

Referat for styringsdialog med Vejle Ældreboligselskab

Mødet blev afholdt den 7. juni 2021, kl. 14.30-15.30 hos Domea, Damhaven 3, 1. tv., 7100 Vejle.

Følgende deltog på mødet:

Peter Jørgensen (Formand), Jørgen Guldmann Nielsen (Kundechef),
Sina Pedersen (Sekretariatsleder) 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 4.349 kr., som er overført til egenkapitalen.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	5.883	5.311	4.758	5.326
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	891	697	504	575

Egenkapital kr. pr. lejemål	6.774	6.007	5.262	5.902
-----------------------------	-------	-------	-------	-------

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

Landsgennemsnittet for egenkapital (2019) = 23.150 kr.

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

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være lav.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	Disponibel	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	88.245	68.966
Dispositionsfond (kr.)	582.420	525.751

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

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.

Referat

Boligorganisationen redegjorde for udviklingen af egenkapitalen.

Boligorganisationen forventer, at egenkapitalen vil udvikle sig i en positiv retning de næste par år.

Afdeling 2 har inden for de sidste par år udskiftet tag og udført udvendig malerarbejde, arbejde der er udført af afdelingens egne midler.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.654	4.382	4.333	4.129

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.

Referat

Boligorganisationen oplyste, at administrationsbidraget er steget en smule, grundet ændring af skæringsdato for afregning af forbrugsudgifter. Denne ændring medfører et større pres på administrationen i en periode. Det vil dog udligne sig igen.

b. Vedligeholdelsesplaner

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

Referat

Boligorganisationen oplyste, at de har fremsendt deres materiale til Landsbyggefonden, og afventer meddelelse om, hvornår der skal foretages ekstern granskning for Vejle Ældreboligselskab.

Boligorganisationen oplyste, at tegningsmaterialet for boligforeningens bygninger ikke er digitalt tilgængelig, det kan blive en udfordring, de er dog tilgængelig i papir.

Da vedligeholdelsesplanerne nu strækker sig over en 20 års periode, er det en generel udfordring for boligorganisationerne at holde huslejen nede, når der skal henlægges til flere bygningsdele. Udfordringen bliver ikke mindre, når vedligeholdelsesplanerne skal strække sig over 30 år.

c. Effektivisering

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:
(Se bilag 1: *Boligorganisationens styringsrapport* og bilag 2: *Effektivitetstallene*)

Afd. 11201 (Rød markering) – Afdelingens effektivitets pct. = 66

Afd. 11202 (Gul markering) – Afdelingens effektivitets pct. = 80

Referat

Boligorganisationen er opmærksom på, at der er stor effektiviseringspotentialer i afdelingerne, og særligt for afdeling 1. Det er dog den enkelte afdeling, der bestemmer og beslutter, hvilket effektiviseringsarbejde, der skal laves.

Afdeling 1 har et ønske om at bibeholde et højt serviceniveau via ejendomsfunktionæren, da det giver en stor tryghed for beboerne.

d. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Referat

Boligorganisationen oplyste, at udlejningssituationen er god, der er ikke tomgang i afdelingerne, og der er lange ventelister til boligerne.

2. Vejle Ældreboligselskabs forslag til fremtidig samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

a. Fremtidig håndtering og sortering af affald

Boligorganisationen orientere om deres overvejelser om den fremtidige håndtering og sortering af affald.

Referat

Boligorganisationen oplyste, at de gennem de sidste mange år bruger mange ressourcer og penge på at investere i håndtering af affald.

Afdeling 1 har udvidet deres affaldsskakte, da en del af beboerne er dårligt gående, og affaldsskakten er den bedste løsning for afdelingen.

Kommunen orienterede om, at håndtering af affald er en general bekymring og udfordring for boligorganisationerne. Formændene for boligorganisationerne har på et møde i den Boligpolitisk Styregruppe løftet problematikkerne. På mødet orienterede Jørgen Chris Madsen, Områdechef for Facility Management &

Ressourcer om den nuværende affaldsordning, og at det er en politisk beslutning om hvordan affaldsgebyr med videre skal fordeles og afregnes.

Den nye affaldsordning træder i kraft pr. 1. januar 2022.

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 forbedringspotentialet være interessant.

Referat

Boligorganisationen vender tilbage med forslag.

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

Referat

Situationen i Østjysk Boligselskab blev kort drøftet. Vejle Kommune oplyste, at der fremadrettet fra kommunens side vil være stor fokus for at sikre, at samme situation ikke vil ske i Vejle.