

Emne: Referat fra styringsdialogmøde 2020, Vamdrup Boligselskab

27. oktober 2020 - Sagsnr. 20/21566 - Løbenr. 219080/20

Møde dato	Mødested
27. oktober 2020	Mødelokale 2.0, 2. sal, Nytorv 11, Kolding
Møde tidspunkt	Møde nr.
Kl. 12.00 – 13.00	2020

Deltagere

Vamdrup Boligselskab: Formand Egon Jensen, Hanne Mikkelsen, Ingvard Iversen

Kolding Kommune: Hans Peter Therkildsen, Kim Hansen, Mads Forslund

Dagsorden

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Det blev på mødet aftalt, at Vamdrup Boligselskab tager kontakt til Landsbyggefonden med henblik på en dialog om udlejningsudfordringerne i etageboligerne på Søndergade og mulige tiltag.

Vamdrup Boligselskab oplyste som opfølgning at man har taget kontakt til Landsbyggefonden, men at man fortsat afventer en egentlig tilbagemelding fra fonden.

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

Både den disponible dispositionsfond og arbejdskapitalen ligger over grænsen for hvornår afdelingerne skal indbetale. Afdelingerne indbetaler således ikke løbende bidrag til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Den disponible dispositionsfonde udgør pr. 30 juni 2019 i alt 1.613.000 kr., svarende til 6.367 kr./lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen udgør pr. 30 juni 2019 1.635.000 kr., svarende til 6.450 kr./lejemålsenhed.

Det opkrævede administrationsbidrag udgør for regnskabsåret 3.998 kr./lejemålsenhed, hvilket er på niveau med tidligere år.

Der har jf. oplysningerne i styringsrapporten ikke været sager ved beboerklagenævnet i 2018/19.

De fremhævede forhold i revisionsprotokollatet blev i lighed med sidste gennemgået og drøftet på mødet. Vamdrup boligselskab oplyste, at man er opmærksom på forholdene og forklarede, hvordan der er blevet fulgt op siden sidste styringsdialogmøde. Opmærksomheden henledes på, at regnskabet og dermed revisors bemærkninger knytter sig til regnskabsperioden den blev afsluttet den 30. juni 2019, og at boligselskabet i mellemtiden har fulgt op på bemærkningerne. Vamdrup boligselskab oplyste bl.a., at der nu er udarbejdet skriftlige målsætninger for afdelingernes driftsomkostninger de kommende 4 år, og at man ligeledes er langt med arbejdet

omkring opdatering af vedligeholdelsesplanerne, således at revisor ikke formodes at have særlige bemærkninger hertil fremadrettet.

Boligselskabet har fokus på gennemgang af diverse arbejdsområder og udgiftsposter.

Fordele og ulemper ved at være et lille boligselskab blev drøftet. På positivsiden blev det fremført af Vamdrup Boligselskab, at man har en tættere kontakt til lejerne. På negativsiden blev det drøftet, at der stilles de samme krav til et boligselskab uanset størrelse, hvilket kan være en udfordring, når man er et lille boligselskab.

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**

Afdelingernes årlige henlæggelser til vedligehold ligger under benchmark, hvilket i lighed med tidligere år skal ses i sammenhæng med afdelingernes allerede opsparede henlæggelser samt ejendommenes vedligeholdelsesstand.

Vamdrup Boligselskab oplyste, at det vurderes, at huslejeniveauet generelt ligger på et acceptabelt niveau sammenlignet med andre almene bebyggelser i sammenlignelige områder. Der opleves fortsat udfordringer med udlejningen af etageboligerne på Søndergade, som består af to blokke med henholdsvis 8 og 12 lejemål.

Det er både personer fra lokaleområdet og personer udefra som flytter ind i ledige boliger – når folk flytter fra en bolig, sker det ofte fordi de flytter udenbys.

Boligselskabet oplyste om udfordringer med skadedyr i form af kakerlakker i særligt en bolig, der er arnested for problemet, men at problemet også i mindre omfang har spredt sig til tilstødende boliger. Der er taget hånd om problemet, men det er meget vanskeligt og bekosteligt at komme kakerlakker fuldstændig til lives. Forsikringen dækker ikke medmindre, der sker egentlig skade på bygningen, hvilket ikke er tilfældet.

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

Der er afdelingsbestyrelser i begge afdelinger, men det er generelt vanskeligt at rekruttere nye medlemmer. Det går lidt nemmere med at rekruttere nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i afdeling 1 end i afdeling 3.

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. Familieboligerne opføres med et samlet bruttoetageareal på 1.058 m² som fordeles på 4 stk. 2-rumsboliger og 9 stk. 3-rumsboliger.

Der har været en del udfordringer med at byggeriet bl.a. fordi byggeriet som Vamdrup Boligselskab har fået tegnet, ikke kunne være på grunden, og en del af byggeriet således lå placeret i vejarealet. Desuden har naboen til byggeriet gjort en hævdsret gældende, hvilket også har udfordret projektet.

Vamdrup Boligselskab har for at imødegå ovenstående tilrettet projektet og indgået aftale med kommunen om tilkøb af vejarealet. Vejarealet er nu nedlagt og arealoverførsel er igangsat.

Byggeriet forventes igangsat ultimo november 2020.

6. Eventuelt

Regnskabs- og budgetmøder er udskudt/aflyst grundet Covid19.
Intet yderligere at bemærke

7. Evaluering af mødet

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.