

REFERAT

Referat af styringsdialogmøde med Holsted Boligforening 2019

Tilstede:

- Britta Knudsen fra Holsted Boligforening og Morten Køhlert fra Boligkontoret Danmark
- Peer M. Rexen, Brian Frandsen og Jens Josephsen fra Vejen Kommune

Dagsorden

1. Siden sidst / aktuelle emner

- Åben hus arrangement på Marsvænget med mange besøgende – flest seniorer
- Oplever at seniorbofællesskaber er attraktive – dvs. boliger med visse fælles faciliteter
- Holsted har ikke kun brug for store lejligheder (flere seniorer end børnefamilier)
- Holsted ikke særlig ramt af sociale udfordringer – kun enkelte lejere. God kontakt med kommunen herom.
- Bygger kvalitet til under rammebeløb. Bestyrelsen tager udgangspunkt i forventet lejepris i området og derefter regnes baglæns. Derfor totalentreprise. I Glejbjerg prøvede boligforeningen med et typehusudbud, men også Klinkby som tidligere havde renoveret billigt og godt. Marsvænget var inspireret af Glejbjerg – udbud efter skitse fra rådgiver. Vigtigste læring er at tage en aktiv beslutning om hvorvidt der skal bygges op til rammebeløb, men også vigtigt med skarpe forhandlinger om administrations- og rådgiveudgifter. Herudover er grundpriser også vigtige, hvis der skal kunne bygges billigt.

2. Økonomisk tilsyn

- Boligforeningen oplever, at det går rigtig godt og at der er en god økonomi.
- For en lille boligforening er det vigtigt med administrationsselskab som Boligkontoret Danmark som hjælper med f.eks. jura, socialrådgiver, byggeteknisk rådgivning.
- Ca. 300 boliger i dag fra mindre byer til Holsted – kun 2 viceværter
- Fokus på effektivisering fra bestyrelsen, herunder E-syn (og deraf skarpe udbudte priser på bl.a. maling, vedligehold og rengøring – besparelse ca. 25%). Effektivisering sker dog primært via manglende opmanding.

- Sidste år blev huslejen sat ned i ca. halvdelen af lejlighederne, og nu kan priser fastholdes, og der skal henlægges mere.
- De gamle 70'er lejligheder renoveres ved udflytning.
- Der er kommet penge i dispositionsfonden og deraf betales bl.a. kloakseparering i Hovborg. Bestyrelsen ønsker at dispositionsfondens penge skal ud og arbejde.
- Administrationsbidrag sat ned i indeværende år.
- Holsted boligforening har fortsat kontor i Holsted – den husleje kunne fjernes ved at leje lokale ud. Pt. vurderes det dog vigtigt, at Holsted boligforening er lokal forankret. 2/3 af husleje betales af Boligkontoret Danmark.

3. Status på boligforeningens arbejde og udfordringer, herunder gennemgang af styringsrapporten

- Beboerdemokrati er lidt specielt i en lille forening. Små afdelinger er uden afdelingsbestyrelser, men der opfordres hertil hvert år.
- Bestyrelsen forsøger også at udvikle sig i forhold til beboerdemokrati og dialog med beboerne
- BDK er ved at udvikle e-kurser i beboerdemokrati i samarbejde med BL
- Svært at tiltrække yngre kræfter til bestyrelsen. Pt. er der 5 i bestyrelsen - en på 33, en på ca. 40 og 3 pensionister.

4. Fremtidsplaner for foreningen, herunder evt. byggeprojekter

- Kommunen ser gerne byudviklingsprojekter. Boligforeningen peger i den forbindelse på f.eks. Trælastgrunden i Holsted. I givet fald skal byggeriet etapeopdeles, da boligforeningen er forsigtige ift. udlejning. Afventer banens fremtid.
- Boligforeningen har tidligere genfremsendt interessetilkendegivelse om byggeri Holsted - Åparken. Ikke afgørende at det er det område. Alternativ f.eks. Nørregade med gammelt hus og bagvedliggende mark.
- Nybyggeri skal helst ske i nærheden af stationen pga. målgruppen.
- Marsvængets boliger kunne være lejet ud 3 gange – 234 på venteliste, aktivdelen.
- Vejen Kommune orienterede om, at der ikke kan forventes midler til nye projekter før 2021-22.

5. Evt.

- Boligforeningen orienterede om en konkret udfordring i forbindelse med ny opmåling af fællesarealer i visse boliger som har medført mindre boligsikring (bl.a. Blomsterengen)
- Boligkontoret Danmark hjælper gerne andre boligforeninger også i konkrete spørgsmål.