

Emne: Referat styringsdialog 2022

4. november 2022 - Sagsnr. 22/27693 - Løbenr. 246003/22

Møde dato

4. november 2022

Mødested

Mødelokale 2.4, 2. sal, Nytorv 11, Kolding

Møde tidspunkt

Kl. 9.00 – 10.00

Møde nr.

2022

Møde mellem/i

Vamdrup Boligselskab og Kolding Kommune

Deltagere

Vamdrup Boligselskab:

Formand Helle Latter

Hanne Mikkelsen

Ingvard Iversen

Kolding Kommune:

Kim Hansen

Mads Forslund

Referat og bilagsoversigt**1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler**

Ingen aftaler at følge op på.

2. Status på boligselskabet siden sidst – eventuelle overvejelser, tiltag, dispositionsfond, arbejdskapital, effektiviseringstiltag mv.

De regnskabsmæssige nøgletal for boligselskabet blev gennemgået, herunder administrationsbidraget, dispositionsfond og arbejdskapital. Der blev fra forvaltningens side spurgt ind til revisors bemærkning om at administrationsbidraget ligger i den øvre ende sammenlignet med andre boligorganisationer af cirka samme størrelse fordelt over landet. Vamdrup Boligselskab oplyste, at de mener, det er mere relevant at sammenholde med lignende boligselskaber i samme geografiske område, hvorfor det er afsættet i årsberetningen, hvor det fremgår, at Vamdrup Boligselskabs administrationsbidrag ligger under/på niveau med øvrige boligforeninger af samme størrelse i området.

Vamdrup Boligselskab udleverede på mødet et korrigeret revisionsprotokollat, der er blevet udarbejdet fordi der var ukorrekte oplysninger i det først udarbejdede revisionsprotokollat. Bl.a. fremgik det af det første revisionsprotokollat at afdelingerne ikke afvikler overskud i henhold til reglerne. Den bemærkning er fjernet i det korrigerede revisionsprotokollat.

Vamdrup Boligselskab oplyste, at der for kommende regnskabsår gælder nye regler vedr. tab på obligationer således at disse fremover ikke belaster afdelingsregnskabernes resultat med derimod

afdelingernes henlæggelseskonto. Vamdrup Boligselskab mener ikke, at dette er hensigtsmæssigt. Afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er desuden under pres grundet inflationsniveauet. Vamdrup Boligselskab oplyste, at der endnu ikke er gennemført granskning af ekstern uvildig byggesagkyndig.

Vamdrup Boligselskab oplyste, at man sparer, hvor det er muligt, og boligselskabet har fokus på effektiviseringer.

Vamdrup Boligselskab oplyste af udlejningssituationen ikke er god særligt i bebyggelser med gas, og der sendes flere rykkere, hvilket dog endnu ikke har udmøntet sig i flere udsættelser.

Vamdrup Boligselskab arbejder på en forretningsgangsbeskrivelse ved pludselig afsked med nøglemedarbejdere, som kan tages frem ved behov.

Forvaltningen spurgte i lighed med tidligere år ind til eventuelle overvejelser omkring samarbejde/fusion med andre boligselskaber. Tilbage meldingen fra Vamdrup Boligselskab var i lighed med tidligere år, at det ikke er noget der overvejes.

3. Status for afdelingerne siden sidst, herunder

a. Udlejning/tomgang

b. Beboersammensætning/udfordringer

c. Hvilke boligtyper efterspørges/efterspørges ikke (størrelse, pris, beliggenhed, indretning mv)?

d. Henlæggelser til vedligeholdelse

e. Øvrige forhold

Vamdrup Boligselskab oplyste, at 3-værelses rækkehuse med egen have fortsat er meget efterspurgt.

Udlejningssituationen er generelt udfordret særligt i bebyggelser med gas som i Søndergade og Tyringsager. Der er eksempler på lejemål hvor forbrugsudgifter grundet de høje gaspriser udgør lige som meget som selve huslejen. Prisen på varme i de lejemål, hvor der er gas, er ca. 4-doblet. I alt råder Vamdrup Boligselskab over ca. 38 lejemål der opvarmes med gas, hvoraf 3 lejemål er opsagt. Forventningen er at der etableres fjernvarme på Søndergade i 2023 og på Tyringsager i 2024.

Vamdrup Boligselskab har på tidligere års styringsdialogmøder oplyst om problemer med skadedyr i form af kakerlakker i særligt en bolig og at problemet også i mindre omfang havde spredt sig til tilstødende boliger. Problemet med kakerlakker er nu begrænset til en bolig, som skal fuldstændig istandsættes, når den nuværende lejer fraflytter. Der kører pt. en inkassosag vedr. betaling for istandsættelse, som ikke er endeligt afsluttet.

Vamdrup Boligselskab oplyste, at man oplever udfordringer med en enkelt beboer, som skaber utryghed i en konkret bebyggelse. Naboerne har af flere omgange kontaktet politiet.

Vamdrup Boligselskab oplyste at arbejdet omkring vedligeholdelsesplaner er gennemført og planerne opdateres løbende.

4. Beboerdemokratiet – eksempelvis muligheder for rekruttering, fremmøde, generel opbakning og engagement.

Der pt. ingen afdelingsbestyrelse er i afdeling 3, hvorfor arbejdet for nuværende varetages af organisationsbestyrelsen. Det er generelt vanskeligt at få beboere til at melde sig til bestyrelsesarbejdet. Det går dog bedre i afdeling 1, og senest var der "kampvalg" til organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen holder møde en gang i måneden og samarbejdet fungerer fint.

5. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder

a. Nybyggeri – status på projektet på Nørregade i Vamdrup

b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager

Byrådet godkendte på møde den 2. april 2020 skema B til opførelse af 13 almene familieboliger på Nørregade 9 i Vamdrup. Fristen for skema C er indtil videre den 15. januar 2023. Projektet har været ramt af udfordringer som bl.a. dækker over uventede udgifter til advokatbistand, ligesom der uklarhed i forhold til faktisk antal kvadratmeter. Yderligere opfylder 13 yderdøre i bebyggelsen i gældende krav, hvilket kan betyde at dørpartierne skal udskiftes.

Planerne omkring badeværelsesrenoveringer er for nuværende sat i bero idet renoveringen vil blive for dyr at gennemføre.

6. Eventuelt

Intet at bemærke.

7. Evaluering af mødet

Der var en god dialog på mødet.