

Referat for styringsdialog med Boligforeningen Give

Mødet blev afholdt den 14. december 2021, kl. 13.30-15.00 hos Boligforeningen Give.

Følgende deltog på mødet:

Jens Bork (Formand), Lars Todbjerg Hansen (Kundechef), Pernille Esmark Prahm (Projektleder)
Britta Pilegaard (Boligstrategisk Koordinator), Marie-Louise Bruun (Jurist) og Line Palm
(Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

a. Afd. 13618, Søndermarken Serviceareal – Tinglysning af skøde

Revisoren skriver i revisionsprotokollen, at skødet for servicearealet (afd. 13618) stadig er tinglyst med afd. 13610 som adkomsthaver.

Revisoren har i flere år anbefalet at dette skal bringes i orden. Revisoren henstiller igen til bestyrelsen, om at få underskrevet de relevante dokumenter, så tinglysningen kan gennemføres i 2021.

Punktet drøftes kort.

Referat

Boligforeningen oplyste, at sagen er afsluttet, og skødet for servicearealet (afd. 13618) blev endelig tinglyst den 7. oktober 2021.

b. Ønske om at bygge nyt

Kommunen arbejder med planer om nye almene boliger i Give midtby.

Punktet drøftes.

Referat

Punktet blev drøftet med gode forslag og samtaler om udviklingen af Give Midtby.

Kommunen gav en orientering om de afsatte midler i 2023 til grundkapital og lokalplansprocessen for Give Midtby.

MønsTREhusene:

Boligforeningen har fremsendt et forslag om projektændring for MønsTREhusene.

I den oprindelige aftale fremgår det, at der opføres 40 boliger fordelt med 15 stk. i Givskud, 15 stk. i Thyregod og 10 stk. i Vonge. Boligforeningen ønsker at ændre projektet, således der opføres et lige antal boliger i hver by, projektet bliver således forenklet og der opføres udelukkende ens dobbelthuse. Fordelingen vil således blive 16 boliger i Givskud, 14 boliger i Thyregod og 10 boliger i Vonge.

Boligforeningen mangler svar på forespørgslen. Kommunen følger op, og sender et svar til boligforeningen på deres forespørgsel.

Kommunen har den 11. januar 2022 godkendt ændringen af bebyggelsesplanen.

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

a. Afd. 13623 og afd. 13653

Oplyst i styringsrapporten.

Det er oplyst i styringsrapporten, at der er særlige udfordringer i to afdelinger.

Referat

Boligforeningen oplyste, at de arbejder på helhedsplaner for de to afdelinger.

Kommunen ønsker en tidlig dialog med boligforeningerne, når de første tanker og arbejdet med helhedsplanerne begynder. En tidlig dialog mellem boligforeningerne og kommunen inden besigtigelse med Landsbyggefonden vil skabe mulighed for et tættere samarbejde omkring renoveringen, så den lever op til kommunens politikker.

b. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et overskud på 85.329 kr., som er overført til egenkapitalen.

Boligforeningen giver en redegørelse for årets resultat.

Referat

Boligforeningen oplyste, at grundet corona har der ikke været de normale aktiviteter i boligforeningen, og der har derfor ikke været brugt midler.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019
Dispositionsfond kr. pr. lejemål	13.428	11.250
Arbejdskapital kr. pr. lejemål	5.858	4.913

Egenkapital kr. pr. lejemål	21.425	19.873
-----------------------------	--------	--------

Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2019-2020. Oplysningerne er fra styringsrapporten og LBF's regnskabsdatabase.

Lands gennemsnittet for egenkapital (2019) = 23.150 kr.

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

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være middel.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	Disponibel	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	4.076.917	3.670.581
Dispositionsfond (kr.)	9.386.221	8.403.621

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2019.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og den samlede egenkapital.

Referat

Punktet blev drøftet. Boligforeningen oplyste, at midlerne i dispositionsfonden blandet andet skal bruges, når de to planlagte helhedsplaner iværksættes.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.871	4.452

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 orientering om administrationsbidraget.

c. Bemærkninger i revisionsprotokollen

Udlån til afdeling 13652

Der er oplyst i revisionsprotokollen at der af dispositionsfondens midler er udlånt 743.000 kr. til afdeling 13652

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Boligforeningen gav en orientering om udlånet.

Afd. 13618, Søndermarken Serviceareal

Revisoren bemærker, at de har konstateret, at der fortsat ikke er blevet forelagt en kopi af driftsaftalen mellem servicearealet og Vejle Kommune. Revisoren henstiller til bestyrelsen, at dette forhold bringes på plads i løbet af 2021.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Punktet har tidligere været drøftet på et styringsdialog møde.

Boligforeningen oplyste, at de tidligere har været til opstartsmøder med kommunen, men ikke siden er blevet kontaktet eller har hørt mere.

Kommunen følger op på punktet, og vender tilbage til boligforeningen med besked om status.

d. Tilgodehavender hos fraflyttere, tab ved fraflytning

Oplyst i revisionsprotokollen

Afd. 13623, Allevej, Anlægsstien m.fl.

Tilgodehavende hos fraflyttere. Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 543.000 kr., hvoraf minimum 537.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 29.000 kr. Der er pr. 31. december 2020 henlagt 60.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 2 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Afd. 13627, Allevej, Kirkevænget m.fl.

Tilgodehavende hos fraflyttere. Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 241.000 kr., hvoraf minimum 202.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 30.000 kr. Der er pr. 31. december 2020 henlagt 49.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til ca. 1,5 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Afd. 13652, Amager og Vestervænget

Tilgodehavende hos fraflyttere. Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 135.000 kr., hvoraf minimum 105.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 56.000 kr. Der er pr. 31. december 2020 henlagt 143.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til ca. 2,5 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Afd. 13653, Solsortevej 16-24, Mosevænget 2-30 m.fl.

Tilgodehavende hos fraflyttere. Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 511.000 kr., hvoraf minimum 472.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 70.000 kr. Der er pr. 31. december 2020 henlagt 243.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til ca. 3,5 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Boligforeningen oplyste, at der er tale om et øjebliksbillede, og at nogle af de tilgodehavende beløb kan formodes inddrevet.

Boligforeningen oplyste, at der har været mange fraflytninger i corona-tiden - flere end normalt -, og at indskuddet ikke svarer til istandsættelserne. Boligforeningen overvejer at sætte indskuddet op, men det kan vanskeliggøre udlejningen.

e. Vedligeholdelsesplaner

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

Referat

Boligforeningen oplyste, at afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner alle er opdateret med nye bygningsdele og udvides fra 10 års planer til 30 års planer.

f. Effektivisering

Der er i styringsrapport ikke anført afdelingernes effektivitetstal.

Boligforeningen giver en kort orientering om boligforeningens arbejde med effektivisering.

Referat

Der var ikke anført effektiviseringstal for boligforeningens afdelinger. Boligforeningen gav en orientering om deres arbejde med effektivisering.

g. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Referat

Boligforeningen oplyste, at boligerne hurtig bliver udlejet, til trods for at der har været stor fraflytning. På nuværende tidspunkt er der 1 ledig bolig og 400 personer opskrevet på ventelisten.

Boligforeningen oplever, at boligerne i Give By hurtig udlejes, og ikke kan tilfredsstille efterspørgslen på nyere boliger i Give By, men i stedet må henvise dem til andre byer udenfor kommunen.

Afdeling 13623

Oplyst i styringsrapporten.

Der er i ovenstående afdeling ikke store udgifter til tab ved lejeledighed, men der er enten ingen venteliste eller ventelisten er kort.

Udlejningssituationen vurderes som værende mindre god, da der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Der er tomgang i 4 boliger på grund af skimmelsvamp. Der er rettet henvendelse til Landsbyggefonden om støtte til renovering, med der forelægger endnu ikke en afklaring.

Boligforeningen giver en kort orientering om udfordringerne i afdelingen.

Referat

Boligforeningen oplyste, at udfordringen med afdelinger er, at standarten på boligerne er ringe og at de er beligge på landet.

h. Afdelinger med kritiske nøgletal

Oplyst i styringsrapporten.

Ledige boliger

Gul afdeling

afd. 13653

Rød afdeling

afd. 13623

Boligforeningen giver en kort orientering for afdelingerne med ledige lejemål.

Referat

Punktet er tidligere blevet drøftet under punkt. 2.g.

Fraflytning

Rød afdeling

afd. 13623

Boligforeningen giver en kort orientering for afdelingerne med større fraflytning.

Referat

Punktet er tidligere blevet drøftet under punkt. 2.g.

3. Nyheder fra forvaltningen

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 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 forbedringspotentialet være interessant.

Referat

Punktet blev drøftet.

b. Læring af situationen i Østjysk Boligselskab

Situationen i Østjysk Boligselskab drøftes kort.

Referat

Punktet blev drøftet.

4. Godkendelse af årsregnskab 2020

Referat

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

5. Eventuelt