

Referat for styringsdialog med Domea Vejle-Børkop

Mødet blev afholdt via Microsoft Teams den 26. marts 2021, kl. 9-10.15.

Følgende deltog på mødet:

Jens-Anker Gjelstrup (Formand), Jørgen Guldmann Nielsen (Kundechef)
Sina Pedersen (Sekretariatsleder), Katja Christensen (Boligstrategisk Koordinator), Krestine Thomsen (Boligsocial Koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

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

a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et overskud på 1.830 kr., som er overført til egenkapitalen.

Regnskabsåret 2019 gav et overskud på 22.663 kr., som også blev overført til egenkapitalen.

Dispositionsfond og arbejdskapital

Kr. pr. lejemaalsheden	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	7.621	7.273	6.565	6.238
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	1.416	1.263	1.190	1.078
Egenkapital kr. pr. lejemål	10.929	10.918	9.841	9.602

Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2017-2020.

Lands gennemsnittet for egenkapital (2019) = 23.150 kr.

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

Egenkapitalen pr. lejemaalsheden vurderes i forhold til gennemsnittet, at være lavt.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.

Referat

Boligorganisationen redegjorde for udviklingen af egenkapitalen.

De sidste par år har der været flere træk på dispositionsfonden i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner. Boligorganisationen har erfaret, at Landsbyggefonden i forbindelse med helhedsplaner begynder at kræve, at boligforeningen bruger et større andel af boligorganisationens

egne midler. Dispositionsfonden vil i de kommende år blive udfordret grundet nye og igangværende helhedsplaner.

Derudover har der været afdelinger, der har modtaget støtte fra dispositionsfonden, da de har været økonomiske trængt

Driften er blevet effektiviseret og har været igennem en omstillingsfase, ejendomsfunktionærerne kører nu på tværs af afdelingerne. I den forbindelse har der været udskiftning af ejendomsfunktionærer.

Derudover er alt belysning udskiftet til LED, og der er købt hjertestartere til de afdelinger, der har ønsket dette.

Der er i revisionsprotokollen oplyst, at der af dispositionsfondens midler er udlånt 733.000 kr. til afd. 8756. Udlånet forventes som udgangspunkt ikke at medføre tab for boligorganisationen.

Boligorganisationen giver en orientering om, hvad udlånet er blevet brugt til, og om det forventes at det skal tilbagebetales.

Referat

Boligorganisationen gav en orientering om, at lånet blev givet tilbage i 2002, hvor boligorganisationen erhvervede afdelingen. Lånet blev blandt andet brugt til ombygning og opsætning af elevator.

Kommunen anbefaler, at boligorganisationens organisationsbestyrelse tager stilling til, hvad der skal ske med udlånet på 533.000 kr.

Afdelingens økonomi er trængt, og har modtaget 200.000 kr. i driftslån til bl.a. vedligeholdelse af elevator.

Der har været udfordringer med beboersammensætningen. Kommunen er opmærksom på området, som også er med på opmærksomhedslisten.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020		Regnskab 2019	
	I alt	Disponibel	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.467.048	1.467.048	1.309.247	1.309.247
Dispositionsfond (kr.)	9.856.399	7.898.323	10.002.732	7.538.183

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

Der er i revisionsprotokollen oplyst, at alle afdelinger i regnskabsåret 2020 har haft overskud, samt at der for regnskabsåret 2021 er budgetteret med indtægt i driftsregnskabet.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for de budgetterede indtægter.

Referat

Boligorganisationen gav en kort redegørelse for de budgetterede indtægter i driftsregnskabet.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.557	4.268	4.112	3.315
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.557	4.273	4.069	3.395

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2017-2020.

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.

Bemærkning fra revisor vedrørende afd. 8760 (tidligere afd. 8705+8706)

En kassebeholdning på 4.500 kr. er tabsført. Revisoren har ikke modtaget dokumentation for, om beløbet er anvendt til et for afdelingen anerkendelsesværdigt formål.

Boligorganisationen giver en redegørelse for revisorens bemærkning.

Referat

Boligorganisationen gav en kort redegørelse for den tabsførte kassebeholdning.

Kassebeholdningen er sammen med andre private ejendele blevet stjålet fra kasserens hjem.

Boligorganisationen har besluttet, at kasserer ikke fra egen lomme skal betale beløbet tilbage, men at det i stedet bliver eftergivet.

b. Vedligeholdelsesplaner

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

Referat

Boligorganisationen orienterede om deres forberedelser. Det er et stort arbejde, da planernes varighed forlænges – 30 årige vedligeholdelsesplaner i 2024. Jo længere en periode af vedligeholdelsesplanerne strækker sig over, jo flere bygningsdele skal der med i planen.

c. Effektivisering

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:
(*Se bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport*)

Afd. 8703

Afd. 8760

Afd. 8754

Afd. 8755

Afd. 8756

Boligorganisationen giver en orientering om deres indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift. Heriblandt indsatserne for de ovennævnte seks afdelinger.

Referat

Boligorganisationen gav en kort orientering om effektiviseringen i de fem afdelinger.

Kommunen orienterede, at ”røde afdelinger” vil blive et tema på de kommende års styringsdialoger.

Boligorganisationen oplyste, at de som et led i deres arbejde med effektivisering blandt andet har gjort følgende:

- Ejendomsfunktionærerne arbejder på tværs af afdelingerne.
- Maskiner og værktøj bruges på tværs af afdelingerne.

d. Renoveringer/Helhedsplaner

Afd. 8703, Borgergade og Buen

Afd. 8760 (8705 og 8706), Enggårdstoftens og Vårfluevej

Afd. 8759, Vindinggårdparken og Egely Alle

Boligorganisationen giver en kort status på de tre helhedsplaner.

Referat

Afd. 8703, Borgergade og Buen – Afdelingen er med på Landsbyggefondens liste over tilsagn i 2021.

Afd. 8760 (tidl. afd. 8705 og 8706), Enggårdstoftens og Vårfluevej – Renoveringen er færdig. Boligorganisationen oplyser, at regnskabet er ved at blive opgjort.

Afd. 8759, Vindinggårdparken og Egely Allé – Helhedsplanen er godkendt af Vejle Kommune og organisationsbestyrelsen. Beboerne i afdelingen skal godkende den endelige helhedsplan, når forsamlingsforbuddet igen tillader det. Afdelingen har søgt fonde, og har modtaget 500.000 kr. fra RealDania til energioptimering.

e. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Afdelinger med kritiske nøgletal (Se bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport)

8703 = Ledige boliger (markeret med gul)

8760 = Fraflytninger (markeret med rød)

8754 = Fraflytninger (markeret med rød)

Referat

Boligorganisationen oplyser, at udlejningssituationen generelt i hele boligorganisationen er rigtig god, og at ventelisterne er pæne.

2. Domea Vejle-Børkops forslag til fremtidig samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

a. Nybyggeri

Formanden ønsker en drøftelse af mulighederne for nybyggeri på attraktiv beliggenhed.

Referat

Mulighederne for nybyggeri blev drøftet. Emnet har været behandlet på Boligpolitisk Styregruppe. Alle boligorganisationer er blevet inviteret til at indsende forslag, tanker og til projekter, som løser en boligsocial opgave.

Boligorganisationen har nedsat en arbejdsgruppe, som arbejder på et oplæg.

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. I forlængelse heraf kunne en drøftelse af forbedringspotentiallet være interessant.

Referat

Boligorganisationen har umiddelbart ingen bemærkninger til nye forbedringer. Der er et godt samarbejde med at løse problemerne løbende.

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

Intet under dette punkt.