

REFERAT

STYRINGSDIALOGMØDE VEJEN BYGGESELSKAB D. 1. december 2022

Tilstede:

Per Nielsen (direktør Bovia) og Bethina Lorentzen (økonomichef Bovia) fra Vejen Byggeselskab.

Brian Frandsen (Regnskabschef), Jens Josephsen (leder fra erhverv og plan) og referent Camilla Sindberg Nielsen (administrativ medarbejder i Teknik & Miljø)

Siden sidst/aktuelle emner

- Vejen Byggeselskab har afholdt et arrangement med 1. spadestik og rundvisning i byggeriet på Torps Allé. Der er ved at blive lavet beregninger af huslejeprisen. I januar er der rejsegilde og åbent hus i Alléparken.
- Der har været en klage vedr. Bjergvænget i Andst hvor en beboer klager over, at boligerne er for dårligt isoleret og at Vejen Kommune bør påtage sig tilsynsopgaven. Vejen Byggeselskab er ved at undersøge hvilke tiltag der skal til, for at forbedre boligerne. Det vil koste ca. 3.000.000 kr. hvilket betyder en huslejestigning på 1.000 kr. ekstra i måneden pr. bolig, derfor vil det være noget som dispositionsfonden skal hjælpe med.
- Ind til nu er der ingen der er fraflyttet boliger pga. stigende energipriser. Vejen Byggeselskab er særlig opmærksomme på dette og frygter, at det kan give tomme boliger på sigt. Derfor bruges dispositionsfonden i det omfang det er muligt.
- Vejen byggeselskab er undersøgende på, hvilke muligheder der som alternativer til gas, bl.a. om der skal solceller på nogle af bygningerne. Lovgivningen der er på området, sætter dog en begrænsning i forhold til at bruge strømmen fra solcellerne fornuftigt.
- Vejen Byggeselskab oplever ikke efterspørgsel på el-ladestander. Der forberedes til el-ladestander i alle nybyggerierne.
- Vejen Kommune oplyser at der bliver etableret 250 el-ladestander rundt omkring på offentlige parkeringspladser i løbet af de næste år.

Økonomiske tilsyn

- Vejen Byggeselskab er meget opmærksomme på hvilken model de bygger boliger efter og ligeledes ved renovering, da det skal være attraktivt for en bred målgruppe i forhold til huslejudgiften.
- Nogle afdelinger er udfordret af den finansieringsmodel der blev brugt på opførelsestidspunktet, f.eks. afdelinger med indekslån. Ved nybyggeri er det en udfordring

af det for nogle er helt uoverskueligt at skulle spare f.eks. 40.000 kr. sammen til et indskud.

- De nye krav til henlæggelser og ekstern granskning betyder ofte at der skal henlægges mere end tidligere. Det er svært at ramme balancen mellem krav om øgede henlæggelser, og et ønske om at huslejen ikke skal stige alt for meget.
- Vejen Byggeselskab oplyser at der ved sidste års resultat var at 19 afdelinger der kom ud med underskud, på grund af negative afkast. Der er også i indeværende år et stort negativt afkast.
- I forhold til effektivisering oplyser Vejen Byggeselskab at det er noget der tager mange år. Der arbejdes på, at få gavn af stordrift fordele, dog er det også nødvendigt at kigge på kvaliteten.
- I Bovia arbejdes der med effektiviseringer, men det kan være vanskeligt at tolke effektiviseringsmålingerne bag styringsrapportens effektivitetstal. Bovia vil derfor gerne arbejde på at få en medarbejder fra Bolig og planstyrelsen til at deltage i et møde omkring effektiviseringstallene, meget gerne med deltagelse af de kommunale tilsyn. Vejen Kommune vil gerne inviteres ind til den generel snak om effektiviseringstal og målinger.
- Bovia er ved at gå væk fra at have inspektører som har lidt viden om det hele til i stedet at have ejendomsledere og fagspecialister, så dette er også noget der løbende vil blive ændret i Vejen Byggeselskab.
- Nogle beboere mener at Vejen Byggeselskab er dyre i administrationsbidrag. Vejen Byggeselskab synes dog ikke at de kan effektivisere mere her.

Status på boligforeningens arbejde og udfordringer

- Vejen Byggeselskab har lavet en undersøgelse af hvordan dialogen til byggeselskabet kan blive bedre. Det er endt ud i at der skal laves et fælles callcenter med et projektsystem, hvor callcenteret lægger opgaver ud online til dem i driften. Beboerne vil derfor i fremtiden altid skulle henvende sig til callcenteret. Der er et pilotprojekt i gang lige nu i Grindsted.
- Afdeling 7 er ramt af at Landsbyggefonden har udsat renoveringsprojektet.

Fremtidsplaner for foreningen, herunder evt. byggeprojekter.

- Vejen Kommune oplyser at der ikke er afsat penge til nye almene boligprojekter de næste år, ud over dem der allerede er budgetteret.
- Byggeselskabet er begyndt at involvere de enkelte afdelinger mere. Der er fra beboernes ønske om et fælleshus/festsal, som må benyttes af alle beboere i Vejen Byggeselskab. I forbindelse med sådan et projekt som muligvis kan være på Vamdrupvej, kigger Vejen Byggeselskab på, om der i samme bygning vil kunne opføres en ny administrationsbygning.

Evt.