

## Referat

---

**Tema:** Styringsdialogmøde 2015 Jelling Boligselskab

**Tid:** Den 8. september kl. 9.00

**Sted:** Domea  
Damhaven 3  
7100 Vejle

**Deltagere** Jan Vargaard, Niels Barkholt  
Line Palm, Kris Munk

## Mødepunkter

---

### 1. Jelling Boligselskab orienterer

- a. Væsentlige problemer/kritiske nøgletal
  1. Afd. 14102 – Renovering
  2. Afd. 14107 – Ledige boliger
  3. Afd. 14108 – Etablering af ventilationsanlæg
  4. Budgetteret indtægt i driftsregnskab for flere afdelinger

Jelling Boligselskab orienterede kort om deres situation generelt. Overordnet set mener Jelling Boligselskab, at det går godt i afdelingerne.

For afdeling **14102** blev det bemærket, at der hidtil er blevet arbejdet med 2 modeller, hvor den ene var skift af tag, mens den anden var udskiftning af vinduer. Taget har imidlertid en levetid på ca. 15 år tilbage, og det er derfor ikke blevet skiftet. Der er heller ikke skiftet vinduer endnu, da der ikke har været de nødvendige personalemæssige ressourcer hertil. Jelling Boligselskab forventer, at afdeling 14102 vil blive lagt sammen med en eller flere andre afdelinger, og de forventer derfor øgede henlæggelser, som kan finansiere de forskellige vedligeholdelsesprojekter.

Der blev meldt om 1 ledig bolig pr. 1/10 2015 i afdeling **14107**, og der er ikke udlejningsproblemer overhovedet, når man ser bort fra de naturlige opsigelser, der kommer i forbindelse med lejerne, som afslutter uddannelser. Det blev fra VKs side bemærket, at afdelingen ligger en del over benchmark for henlæggelser og bad om en forklaring på dette. Jelling Boligselskab forklarede, at det skyldes få boliger pr. tag, da der ikke er tale om etagebyggeri, og de dyre vedligeholdelsesposter som fx tag vil derfor kræve høje henlæggelser pr. bolig.

Afdeling **14108** har nu fået et fungerende ventilationsanlæg. I forbindelse med ibrugtagningen måtte der afholdes et fællesmøde, da der i afdelingen var rygter om, at ventilationsanlægget medførte stærkt forøget elforbrug. Ved fællesmødet blev denne frygt adresseret, og Jelling Boligselskab melder derfor nu om stor tilfredshed i afdelingen generelt – også med ventilationsanlægget.

Efter gennemgangen af de forskellige afdelinger nævnt i dagsordenen gav forvaltningen udtryk for, at der var bekymring vedr. forholdsvis store henlæggelsesposter, herunder opsparede henlæggelser. Jelling Boligselskab og Domea forklarede i denne forbindelse, at de betragter de opsparede henlæggelser som en budgetkonto frem for en opsparingskonto og forklarede henlæggelserne med, at de fx i afd. **14106** skulle skifte tag inden længe, og at 40 boliger for nylig har fået nye vinduer. De forklarede endvidere, at henlæggelserne naturligt vil gå op og ned, og at der er tale om toppen af kurven.

Forvaltningen påpegede efterfølgende, at Jelling Boligselskab i alle afdelinger har budgetteret med overskud på driftskontoen og gjorde klart, at dette ikke er acceptabelt. Forvaltningen nævnte i flere omgange, at overskuddet skulle søges nedbragt til 0 kr. inden for 3 år i overensstemmelse med almenboliglovgivningen og princippet om balanceløse. Jelling Boligselskab forklarede, at de netop gjorde dette, og at det kan ses i de opdaterede budgetter, der kommer i begyndelsen af 2016. Det blev aftalt, at forvaltningen får tilsendt de opdaterede budgetter, når de foreligger, og at punktet tages op på ny i forbindelse med styringsdialogmødet i 2016.

## **2. Konkrete tiltag for Jelling Boligselskab i det kommende år**

Jelling Boligselskab meddelte, at det igangværende projekt med byggeri fortsætter, og at de snart vil påbegynde et større renovationsprojekt i afd. 14102.

Jelling Boligselskab nævnte endvidere, at de forholdsvis hurtigt ønsker start på et nyt byggeprojekt, da der er stor interesse for boliger i Jelling. Jelling Boligselskab forklarede i denne forbindelse, at en del af boligerne kunne bestå af ældreboliger, da der er særdeles stor interesse for dem.

## **3. Opfølgning på sidste års mål for samarbejdet med kommunen**

- a. Nybyggeri
- b. Renoveringer
- c. Sammenlægning af afdelinger

Der er ikke nogen projekter, hvor det forventes, at der skal nye lån til.

Jelling Boligselskab ønsker at sammenlægge en del afdelinger på en sådan måde, at kollegierne står for sig, mens resten lægges sammen i vidt omfang. Dog har afd. 14106 (Skovgade) meddelt, at de ønsker at stå for sig selv. Det vurderes ikke, at der er tale om et problem, da afdelingen på nuværende tidspunkt har en god økonomi.

Det blev forklaret, at grunden til sammenlægninger er, at der derved kan opnås en besparelse på administrationsomkostningerne, og at der potentielt opnås en besparelse på op til 1.000 kr. pr. bolig, hvis sammenlægningerne sker som ventet.

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

Jelling Boligselskab opstillede følgende ønsker for det fremtidige samarbejde med VK:

1. Opbakning og støtte til nye byggeprojekter
2. Boligselskabet har i et vist omfang udfordringer med uro grundet særlige beboersammensætninger, herunder psykisk syge. Boligselskabet håber derfor, at det psykiske team bevares, da de mener, at det psykiske team udgør en værdifuld samarbejdspartner.
3. Boligselskabet efterspurgte kontaktperson vedr. ændring af busruter, da en i boligselskabets øjne lille ændring med en ”afstikker” til bl.a. uddannelsesinstitutioner ville give god mening

## **5. Eventuelt**

- a. Fremsendelse af drifts- og vedligeholdelsesplan, som minimum til næste styringsdialog.

Det blev bekræftet af begge parter, at opdaterede drifts- og vedligeholdelsesplaner fremsendes til VK primo 2016.