

## Emne: Styringsdialogmøde 2022

7. december 2022 - Sagsnr. 22/27692 - Løbenr. 270329/22

---

**Møde dato**

7. december 2022

**Mødested**

Skype-møde

**Møde tidspunkt**

Kl. 8.00 – 9.00

**Møde nr.**

2022

**Møde mellem/i**

Varde Bolig Administration og Kolding Kommune

---

**Deltagere**

Varde Bolig Administration: Direktør Heidi Nielsen

Kolding Kommune: Mads Forslund

---

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

Ingen aftaler at følge op på.

**2. Status for afdelingerne siden sidst, herunder fx****a. Udlejning/tomgang****b. Beboersammensætning****c. Bosætning, hvor er det "folk" vil bo og til hvilken pris****d. Øvrige forhold**

Indledningsvist blev nøgletallene for boligselskabet gennemgået. Regnskabet endte med et overskud på 137.720 kr., som primært skyldes færre udgifter til møder samt større indtægter fra byggesagshonorar, end budgetteret. Der blev i 2021 opkrævet et administrationsbidrag på 3.240 kr./lejemål og administrationsbidraget ligger således på et forholdsvis lavt niveau. I 2022 opkræves der 3.290 kr./lejemål, hvilket forventes at stige til 3.440 kr./lejemål

Forhold og overvejelser vedrørende ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne blev drøftet.

Der har i 2021 været et ikke realiseret kurstab på obligationsbeholdningen på i alt ca. 4.192.000 kr., hvoraf halvdelen er udgiftsført i afdelingerne og den anden halvdel er udgiftsført på arbejdskapitalen.

I regnskabsår 2021 er der afskrevet ca. 693.815 på lejeledighed og ca. 1.391.865 kr. på tab på fraflytninger, hvilket samlet set er ca. 973.333 kr. mere end i 2020. En del af udgifterne til tab på lejeledighed skal ses i sammenhæng med at nogle boliger har stået tomme til brug for genhusning. Generelt er der ikke udfordringer med at leje boligerne ud, og det går fint.

Status på afdelingerne beliggende i Kolding Kommune blev drøftet.

Udlejningen i afdelingerne går fint og der er ikke udfordringer. Fraflytningsprocenten i familieboligerne ligger på 25,58 % i afdeling 0120 Vamdrup, hvilket er forholdsvist højt men tallet skal ses i sammenhæng med renoveringsstøttesagen i afdelingen. Fraflytningsprocenten for familieboligerne i afdeling 0101 Lunderskov er på 12,50 % og ældreboligerne 33.33 %. Der er et enkelt hus i afdelingen, som har stået tom i 5 måneder på grund af en vandskade.

Henlæggelserne til vedligeholdelse i afdelingerne ligger umiddelbart på niveau med benchmark i styringsrapporten. I afd. 0101, Lunderskov ligger årets henlæggelser over benchmark mens de opsparede henlæggelser ligger lidt under benchmark. I afd. 0120, Vamdrup ligger årets henlæggelser på niveau med benchmark mens de opsparede henlæggelser ligger en smule over benchmark. Der vil blevet brugt en del af henlæggelserne på renoveringen i afdeling 0120 Vamdrup, og det fremtidige vedligeholdelsesbehov på boligerne vil blive reduceret tilsvarende.

Vedligeholdelsesstanden i begge afdelinger er generelt tilfredsstillende.

Effektivitetstallene for afdelingerne og baggrunden for disse blev drøftet. Afdeling 0120, Vamdrup har et effektivitetstal 89 % (76% i 2020) og afdeling 0101, Lunderskov har et effektivitetstal 91 % (81% i 2020). Umiddelbart har hovedparten af afdelingerne under Varde Bolig Administration med en høj effektivitetsprocent, og det er udfordrende at finde flere/nye besparelser.

Der er har været afholdt licitation vedr. istandsættelse af flyttelejligheder og grønne områder. Besparelsen kendes ikke pt. Ved flyttelejligheder er der opnået besparelser på maler- og gulvarbejde mens rengøring er steget lidt. Samlet set er der opnået en mindre besparelse. De grønne områder holder stort set prisen trods flere områder, og samtidig er prisen fastfrosset i hele kontraktperioden. Der arbejdes stadig med indkøb af robotplæneklippere, der hvor det økonomisk giver mening. I 2021 var der nyt udbud på vintervedligehold, hvor priserne er nogenlunde som tidligere år.

I 2019 blev der indkøbt digitalisering/opmåling af samtlige afdelinger, herunder udearealer og klimaskærm. Den tekniske afdeling er blevet uddannet til dronflyvning, så man selv kan vedligeholde billeder af områderne.

Samtlige afdelingsbestyrelser har været inviteret til virtuel markvandring. Det er blevet taget rigtig positivt imod, og der vil også i 2022 blive virtuelle markvandring.

### **3. Beboerdemokratiet – eksempelvis muligheder for rekruttering, fremmøde, generel opbakning og engagement.**

Der er afdelingsbestyrelser i både og afdeling 0120, Vamdrup og afdeling 0101, Lunderskov.

### **4. Boligsociale forhold**

Der er ingen særlige udfordringer af boligsocial karakter i afdelingerne i Kolding Kommune.

**5. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder**

**a. Nybyggerier**

**b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager**

Varde Boligadministration vil gerne bidrage med nye boliger i Kolding Kommune når/hvis muligheden byder sig. Varde Bolig Administration har bl.a. erfaring med seniorbofællesskaber fra andre kommuner, hvor det fungerer godt at blande seniorboliger med andre boligtyper, som ikke er målrettet/forbeholdt seniorer.

Varde Bolig Administration har opført 2 nye boliger på Kongeåvej 3 og 5 i Vamdrup, der er en del af afdelingens eksisterende matrikel. Skema C forventes godkendt i den nærmeste fremtid.

Renovering i afd. 0120, Vamdrup (blokkene på Buen i Vamdrup) er gennemført og beboerne er flyttet tilbage i sommeren 2022. Renoveringen blev dyrere en budgetteret ved skema B.

**6. Aftale om fortrinsret for pendlere – status på ordningen?**

Varde Bolig Administration har tidligere godkendt en forlængelse af "pendleraftalen". Der var intet at bemærke i den forbindelse.

**7. Eventuelt**

Varde Bolig Administration spurgte ind til, hvorvidt der i Kolding Kommune er mulighed for at økonomisk pressede borgere kan bevilges enkelttydelser. Dette er efterfølgende blevet undersøgt, og det er muligt.

**8. Evaluering af mødet**

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.