

Referat for styringsdialog med Domea Vejle-Børkop

Mødet blev afholdt den 15. marts 2022, kl. 8.30-10.30 hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle, mødelokale 1.

Følgende deltog på mødet:

Jørgen Guldmann Nielsen (Kundechef)

Merete Woltmann (Sekretariatsleder), Britta Nielsen Pilegaard (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 23.372 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	7.430	7.602	7.255	6.372
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	1.541	1.412	1.260	1.155

Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2018-2021. Oplysningerne er fra styringsrapporten.

Den gennemsnitlige arbejdskapital i Vejle Kommune (2020) = 1.838kr./lejemålsenhed.

Landsgennemsnittet for arbejdskapital (konto 805) (2020) = 3.628 kr./lejemålsenhed.

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

Den gennemsnitlige dispositionsfonden i Vejle Kommune (2020) = 19.940kr./lejemålsenhed.

Landsgennemsnittet for dispositionsfond (konto 803) (2020) = 19.854 kr./lejemålsenhed.

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

Samlet egenkapital

	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Arbejdskapital (kr.)	1.601.626	604.012
Dispositionsfond (kr.)	9.246.362	6.644.868

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2021 og 2020. Oplysningerne er fra årsberetningen.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egenkapitalen.

Referat

Boligforeningen oplyste, at arbejdskapitalen og dispositionsfonden er lave, men udvikler sig i en positiv retning.

Beboerne er fritaget for indbetaling til dispositionsfonden, jf. almenboligloven.

Ydelserne til udamortiserede lån bidrager til den positive udvikling af dispositionsfonden.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.585	4.557	4.268	4.111

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2018-2021. Oplysningerne er fra styringsrapporten

Gennemsnitlig administrationsbidrag i Vejle Kommune (2020) = 4.160 kr./lejemålsenhed.

Landsgennemsnittet for administrationsbidrag (konto 112) (2020) = 3.987 kr./lejemålsenhed.

Benchmark 2021 for administrationsbidrag = 4.180 kr./lejemålsenhed.

Revisoren bemærker, at administrationsbidraget ligger på et rimeligt niveau.

b. Bemærkninger fra revisionsprotokollen

Afd. 8703

Boligorganisationen arbejder på en helhedsplan for afdelingen.

Boligorganisationen giver en status for arbejdet med helhedsplanen.

Referat

Boligforeningen oplyste, at de er i tæt dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan for afdelingen.

Afd. 8712

Driftsresultatet udgør et underskud på 603.000 efter foretagne henlæggelser og afskrivninger.

Boligorganisationen giver en kort orientering om, hvordan de sikre balance mellem indtægter og udgifter.

Referat

Boligforeningen oplyste, at driftsunderskuddet skyldes ejendomsskattestigning. Ejendomsværdien er blevet reguleret fra 2,4 mio. kr. til 21 mio. kr.

Boligforeningen oplyste, at de i samråd med advokat, har besluttet ikke at gøre mere i denne sag.

Såfremt boligforeningen ønsker det, kan tilsynet sende kontaktoplysninger til kommunens afdeling med Ejendomsskat.

Afd. 8714

Grundejerforeningen Trianglen

Afdelingen har siden 1. oktober 2018 betalt medlemsbidrag til grundejerforeningen, uden at der løbende er fremkommet årsafregninger fra grundejerforeningen.

Administrator har igen i år meddelt, at de fortsat ikke har modtaget et årsregnskab hvilket har medført, at revisoren ikke har haft mulighed for at kontrollere afdelingens andel af fællesudgifterne, samt andelen af egenkapitalen i grundejerforeningen.

Revisoren henstiller derfor, at bestyrelsen sørger for at dette forhold bliver bragt i orden hurtigst mulig.

Boligorganisationen giver en orientering om grundejerforeningen.

Referat

Boligforeningen oplyste, at de siden opførelsen af Trianglen har være forpligtet til medlemskab af to grundejerforeninger.

I den gamle lokalplan for "Tulip-grunden", fremgår det, at der er medlemspligt til grundejerforening for området.

I lokalplanen for udstykningen for Trianglen fremgik det tillige, at der skulle laves en grundejerforening for Trianglen.

Boligforeningen oplyste, at de målrettet har arbejdet på at nedlægge grundejerforeningen for Trianglen. Dette er nu blevet besluttet.

Det giver afdelingen en samlet besparelse om året på 15.000 kr.

Da aftalen ikke var endelig ved regnskabsafslutningen, har revisoren ikke modtaget årsregnskabet.

Boligforeningen oplyste, at revisoren vil blive kontaktet af boligforeningens regnskabsmedarbejder.

Afd. 8759, Vindinggårdparken og Egely Allé

1. etape af helhedsplan for afdelingen er igangsat. 1. etape omhandler renovering af Vindinggårdparken.

Vejle Kommune godkendte skema A den 9. december 2020.

Boligorganisationen giver en kort status for helhedsplanen.

Referat

Boligforeningen oplyste, at 1. etape (Vindinggårdparken) endnu ikke er sendt i udbud.

Det skyldes blandt andet, at boligforeningen har valgt at finde en ny ekstern rådgiver.

Boligforeningen oplyste, at 2. etape (Egely Allé) er under screening.

c. Vedligeholdelsesplaner

Boligorganisationen giver en kort orientering om vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne, samt den eksterne granskning (hvis den er påbegyndt).

Referat

Boligforeningen oplyste, at de endnu ikke er blevet kontaktet af ekstern gransker.

Boligforeningen arbejder med 30 års vedligeholdelsesplaner.

Afd. 8703

Der er i årsberetningen anført, at økonomien bør styrkes gennem huslejestigningen til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Referat

Punktet blev drøftet under 1.b.

Afd. 8712

Der er i årsberetningen anført, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af udgifter til ejendomsskat.

Referat

Punktet blev drøftet under 1.b.

Afd. 8756

Økonomien bør styrkes gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Landsbyggefonden er ansøgt om støtte i forbindelse med en helhedsplan for afdelingen.

Referat

Boligforeningen oplyste, at der ikke arbejdes på en helhedsplan for afdelingen.

Der er i stedet tale om en gammel sag om kapitaltilskud i forbindelse med etablering af bl.a. elevator.

d. Effektivisering

Oplyst i Organisationens styringsrapport

Der er i styringsrapporten anført følgende afdelinger med størst effektiviseringspotentiale.

Afd. 8703 (52%)

Afd. 8754 (60%)

Afd. 8756 (60%)

Afd. 8760 (62%)

Afd. 8712 (64%)

Afd. 8755 (66%)

Boligorganisationen orienterer om, hvordan de arbejder med effektiviserende tiltag i ovenstående afdelinger.

Referat

Punktet blev drøftet.

Boligforeningen oplyste, at de har et stort fokus på effektiviseringen af boligorganisationen og dens afdelinger.

e. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Ledige boliger

Afd. 8703 (gul markering)

Fraflytninger

Afd. 8725 (gul markering)

Afd. 8756 (gul markering)

Afd. 8754 (Rød markering)

Referat

Boligforeningen oplyste, at de ikke har ledige boliger, og ikke har udfordringer med fraflytninger, og at der har været tale om et øjebliksbillede.

Ungdomsboliger

Domea Vejle-Børkop oplyste i maj 2021, at alle ungdomsboliger er udlejet til den berettiget personkreds, og at der én gang årlig bliver udført studietjek.

Udlejes ungdomsboligerne fortsat til rette personkreds?

Referat

Boligforeningen oplyste, at alle ungdomsboliger er udlejet til den berettigede personkreds, jf. Bekendtgørelse for udlejning af almene boliger.

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

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført, at der for nedenstående afdelinger er særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med kommunen.

Afd. 8703

Afd. 8759

Boligorganisationen redegør for hvilke udfordringer der er behov for at drøfte.

Referat

Udfordringerne blev drøftet under pkt. 1.b

a. Smidstrupparken

Punktet bliver ikke behandlet på mødet, da der sideløbende afholdes møder mellem boligorganisationen og Vejle Kommune.

3. Punkter fra forvaltningen

a. Whistleblowerordning i boligforeningerne

BL oplyser på deres hjemmeside, at der er muligt at indgå i en fælles ordning for whistleblowerordning for den almene sektor.

Det er bestemt ved lov, at implementeringsfristen for almene boligorganisationer med 50-249 ansatte indtræder den 17. december 2023.

En whistleblowerordning skal sikre, at medarbejdere får mulighed for at indberette uregelmæssigheder og mistanke om ulovligheder til ledelsen på sikker vis. Også beboere, bestyrelsesmedlemmer og samarbejdspartnere i direkte tilknytning kan indberette. Ordningerne kan indrettes, så indberetningerne sker internt, eller ordningen skal outsources til en udbyder.

Referat

Punktet blev drøftet.

4. Godkendelse af årsregnskab 2020/2021

Referat

Årsregnskabet 2020/2021 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

5. Eventuelt

Kommunen oplyste, at de vil blive kontaktet i forbindelse med gennemgang og opdatering af serviceaftaler mellem boligforeningerne og Vejle Kommune.

Den Boligsociale Koordinator oplyste om samarbejdsfora med deltagelse af boligforeningerne, Psykiatrien, Børn & Unge og den boligsociale vicevært.

Den boligsociale koordinator gav en kort orientering om udviklingen af det boligsociale monitoreringsværktøj, og at det efter sommerferien vil være muligt at monitorere områder i hele kommunen.