

Referat

Styringsdialog – Domea Vejle/ Børkop

Mødested: Kirketorvet 22
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 4. juni 2024, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jørgen Guldmann Nielsen (Kundechef, Domea Vejle/Børkop) Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Præsentationsrunde

2. Opfølgning på mål og aftaler fra styringsdialogmøde 2022

- a. Tilsynet orienterer om årsag til manglende afvikling af styringsdialog i 2023
- b. Tilsynet orienterer om, at der afholdes styringsdialogmøde med udgangspunkt i to regnskabsår, henholdsvis regnskabsperioden 1.7.21-30.6.22 og regnskabsperioden 1.7.22-30.6.23
- c. Referatet fra styringsdialogmødet den 15. marts 2022 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

3. Økonomi og administration

3.1. Regnskabsår 2022

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 521.532, som er overført til arbejdskapitalen.

Underskuddet stammer hovedsageligt fra kurstab som følge af, at alle henlæggelser hovedsageligt har været placeret i obligationer. Da renten steg, faldt kurserne på obligationerne.

Domea har oplyst i årsberetningen s. 4, at der i 7 ud af 12 afdelinger generelt er en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at der er behov for at styrke økonomien i 5 afdelinger.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2021	Benchmark	Årsregnskab 2021/2020 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	7.352,54	8.160,96	7.430,37
Arbejdskapital (disponibel)	1.190,87	2.600,70	1.541,51

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2022/2021	Årsregnskab 2021 /2020 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.237.319	1.601.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	9.268.190	9.246.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	7.639.288	7.720.000
Egenkapital i alt (konto 810)	10.505.509	10.848.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2022: 1.036 lejemålsenheder)	10.140,45	10.471,04

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Tilsynet bemærker, at det er noteret i referatet fra styringsdialogmødet i 2022, at såvel arbejdskapitalen som dispositionsfonden er i den lave ende, men at der var en positiv udvikling i begge henseender.

Udviklingen drøftes kort.

Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med 80.865 kr. Den disponible del af dispositionsfonden overstiger maksimumgrundlaget pr. lejemålsenhed for regnskabsåret 2021/2022, hvorfor indbetaling til dispositionsfonden ophører.

Udviklingen i arbejdskapitalen fremhæves, da den er faldet siden regnskabsåret 2021/2020.

Det fremgår af årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 1.237.319 kr. pr. 30. juni 2022, svarende til 1.194 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 andrager kr. 3.188 pr. lejemålsenhed. Kundechefen oplyser, at der indbetales til arbejdskapitalen, indtil maksimumgrundlaget er nået.

c. Administrationsbidrag

d. kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2021	Benchmark	Årsregnskab 2021/2020
Administrationsbidrag	4.606,93	4.677,80	4.584,55

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Administrationsbidraget er på et fornuftigt niveau i forhold til benchmark.

Domea oplyser i styringsrapporten fra 2023, at der er arbejdet med effektivisering ved at ejendomsfunktioner arbejder på tværs af afdelinger, ligesom maskiner og værktøj bruges på tværs af afdelinger.

Kundechefen bemærker, at en del af administrationsbidraget indeholder moms, idet domea.dk pålægger deres arbejde moms, når de udfører administrationsarbejde for boligorganisationen. Denne del af beløbet udgør 20 %.

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2021/2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

3.2. Årsregnskab 2023

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 160.133 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Domea har oplyst i årsberetningen s. 4, at der i 8 ud af 12 afdelinger generelt er en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at der er behov for at styrke økonomien i 4 afdelinger

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023/2022	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	6.909,10	7.543,96	7.352,54
Arbejdskapital (disponibel)	1.198,61	2.425,42	1.190,87

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023/2022	Årsregnskab 2022 /2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.245.354	1.237.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	8.915.396	9.268.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	7.178.558	7.639.000
Egenkapital i alt (konto 810)	10.160.750	10.506.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 1.036 lejemålsheder)	9.807,67	10.140,92

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Domea har fremhævet i årsberetningen, at udviklingen i den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med 460.730 kr.

Den disponible del pr. lejemålsenhed overstiger maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører.

Arbejdskapitalen fremhæves, da den er reduceret. Den disponible del af saldoen udgør 1.245.355 kr. pr. 30. juni 2023, svarende til kr. 1.202 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023 andrager kr. 3.396 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Kundechefen oplyser, at afdelingerne indbetaler til arbejdskapitalen.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2023	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021
Administrationsbidrag	4.676,23	4.568,59	4.606,93

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Det er oplyst af tilsynet, at det gennemsnitlige administrationsbidrag for boligforeninger i Vejle Kommune (2023), udgør 4.635,52 kr. pr. lejemålsenhed.

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2023/2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

4. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

10 ud af boligforeningens 12 afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i styringsrapporter og årsberetninger fra materialet i dokumentationspakkerne 2023 og 2024.

Domea Vejle/Børkop har i begge styringsrapporter fremhævet, at der ønskes en drøftelse af følgende afdelinger:

- **Afd. 8703, Vejle/Børkop afd. 3**

Afdelingen er i begge styringsrapporter fremhævet med en rød markør i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har haft rød markør de seneste 3 år.

Afdelingen har i styringsrapporten fra 2023 en gul markør i forhold til ledige boliger og fraflytning, samt en gul markør i forhold til ledige boliger i styringsrapporten fra 2024. Domea har i årsberetningen fra 2024 s. 8 vurderet, at udlejningssituationen er kritisk (rød markør).

Det er fremhævet i Domeas årsberetning fra begge år, at huslejen hæves for at øge henlæggelsesniveauet. Afdelingens vedligeholdelsesmæssige standard er vurderet som utilfredsstillende (rød markør).

Kundechefen oplyser, at afdelingen ligger i Brejning. Det er betonbyggeri fra 1970'erne.

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten med henblik på drøftelse, da der samarbejdes med Landsbyggefonden om en helhedsplan.

Kundechefen oplyser generelt om henlæggelsesniveauet, at Domea.dk har søgt at nå et henlæggelsesniveau på 40.000 kr. pr. lejlighed, men dette har vist sig at have begrænset værdi som styringsredskab, da behovet for henlæggelser kan være langt højere, hvis der kan forudses store vedligeholdelsesprojekter.

Der arbejdes nu med 30-årige henlæggelsesplaner for at få et så realistisk henlæggelsesniveau som muligt.

Denne afdeling har modtaget en del lejere, der er henvist fra Fredericia Kommune. Dette betød en højere flyttefrekvens og flere ledige boliger, men der er p.t. ikke flere ledige boliger end i andre afdelinger. Kundechefen vurderer derfor ikke, at udlejningssituationen er kritisk på nuværende tidspunkt.

- **Afd. 8759, Vejle/Børkop afd. 59**

Afdeling 8759 ligger i Vinding, og er også 1970'er byggeri, hvor konstruktionerne er problematiske.

Der samarbejdes med Landsbyggefonden om en helhedsplan. Helhedsplanen er under udarbejdelse. Afdelingen er af denne årsag også fremhævet i styringsrapporten med henblik på drøftelse for at orientere tilsynet herom.

Det er fremhævet i Domeas årsberetning s. 6 fra begge år, at afdelingens vedligeholdelsesmæssige standard er vurderet som utilfredsstillende (rød markør). Det fremgår også af Domeas årsberetning fra begge år, at huslejen hæves for at øge henlæggelsesniveauet til planlagt og periodisk vedligehold.

Det fremgår af revisionsprotokollatet fra 2024 s. 475, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2023 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes

Kundechefen oplyser, at henlæggelsesproblematikken ligner afdeling 8703. Der er behov for at øge henlæggelserne for at modsvarer behovet for vedligeholdelse.

Følgende afdelinger er gennemgået, da de i øvrigt er særligt fremhævet i materialet:

- **Afd. 8711, Vejle/Børkop afd. 11**

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten fra 2023 s. 11 med en effektivitetsmarkering. Afdelingen er dog ikke fremhævet med effektivitetsmarkering i styringsrapporten fra 2024. Afdelingen har begge år et driftsunderskud.

Det fremgår af Domeas årsberetning s. 4 fra begge år, at huslejen øges for at dække underskud.

Kundechefen oplyser, at afdelingen består af 9 familieboliger opført i 1950'erne, der ligger på hver deres parcel spredt rundt i Vejle, hvorfor de er dyrere at vedligeholde. Det vil være hensigtsmæssigt at lægge afdelingen sammen med en anden afdeling, men det kan være et problem at finde en afdeling af tilsvarende alder, vedligeholdelsesstand osv.

- **Afd. 8712, Vejle/Børkop afd. 12, Mølholm Have**

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen fra 2023 s. 4, da den er på listen over de afdelinger, hvor der er behov for at styrke økonomien. Afdelingen er dog udgået af denne liste i årsberetningen fra 2024.

Afdelingen havde underskud i begge regnskabsår. Det fremgår af styringsdialogen fra 2022, at afdelingen også dette år havde underskud.

Kundechefen oplyser, at afdelingen fik 500.000 tilbage i for meget betalt ejendomsskat over 3 år, hvilket forklarer udsvingene i årsregnskabet.

- **Afd 8714, afd. 114 Trianglen**

Afdelingen er fremhævet med en rød effektivitetsmarkering i styringsrapporten s. 11 fra 2023.

Afdelingen er endvidere fremhævet med rød markering i begge styringsrapporter ift. ledige boliger.

Kundechefen oplyser, at afdelingen består af 27 boliger på havnen i Vejle, hvor der tidligere var problemer med genudlejning pga. af indsigtsgener i stuelejligheder. Der er nu fundet en teknisk løsning på indsigtsgenerne og alle lejligheder er pt. udlejet.

- **Afd. 8725, Vejle/Børkop afd. 25**

Afdelingen er i styringsrapporten fra 2023 s. 9 fremhævet med rød markering ift. fraflytning, og i 2024 er den fremhævet med gul markør ift. fraflytning.

Kundechefen oplyser, at afdelingen består af 48 lejemål, der tilsammen udgør et plejehjem, hvor det er besluttet at flytte alle beboere til den nye Kong Gauers Gård. Afdelingen er nu tømt for beboere, og man afventer hvad kommunens Velfærdsafdeling vil bruge lejemålene til.

- **Afd. 8753, Vejle/Børkop afd. 53**

Afdelingen er i styringsrapporten fra 2023 s. 9 fremhævet med gul markering ift. fraflytning, og i 2024 er den fremhævet med gul markør ift. ledige boliger.

Afdelingen består af 256 boliger beliggende i Børkop. 14 af boligerne er en del af Smidstrupparken.

Kundechefen oplyser, at alle boliger pt. er udlejet, men der er flere ungdomsboliger, hvor der traditionelt er stor udskiftning.

Afdelingen er nu lagt sammen med afdeling 8754.

- **Afd. 8754, Vejle/Børkop afd. 54**

Afdelingen er i styringsrapporten fra 2023 fremhævet med rød markering ift. fraflytning. Afdelingen er dog ikke fremhævet med markering i materialet fra 2024.

Afdelingen lægges sammen med afd. 8753, afd. 53.

- **Afd. 8756, Vejle/Børkop afd. 56**

Det er i årsberetningen (s. 4) fra begge år fremhævet, at huslejen hæves for at øge henlæggelsesniveauet til planlagt og periodisk vedligehold samt aftrapning af driftsstøtte.

Revisoren bemærker i revisionsprotokollatet fra 2023 s. 437, at henlæggelsesniveau set ift. DV-plan vurderes tilstrækkeligt til at dække de fremtidige 25 – års budgetterede udgifter, hvis de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Revisor bemærker i revisionsprotokollatet fra 2024 s. 473, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2023 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Kundechefen påpeger, at revisionens bemærkninger om, at henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt, næppe er retvisende. Hvis man laver 30-årige henlæggelsesplaner er henlæggelserne utilstrækkelige.

Afdelingen er desuden i årsberetningen fra 2024 s. 8 fremhævet med rød markør, hvor udlejningssituationen beskrives som dårlig, fordi der er store udfordringer med tomgang og stort set ikke nogen på ventelisten. Det er fremhævet i årsberetningen, at der er iværksat annoncering og eksponering.

Kundechefen oplyser hertil, at afdelingen ligger tæt på midtbyen i Vejle, hvor der er kan være et lidt tungt klientel. En del lejemål er ikke genudlejet, da disse lejemål skal bruges til genhusning i forbindelse med renovering af andre boligafdelinger.

- **Afd. 8760, Vejle/Børkop afd. 5 – Enggårdstoftens/Vårfluevej**

Afdelingen er i styringsrapporten fra 2023 s. 9 fremhævet med gul markering ift. ledige boliger. Afdelingen er dog ikke fremhævet i styringsrapporten fra 2024.

I årsberetningen fra 2024, s. 8 er udlejningssituationen angivet med gul markering, da den vurderes som mindre god, idet der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste.

Kundechefen oplyser, at afdeling 5 og afdeling 6 er lagt sammen til afdeling 60. De ligger henholdsvis Bredal og Højen. Der er pt. ganske få tomme boliger.

b. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt i forhold til granskningsarbejdet.

Kundechefen oplyser, at Landsbyggefondens granskningsrapporter foreligger nu og de viser samlet set, at der er behov for yderligere henlæggelser i langt de fleste afdelinger.

Der er ikke i rapporterne påpeget forhold, som kræver øjeblikkelig indgriben og udbedring af kritiske forhold.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne vil blive justeret, så der er overensstemmelse mellem indholdet af granskningsrapporterne og planerne, men generelt er boligorganisationens bygningsmasse i god stand.

5. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Der er kun en enkelt afdeling, som ikke har en afdelingsbestyrelse. Det er en lille afdeling med mindre en 10 lejemål.

b. Sager ved Beboerklagenævnet

Klager ved nævnet håndteres som udgangspunkt af Domea.dk, men boligorganisationen har typisk mindre end 5 klager årligt. Der er ikke noget mønster i de forhold, der klages over.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Nybyggerier

Der er et ønske om nybyggeri på attraktiv grund, men der er ikke konkrete projekter undervejs.

7. Samarbejdet mellem boligorganisation og det kommunale tilsyn

Dette punkt drøftes generelt ift. tidspunkt for afvikling af styringsdialogmøder, deltagere mv.