afd. 14107 er udvalgt, da huslejen er inkl. vand. Der vil blive indsat en måler, som registrer hvor lang tid og hvor meget vand der bruges. Det opsættes for at se, om det kan være med til at ændre adfærden for vandforbrug.

Målerne er fra Vejle-virksomheden Aguardio. På hjemmesiden (www.aguardio.com) kan man læse følgende: *Aguardio er designet til at skubbe brugerne i bæredygtig retning. Advarselssystemet giver tidligere besked om dit badeværelses helbredstilstand og forudsiger enhver risiko for skimmelsvamp.*

Det er et meget interessant projekt, som vi kan følge op på næste års styringsdialog.

f. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Jelling Boligselskab er tidligere på året blevet forespurgt om udlejning af ungdomsboliger til rette personkreds.

Hertil svarede Jelling Boligselskab, at der pr. 28/5 var 11 aktive på ventelisten, og at alle ungdomsboligerne er udlejet til den berettigede personkreds og at der bliver gennemført studietjek en gang årligt.

Udlejes ungdomsboligerne fortsat til rette personkreds?

Referat

Boligforeningen orienterede at der er 177 aktive på ventelisten.

Ventelisten til ungdomsboligerne er fornuftige og alle er udlejet til det berigtige personkreds.

Boligforeningen fortager studietjek 1 gang årligt.

3. Nyheder fra forvaltningen

Forvaltningen giver en kort orientering om nedenstående emner.

a. Udvikling af styringsdialog

Den nye effektiviseringsaftale for den almene boligsektor gældende fra 2021-2026 lægger op til en forbedring af den almene styringsdialog.

Emnet blev tillige drøftet på FKU den 26. august 2021, hvor der bl.a. var en generel tilslutning til en udbygning af samarbejdet i Vejle, og at der er et behov for at have et forum til at kunne vende sager af forskellige karakter.

I forlængelse heraf vil en drøftelse af forbedringspotentialt være interessant.

b. Læring af situationen i Østjysk Boligselskab

Situationen i Østjysk Boligselskab drøftes kort.

Referat til pkt. 3a og 3b

Tilsynet modtager gerne input til udvikling af styringsdialogen.

Boligforening foreslog følgende emner kunne tages op på enten styringsdialog eller i Boligpolitisk Styregruppe:

Vilkår for el-ladestander og solceller

- Gode løsninger til hvordan det kan lade sig gøre og implementeres.

Vandbesparelser.

Boligforeningen har i samarbejde med revisoren udarbejdet ”spilleregler” for hvad bestyrelsesmedlemmer må.

4. Godkendelse af årsregnskab 2019/2020

Referat

Årsregnskabet 2019/2020 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

5. Eventuelt