

Referat for styringsdialog med Boligforeningen Give

Mødet blev afholdt den 27. november 2019, kl. 13.30-15.00 hos Boligcenter Give, Enggade 14B, st., 7323 Give.

Følgende deltog i mødet:

Rasmus Raun (Formand) og Lars Todbjerg Hansen (Kundechef)

Sina Petersen (Afdelingsleder), Marie-Louise (Jurist) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Siden sidst / Opfølgning fra sidste møde

a. Udlejningssituationen i afdeling 13653

Boligforeningen Give oplyste på sidste års styringsdialog, at ventelisten til boliger i afdelingen er kort, med enten få ansøgere eller slet ingen.

Boligforeningen Give oplevede dengang ikke store udgifter til tab ved lejeledighed.

(Der er kommunal anvisning til boligerne på Mosevænget, Parkvej og Ved Solhøj)

Boligforeningen giver en kort opfølgning på udlejningssituationen i afdelingen.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at ventelisterne er fornuftige, og at udlejningssituationen er god i afdelingen.

2. Afdeling 13618 – Søndermarken Serviceareal

(Oplyst i revisionsprotokollen s 225 – Boligforeningen Give)

Skødet for ejendommen i afd. 13618 er fortsat tinglyst med afd. 13610 som adkomsthaver til trods for, at revisionen i flere i har anbefalet, at dette skal bringes i orden. Revisionen henstiller, at bestyrelsen sørger for at få underskrevet de relevante dokumenter, så tinglysningen kan gennemføres i 2019.

Revisionen har ligeledes konstateret, at de fortsat ikke er blevet forlagt en kopi af driftsaftalen for servicearealet. Revisionen henstiller overfor bestyrelsen, at dette forhold også bringes på plads i løbet af 2019.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at der er ved at blive lavet en ny samarbejdsaftale mellem Vejle Kommune og boligforeningen vedrørende afdelingen. De forventer, at aftalen er færdig i første kvartal 2020. Skødet vil herefter blive tinglyst.

3. Drift-og vedligeholdelsesplan

a. Afdeling 13620 – Kastaniehaven

(Oplyst i revisionsprotokollen s. 227 – Boligforeningen Give)

Revisoren har fået et udkast til DV-planen til vurdering af henlæggelsernes størrelse set over den påkrævede 15-årige periode. Revisoren gør opmærksom på, at DV-planen udviser en væsentlig henlæggessaldo ved udgangen af den 15-årige periode, uden at der foreligger dokumentation for et efterfølgende behov for anvendelse.

Revisoren henstiller overfor bestyrelsen, at den fornødne dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2019 eller at der alternativt sker en revision af afdelingen DV-plan.

Boligforeningen giver en kort orientering om henlæggelserne til vedligeholdelse.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at henlæggelserne følger de udviklingsplaner, der er lavet for afdelingen.

Boligforeningen oplyser, at for næste regnskabsperiode vil udviklingsplanernes længde ændres fra 15 år til 20 år. Henlæggelserne vil herefter stemme overens med drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

b. Afdeling 13624 – Thyregod Plejehjem (tidl. afd. 4917)

(Oplyst i revisionsprotokollen s. 236 – Domea Give)

Revisoren har fået udkast til DV-planen til vurdering af henlæggelsernes størrelse set over den påkrævede 15-årige periode. DV-planen viser en væsentlig henlæggessaldo ved udgangen af den 15-årige periode, uden at der foreligger dokumentation for et efterfølgende behov for anvendelse.

Revisoren henstiller overfor bestyrelsen, at den fornødne dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2019 eller at der alternativt sker en revision af afdelingen DV-plan.

Boligforeningen giver en kort orientering om henlæggelserne til vedligeholdelse.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at henlæggelserne følger de udviklingsplaner, der er lavet for afdelingen.

Boligforeningen oplyser, at for næste regnskabsperiode vil udviklingsplanernes længde ændres fra 15 år til 20 år. Henlæggelserne vil herefter stemme overens med drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

4. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler

a. Optagelse af lån i forbindelse med køkkenudskiftning i afdeling 13652 – Vestervænget og Amager

(Oplyst i revisionsprotokollen s. 231 – Boligforeningen Give)

Revisoren gør bestyrelsen opmærksom på, at det er mere end 3 år siden at første køkken på etape 4 blev installeret, og at der for længst burde være hjemtaget finansiering og påbegyndt beboerbetalning. Revisoren har tillige påpeget dette over for administrationen.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at de forventer at fremsende en anmodning om låneoptagelse til tilsynet i starten af 2020.

b. Tab ved lejeledighed for afd. 13623 (tidl. 4901)

(Oplyst i revisionsprotokollen s. 235 – Domea Give)

Afdelingen har modtaget lejerreduktion på 18.000 kr. i regnskabsåret. Domeas administrationen har oplyst, at det er ét specifikt lejemål, der siden 2014 har fået denne lejerreduktion som kompensation for defekt elevator, og at kompensationen er permanent.

Revisoren har ikke modtaget skriftlig dokumentation for at organisationsbestyrelsen har godkendt lejerreduktionen, og revisoren henstiller overfor bestyrelsen, at denne beslutning føres til referat.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeninge Give oplyser, at organisationsbestyrelsen godkendte lejerreduktionen på et møde den 13. december 2013. Lejerreduktionen på 1.500 kr./mdr. bliver givet til lejemålet på 2. etage.

Boligforeningen oplyser, at de ønsker at frasælge ejendommen.

c. Manglende afdelingsbestyrelser

(Oplyst i afdelingernes styringsrapporter)

Afdeling 13610, Søndermarken (31 ældreboliger)

Afdeling 13620, Kastaniehaven (78 ældreboliger)

Afdeling 13624, Thyregod Plejehjem/Sandbjerg (24 ældreboliger)

Afdeling 13625, Aflastningsboliger Sandbjerg (24 ældreboliger)

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at de ovennævnte fire afdelinger kun består af ældreboliger, og at det derfor er vanskeligt at danne en afdelingsbestyrelse i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen agere afdelingsbestyrelse i de afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse.

Boligforeningen Give oplyser, at det generelt er svært/udfordrende at erhverve nye medlemmer til afdelings- og organisationsbestyrelsen.

d. Høje fraflytninger

(Oplyst i afdelingernes styringsrapporter)

Afdeling 13623 (tidl. afd. 4901)

Afdeling 13627 (tidl. afd. 4951) – Markeret med rød i Domea Gives styringsrapport.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at der ikke er udlejningsvanskeligheder i de ovennævnte afdelinger.

Der er enkelte lejemaal i de to afdelinger, der har udfordringer med indretningen, og som ofte bliver brugt af nye lejere som indgang ind i boligforeningen, og at lejerne derfra søger nye boliger.

5. Boligforeningen Give orienterer boligforeningen arbejde med effektivisering (Oplyst i organisationens styringsrapport)

a. Gule afdelinger:

- i. 13610, Søndermarken (ældreboliger, tæt/lav)
- ii. 13620, Kastaniehaven (ældreboliger, tæt/lav)

Boligforeningen Give orienterer kort om boligforenings arbejde med effektivisering, og hvilke tiltag der er eller skal igangsættes i de pågældende afdelinger.

Referat

Boligforeningen Give oplyser, at de nævnte afdelinger er ældreboliger og består af tæt/lav boliger.

Boligforening oplyser, at driften på plejecentrene er blevet optimeret, og at der nu ikke længere er tilknyttet én fast ejendomsfunktionær til hver plejecentre. Boligforeningen sparer derved på driftsudgifterne.

6. Nyheder fra forvaltningen

a. Boligsocial Monitoreringsværktøj

Værktøjet blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

b. Rammeaftale for udlejningsredskaber i Vejle By

Rammeaftalen blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019 med henblik på input, inden den videre politiske behandling i Vejle Kommune.

Rammeaftalen blev godkendt af byrådet den 14. august 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

c. Elektronisk anmodning om godkendelse af skema A, B og C

Tilsynet orienterede om den nye elektronisk måde at fremsende skema A, B og C til kommunens godkendelse.

I første omgang er det skema A, B og C for nybyg, men senere vil det samme gælde for renoveringssager.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

d. Vejle Kommunes Boligpolitik

Tilsynet orienterede kort om processen for Vejle Kommunes Boligpolitik. *Boligpolitikken blev præsenteret folkemødet 7. og 8. juni. Boligpolitikken har lige været i høring.*

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

7. Godkendelse af årsregnskabet 2018

Referat

Årsregnskabet 2018 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

a. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2018

Landsbyggefonden har fremsendt brev til Boligforeningen Give den 26. september 2019, med to regnskabsmæssige forhold, som LBF kræver en tilbagemelding på inden for 2 uger, og én regnskabsmæssige forhold, som LBF ikke kræver en tilbagemelding på.

Landsbyggefondens henvendelse drøftes kort.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

8. Konkrete tiltag for Boligforeningen Give i det kommende år

Referat

Boligforeningen har stor fokus på de fremtidige byggerier i Thyregod og Vonge. De er bekymret for at de nye lejemål bliver udlejet til de nuværende lejere, og at disse efterlader de gamle lejemål tomme. Og at boligforeningen herefter vil stå med udlejningsvanskeligheder.

Boligforeningen vil også i det kommende år begynde at screening af alle boliger for at undersøge renoveringsbehovet.

9. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Tilsynet ønsker gode ideer/input til afholdelse af styringsdialog.

Giver styringsdialogmøderne værdi for boligforeningen? Er der noget, som vi kan gøre anderledes.

Referat

Boligforeningen udtrykte, at de synes at den nuværende form fungerede godt, og at møderne giver mening.

10. Eventuelt

Referat

Boligforeningen vil gerne være en del af udviklingen af Give midtby. Tilsynet giver meldingen videre til Projektudviklingen, Teknik & Miljø.