

Referat

- Tema:** Styringsdialogmøde 2019 – Domea Vejle-Børkop
- Tid:** 29. maj 2019, kl. 10 til 11.30
- Sted:** Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle – Mødelokale 1
- Deltagere** Jørgen Guldman Nielsen (Kundechef)
Marie-Louise Bruun (jurist) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Domea Vejle-Børkop er i referatet nævnt som Domea.

Mødepunkter

1. Siden sidst / Opfølgning på sidste års mål

Der er ikke blevet afholdt styringsdialog for regnskabsåret juli 2016 - juni 2017. Tilsynet modtog først dokumentationspakken 2018 den 15. januar 2019. Det er derfor blevet aftalt mellem boligforeningen og tilsynet at holde styringsdialog for regnskabsperioden 2016/2017 og 2017/2018 sammen.

Referat

Taget til efterretning.

Det blev aftalt, at tilsynet fremadrettet forsøger at indkalde til styringsdialogmøde først på året.

2. Smidstrupparken, afd. 8753

(Oplyst i referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 29. marts 2019)

Domea er, af Vejle Kommune, blevet tilbudt at købe og drive Smidstrupparken videre, med henblik på at ombygge til andre typer af boliger for at bygge nye boliger.

Det ønsker Domea umiddelbart ikke, da der mangler beboer til området og fordi butikker og busruter nedlægges i Smidstrup. Domea oplever ikke at der er mangel på boliger i Smidstrup. Der gives i forvejen huslejenedsættelse til boliger på Soltoften.

Domea kan være interesseret, hvis kommunen kan garantere beboer igennem visitation.

Kort drøftelse af sagen for at høre Domeas mening herom og fremtiden for bygningerne/afdelingen

Referat

Domea ønsker ikke at overtage kommunens bygninger, da de oplever, at der ikke er efterspørgsel af boliger i området.

Domea oplyser, at varmecentralen i de kommunale bygninger betjener en del af Domeas boliger. Såfremt at kommunen nedriver eller sælger disse bygninger, vil det for Domea være forbundet med store gener og omkostninger til opførelse af ny varmecentral.

Afhændelse af Domea boliger blev drøftet.

3. Atriumhaven, afd. 8725

(Oplyst i referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 29. marts 2019)

Vejle kommune har besluttet, at der bliver indgået tidsbegrænsede lejekontrakter i Atriumhaven, lejekontrakterne løber indtil den 31. marts 2023.

Atriumhaven udfases som traditionelt ”plejehjem” og overgår til voksenhandicapområdet, med en ny målgruppe, som har behov for en specialindrettet bolig.

Kort drøftelse af planerne for Atriumhaven.

Referat

Domea er ikke bekendte med de konkrete fremtidsplaner for Atriumhaven.

De er dog bekendte med, at Atriumhaven udfases som almindelige plejeboliger.

4. Domea Vejle-Børkops strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici?

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

”At holde vore boliger attraktive og konkurrencedygtige i udlejningsmarkedet.”

Domea orienterer om deres overvejelser om at holde deres boliger attraktive og konkurrencedygtige.

Referat

Domea har tidligere i få afdelinger/byggeafsnit haft problemer med image og tomgang.

Domea oplyser, at det ikke længere er et problem, og at de arbejder med at opdatere boligernes standart, således at Domea fortsat kan tilbyde attraktive boliger.

5. Opførelse af skure og drivhuse

Domea har fået en del henvendelser fra lejere, som ønsker, at opføre små drivhuse og skure til deres haveredskaber.

Domea ønsker at drøfte mulighederne for dette.

Referat

Problematikken og løsningsmulighederne blev drøftet. Domea arbejder videre med lejernes ønsker.

6. Særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

Ejendomsfunktionærer arbejder på tværs af afdelinger.

Maskiner og værktøj bruges på tværs af afdelinger.

a. *Røde afdelinger* (med størst effektiviseringspotentiale)

Afd. 8706, Vårfluevej, Ny Højen

Afd. 8711, Kirsebærvej, Mindevej, Nyvej mm (tæt/lav)

Afd. 8703, Borgergade og Buen, Børkop

b. *Gule afdelinger*

Afd. 8705, Enggårdstøften, Bredal

Afd. 8754, Nørrelyst, Børkop

Afd. 8725, Buen

Afd. 8755, Ved Søndreåen, Brundalen

Afd. 8712, Mølholm Landevej

Afd. 8756, Tønnesgade

Afd. 8759, Vindinggårdparken

Domea orienterer kort om boligforeningens arbejde med effektivisering, og hvilke tiltag der er eller skal igangsættes i de pågældende afdelinger.

Referat

Domea ser effektiviseringspotentiale i at sammenlægge afdelinger.

Domea oplyser, at de samlede driftsudgifter er faldet markant og ligger lavt i Benchmarking med andre boligorganisationer i Vejle kommune.

7. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler

(Oplyst i organisationens styringsrapport)

a. **Helhedsplaner i afd. 8705 og 8706**

Det er oplyst i helhedsplanen at der er udfordringer med beboersammensætningen i afd. 8706.

Skema A er fremsendt til kommunen, og forventes politisk godkendelse ultimo juni 2019.

Kort drøftelse af sagen.

Referat

Sagen blev kort drøftet.

b. Afdeling 8703

Domea oplyser, at de er i dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan for afdelingen.

Hvornår er helhedsplanen indsendt og hvad er den videre proces?

Hvilke arbejde skal der laves?

Kollektiv råderet

Det er oplyst i revisionsprotokollen, at udgifterne til de andre etaper af kollektiv råderet er midlertidig selvfinansieret.

Tilsynet har den 29. april 2019 fremsendt en mail med yderligere spørgsmål til Domea.

Kort drøftelse af både helhedsplanen og kollektiv råderet, og den videre proces herefter.

Referat

Domea oplyser, at Landsbyggefonden forventer at give tilsagn til helhedsplanen i 2021 eller senere.

Rammerne omkring Domeas anmodning om låneoptagelse til kollektiv råderet blev drøftet.

Tilsynsmyndigheden finder den oprindelige anmodning og behandling af første etape. Hvis behandlingen af første etape kan danne grundlag til behandlingen af låneoptagelsen, arbejder tilsynet videre med Domeas anmodning. Hvis den gamle sag ikke kan danne grundlag, henvender tilsynet sig til Domea for yderligere oplysninger.

De fremtidige arbejdsgange blev i den forbindelse kort drøftet for at finde en måde at arbejde smartere for både Domea og tilsynet.

c. Afdeling 8759

Domea oplyser, at de er i dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan for afdelingen.

Drøftelse om helhedsplanen og den videre proces.

Referat

Domea oplyser, at Landsbyggefonden forventer at give tilsagn til helhedsplanen i 2021 eller senere.

8. Nyheder fra forvaltningen

a. Boligsocial Monitoreringsværktøj

Værktøjet blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019.

Referat

Det boligsociale monitoreringsværktøj blev kort præsenteret.
(Præsentationen fra BPS mødet vil blive fremsendt med referatet)

b. Rammeaftale for udlejningsredskaber i Vejle By

Udkast til rammeaftalen blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019 med henblik på input, inden den videre politiske behandling i Vejle Kommune.

Referat

Udkastet til rammeaftalen blev præsenteret.

c. Elektronisk anmodning om skema A, B og C

Tilsynet orientere om den nye måde om fremsendelse af skema A, B og C til kommunens godkendelse.

I første omgang er det skema A, B og C for nybyg, men senere er det også for renoveringer.

Referat

Den nye måde om elektronisk fremsendelse af skema A, B og C blev kort præsenteret. Tilsynet oplyste, at Domea muligvis vil blive kontaktet for at teste processen inden det bliver igangsat.

d. Vejle Kommunes Boligpolitik

Tilsynet orientere kort om processen for Vejle Kommunes Boligpolitik.

Referat

Orienteringen blev taget til efterretning.

Forvaltningen giver en kort orientering om ovenstående emner.

9. Godkendelse af årsregnskabet 2017/2018

Referat

Tilsynet godkendte årsregnskabet 2016/2017 og 2017/2018 for Domea Vejle-Børkop.

10. Konkrete tiltag for Domea Vejle-Børkop i det kommende år

Referat

Ikke yderligere end oplyst i punkterne ovenfor.

11. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Tilsynet ønsker gode ideer/input til afholdelse af styringsdialog.

Giver styringsdialogmøderne værdi for boligforeningen? Er der noget, som vi kan gøre anderledes.

Referat

Domea foreslog, at møderne kunne ligge udenfor arbejdstiden, såfremt at det ikke var muligt at finde en tiden indenfor arbejdstiden.

Tilsynet vil vurdere behovet fra gang til gang.

12. Eventuelt