

Referat

Styringsdialog – Domea Egtved

Mødested: Kirketorvet 22
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 27. juni 2024, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Domea Jelling). Tage Majgaard (Formand Domea Egtved) Claus
Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. 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 fra 11. marts 2022 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

Det blev kort drøftet, at der pr. 1. maj 2022 er sket frasalg af det tidligere plejehjem, 47 boliger i afd. 8825, beliggende på Ahornvej, Randbøl og De Lichtenbergvej, samt servicearealer i afd. 8826.

Afdeling 8825 blev lagt sammen med afdeling 8819 og hedder nu afdeling 8854.

Frasalget og sammenlægningen har derfor betydet, at regnskabsåret for 2021/2022 ser lidt usædvanligt ud, idet disse dispositioner afspejler sig i hele regnskabet.

2. Økonomi og administration

2.1. Regnskabsår 2022

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 243.799 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at 2 ud af 3 afdelinger generelt har en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at den økonomiske situation er kritisk i afd. 8854.

Det fremgår af revisionsprotokollatet s. 341, at afdelingen har afhændet 47 boliger i regnskabsåret, hvorfor årsregnskabet for 2021/2022 indeholder driftsresultatet af ejendommen for perioden 1. juli 2021 – 31. maj 2022 samt efterfølgende driftsposter i form af renter og gebyrer indtil indfrielse af samtlige lån i ejendommen.

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)	6.831,53	8.160,96	7.810,32
Arbejdskapital (disponibel)	793,61	2.600,70	990,60

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2022/2021	Årsregnskab 2021 /2020 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	515.050	662.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	4.433.666	5.217.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	4.433.666	5.217.000
Egenkapital i alt (konto 810)	4.948.716	5.879.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2022: 595 lejemålsenheder)	8.317,17	9.880,67

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Tilsynet bemærker, at det er noteret i referatet fra styringsdialogmødet i 2022, at udviklingen i arbejdskapitalen går i den rigtige retning, samt at dispositionsfonden ikke vokser, da beboerne er fritaget for indbetaling.

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Udviklingen i arbejdskapitalen fremhæves, da den er faldet siden regnskabsåret 2021/2020, og er angivet med gul markør i styringsrapporten.

Det fremgår af årsberetningen, at den disponible del af saldoen pr. 30. juni 2022 udgør 515.050 kr., svarende til kr. 865 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 er 3.188 kr. pr. lejemålsenhed. Der kan derfor ske indbetaling til arbejdskapitalen.

Kundechefen oplyser, at kurstab og negative renter viste sig øjeblikkeligt i arbejdskapitalen i dette år, hvorfor det blev tilladt at bruge en henlæggelseskonto med skæringsdato pr. 1/10.

Da regnskabsperioden slutter inden denne dato kunne boligselskabet ikke benytte sig af denne mulighed i dette regnskabsår, hvorfor arbejdskapitalen blev stærkt nedskrevet.

Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med 783.630 kr. Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 4.433.666 kr., der svarer til 7.449 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 er 5.826 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører.

Det er noteret i årsberetningen, at afdelingerne 8851 og 8854 har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 337, at der anvendt tkr. 977 til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne, tkr. 668 til dækning af tab på fraflyttere i afdelingerne, tkr. 51 som tilskud til tagrenovering og tkr. 10 til driftsstøtte i afdeling 8854.

Revisionen bemærker, at det vurderes, at boligorganisationen har en tilstrækkelig disponibel saldo til fremtidig dækning af tab på tilgodehavender hos fraflyttere i afdelingerne.

Kundechefen oplyser, at beløbet til dækning af tab ved lejeledighed er en opsummering af flere års tab, hvor der var lejemål, som stod tomme i meget lang tid.

Kundechefen oplyser videre, at dækning af tab på fraflytninger dækker over tab, som er genereret over flere år og som blev stående i dispositionsfonden, mens man via advokat søgte at inddrive tilgodehavender.

Til sidst besluttede man at afskrive beløbene, da der reelt ikke var nogen mulighed for at inddrive beløbene og "tage tabet" og rense regnskabet for uerholdelige beløb.

Der er således ikke tale om et "mønster" som er særligt for en bestemt gruppe lejere, men mere udtryk for at der gennem en årrække har været nogle lejere, som efterlod sig lejemål i meget dårlig stand.

For så vidt angår frasalg af afd. 8826 er det noteret i revisionsprotokollatet s. 338, at driftsregnskabet indeholder et afsluttende driftsoverskud på tkr. 857, som skal ses i sammenhæng med en samlet indtægt på tkr. 885 fra salget af ejendommen. Afdelingens opsamlende resultat er overført til boligorganisationens dispositionsfond.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2021	Benchmark	Årsregnskab 2021/2020
Administrationsbidrag	4.050,79	4.677,80	4.065,45

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Administrationsbidraget ligger under benchmark.

d. Godkendelse af årsregnskab

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

2.2. Årsregnskab 2023

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 17.737 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at alle 3 afdelinger har behov for at styrke økonomien.

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)	4.445,87	7.543,96	6.831,53
Arbejdskapital (disponibel)	913,66	2.425,42	793,61

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023/2022	Årsregnskab 2022 /2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	593.878	515.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	2.889.813	4.434.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	2.889.813	4.434.000
Egenkapital i alt (konto 810)	3.483.691	4.948.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 596 lejemålsenheder)	5.845,11	8.315,9

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af arbejdskapitalen pr. 30. juni 2023 udgør 593.879 kr., svarende til 996 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023 er 3.396 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Boligorganisationen opkræver bidrag til arbejdskapitalen svarende til det maksimalt tilladte beløb hos sine lejere.

Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med 1.543.853 kr. Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 2.889.813 kr. svarende til 4.847 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023 er 6.205 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der er pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Det er noteret i årsberetningen, at afdelingerne 8851 og 8854 fortsat har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.

Det fremgår af revisionsprotokollatet s. 351, at der er anvendt midler fra dispositionsfonden til blandt andet tilskud til tagudskiftning i afd. 8854, hjælp til husleje, samt tilskud til lejetab og lejeledighed. Sidstnævnte post udgør 1.404.000 kr.

Kundechefen oplyser, at posteringen stammer fra renovering af tag, som blev foretaget for næsten ti år siden. Reduktionen i dispositionsfonden gentager sig derfor ikke fremover med denne post.

For så vidt angår udgiftsposten til lejetab og lejeledighed er der stadig tale om "oprydning" for at få et retvisende billede af dispositionsfondens disponible beløb.

Lejerne betaler nu det maksimalt tilladte beløb til dispositionsfonden.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2023	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021
Administrationsbidrag	4.112,29	4.568,59	4.050,79

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 6

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

Kundechefen oplyser, at det forholdsvis lave administrationsbidrag er resultatet af flere års målrettet indsats for at få flere små afdelinger til at slå sig sammen, så de kan udnytte de stordriftsfordele, der er indbygget i administrationsaftalen med Domea.

d. Godkendelse af årsregnskab

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

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Alle tre afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i styringsrapporter og årsberetninger fra materialet i dokumentationspakkerne 2023 og 2024.

- **Afd. 8851**

Drøftelse om beboersammensætning

Det er oplyst i styringsrapporten fra 2023 og 2024, at afdelingen ønskes drøftet med kommunen.

Dette skyldes udfordring med beboere fra bostederne Grønhøj og Tinghøj. Beboerne flytter til nærliggende almene familieboliger på Overgårdvej i Egtved. Dette vil have en effekt på sammenhold/trivsel i de tilstødende boligafsnit, samt give området et dårligt omdømme som i værste fald kan medføre tomgang på sigt.

Der har været en "god periode" efter det blev drøftet på det seneste styringsdialogmøde i 2022, men tendensen er ved at bluse op igen. Tilsynet tog dengang kontakt til Velfærdsforvaltningen for en drøftelse af en spredning af beboerne.

Kundechefen oplyser hertil supplerende, at beboerne fra bostederne flyttede ind i almindelige lejemål, hvilket betød, at bestemte afdelinger, som fik rigtig mange lejere fra bostederne, blev fravalgt af andre boligsøgende. På nuværende tidspunkt er der ikke noget behov for justeringer af de anviste lejemål, som VK gør brug af.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Revisionsprotokollatet fra 2023 s. 338 fremhæver i forhold til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, at:

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser. Tidligere års henlæggelser er anvendt og der er herudover driftsført tkr. 132. Vi skal derfor anbefale, at henlæggelserne forhøjes fremover eller at der foretages besparelse på forbrugssiden. 339 Der er således risiko for, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2022 med tillæg af de budgetterede årlige henlæggelser, ikke er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 25 års budgetterede forbrug.

Revisionsprotokollatet fra 2024 s. 352 fremhæver i forhold til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, at:

Tidligere års henlæggelser er anvendt og der er herudover driftsført tkr. 1.933. Afdelingen har igennem de sidste to år konstateret faktiske forbrug, som har overskredet de budgetterede forbrug. Vi skal derfor anbefale, at henlæggelserne forhøjes fremover eller at der foretages besparelse på forbrugssiden. Der er således risiko for, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2023 med tillæg af de budgetterede årlige henlæggelser, ikke er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug.

Vi skal opfordre bestyrelsen til løbende at foretage opfølgning af de realiserede udgifter contra de budgetterede udgifter, så de fremtidige budgetter overholdes.

Kundechefen oplyser hertil, at boligernes stand og problem med tomgang er hovedproblemet ved denne afdeling.

Der har været tomgang i afdelingen, hvorfor man moderniserer lejlighederne for at gøre dem mere tidssvarende, hvis en lejer fraflytter. Der har været mange lejere, der er fraflyttet, hvorfor man er kommet til at bruge flere penge på istandsættelse end forventet.

Endvidere var der en forsikringsskade og nogle fakturaer, som var periodiseret forkert, hvilket viste sig i regnskabet for dette år.

Planen for at følge revisors anbefalinger er øget fokus og budgetopfølgning, samt opmærksomhed på ikke at foretage helt så omfattende renoveringer fra fraflyttede lejligheder, som oprindeligt planlagt. Det kan være en vanskelig øvelse, da det er umuligt at forudse, hvor mange af de gamle lejere der fraflytter og samtidig have tidssvarende lejemål, så man undgår tomgang.

Det er med til at komplicere denne afdeling, at der indgår 11 parcelhuse, som er dyre i drift og som der er truffet beslutning om skal sælges ved fraflytning. Der er bare endnu ikke nogen lejere, der er flyttet, hvorfor et salg ikke har været muligt.

Økonomi

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen fra 2024. Det er bemærket, at afdelingen har behov for at styrke økonomien. Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, samt afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

Det er noteret i årsberetningen, at grundet dårlig økonomi afvikles underskudssaldoen over 10 år, frem for de maksimalt 3 år.

Udlejning

Afdelingen er fremhævet med gul markør i styringsrapporten fra 2023 samt 2024 ift. ledige boliger.

Kundechefen oplyser, at man er meget optaget af at have tidssvarende lejemål til en konkurrencedygtig pris. Markedslejen er afgørende og man er meget opmærksom på lejen på det private udlejningsmarked, navnlig når der er tale om ombyggede boliger. I landområder foretrækker lejere at have adgang til enten altan, terrasse eller have, da det typisk er af den årsag, at de har valgt at bosætte sig på landet. Hvis sådanne faciliteter ikke kan indgå i et projekt om en ombygning, bliver det let tabsgivende.

Istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen er videre fremhævet i årsberetningen fra 2024, s. 16 med gul markør i forhold til henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Dette punkt er kort drøftet.

- **Afd. 8853, afd. 53**

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen fra 2024, idet den har behov for at styrke økonomien.

Det er beskrevet, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, samt afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

Det er noteret i årsberetningen, at grundet dårlig økonomi afvikles underskudssaldoen over 10 år, frem for de maksimalt 3 år.

Afdelingen er angivet med gul markør i styringsrapport fra 2024 ift. fraflytning.

Kundechefen bemærker, at markeringen for fraflytning skyldes, at afdelingen er et plejecenter.

Underskudssaldoen forventes afviklet over 10 år som beskrevet, da man forventer at kurstabet – i al fald delvist – ville blive indhentet af ændrede kurser på obligationer, selvom revisor anbefaler en kortere tidshorisont.

Hvis man skulle følge revisors anbefaling, ville det betyde så store huslejestigninger, at lejerne formentlig ville sige op og dermed medføre tomgang.

- **Afd. 8854, afd. 26/54**

Økonomi

Det er fremhævet i årsberetningen fra 2023, at den økonomiske situation er kritisk, hvorfor der er behov for genopretning af afdelingens økonomi.

Det er beskrevet, at afdelingens økonomi er forbedret ved kapitaltilførsel og driftsstøtte. Afdelingen er fortsat afhængig af den løbende driftsstøtte.

Det er videre beskrevet i årsberetningen, at boligerne beliggende på Ahornvej, Randbøl og De Lichtenbergvej, Nørup er solgt pr. 1. maj 2022. Vejle Kommune og Landsbyggefonden har godkendt, at de 47 boliger sælges. Salget vil medføre færre lejeindtægter, som ikke kan dækkes ind af tilsvarende driftsbesparelser. Landsbyggefonden har oplyst, at forholdet vil blive tilrettet i forbindelse med afslutning af den eksisterende kapitaltilførselssag.

Der er i 2015 iværksat en helhedsplan, med henblik på renovering og sammenlægning af boliger på Jerlev Boulevard og Passagen. Skema B er godkendt i juni 2018.

Renoveringsarbejdet er afsluttet, men skema C er ikke endelig godkendt på statutidspunktet. I forbindelse med renoveringen er der foretaget en ændring af antal m² i boligerne, hvilket har medført et for højt huslejeniveau. Landsbyggefonden har oplyst, at huslejen kan justeres i forbindelse med afslutning af den eksisterende kapitaltilførselssag.

Grundet dårlig økonomi afvikles underskudssaldoen over 10 år, frem for de maksimalt 3 år.

Effektivitet

I begge styringsrapporter er afdelingen angivet med rød markør i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har haft rød markør i de forudgående 3 år.

Kundechefen oplyser, der er flere forhold der spiller ind, og som kan være svære at ændre på.

På Karensmindevej (i Kolding kommune) er der blandt andet et større grønt areal, hvor man egentlig gerne ville bygge boliger.

Frasalget af 47 boliger betyder netop færre boliger at fordele administrationsomkostninger på.

Der er endvidere mange tomme boliger på Starupvej.

Mange fraflytninger betyder også mange mandetimer til fremvisning af ledige lejligheder og istandsættelse (konto 114)

Det er alt sammen forhold, der har betydning for effektiviteten.

Udlejning

Det er noteret i årsberetningen fra 2023, at udlejningssituationen i afdelingen er forbedret væsentligt efter frasalg af boliger.

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten fra 2023 ift. ledige boliger.

Fraflytning

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten fra 2023 med gul markør ift. fraflytning. I styringsrapporten fra 2024 er der rød markør ift. fraflytning.

Kundechefen oplyser, at der er en del ældreboliger i denne afdeling, samt at flere beboere er flyttet på plejehjem. Afdelingen er fuldt udlejet lige nu.

b. Henlæggelsesniveau og granskningsrapporter

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt.

Det bemærkes, at ingen af afdelingerne er fremhævet med kritiske nøgletal i styringsrapporter, ligesom det fremgår af årsberetningerne, at vedligeholdelsesstanden i afdelingerne vurderes tilfredsstillende.

Revisionen (revisionsprotokollat 2024) bemærker for afd. 8853 og afd. 8854, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2023 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplaner vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Revisionens bemærkninger til henlæggelsesniveauet i afd. 8851 er gennemgået under pkt. 3.a.

Granskningsarbejdet blev kort drøftet. Alle granskningsrapporter er modtaget. Der er ikke påpeget fejl eller mangler, som kræver akut udbedring.

c. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Udlejningssituationen er generelt god i de fleste afdelinger.

De enkelte afdelinger er gennemgået særskilt i forhold til dette punkt.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Kundechefen oplyser, at der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger – undtagen i de tre plejecentre, hvor der i stedet bliver holdt orienteringsmøder.

Det drøftes, at det kan være vanskeligt at aktivere lejerne eller deres pårørende på plejecentrene, da der her ofte vil være større fokus på plejebehov frem for eksempelvis istandsættelse af boligerne.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der har ikke været iværksat særlige indsatser.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Kundechefen oplyser, at der ikke er noget mønster i de sager, der verserer ved nævnet.

5. Boligsociale forhold

a. Udfordringer i forhold til beboersammensætning

Det er vurderingen, at psykisk ustabile beboere udgør et stadigt større problem, hvilket kan afholde andre lejere fra at blive boende i en given afdeling eller søge en bolig.

Det er formentlig det samme problem andre boligforeninger har – og det kan meget vel forekomme, at den samme lejer flytter fra den ene almene boligforening til en anden.

Der er interesse for et fælles mødeforum på tværs af boligorganisationer og med kommunen, hvor udfordringer og løsningsmuligheder kan drøftes.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

b. Nybyggerier

Kundechefen oplyser, at Den Gamle Præstegård i Egtved kunne være et interessant projekt for boligforeningen, som der arbejdes på.

7. Samarbejdet mellem boligorganisation og det kommunale tilsyn

Næste styringsdialogmøde forventes afholdt i marts 2025.

Det aftales, at boligorganisationen er vært for mødet i en boligafdeling.