

Referat for styringsdialog med Domea Egtved

Mødet blev afholdt via Microsoft Teams den 8. april 2021, kl. 11-12.15.

Følgende deltog på mødet:

Tage Majgaard (Formand), Jan Vorgaard (Kundechef)

Sina Pedersen (Sekretariatsleder), Katja Christensen (Boligstrategisk Koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

a. Salg af boliger i afd. 8825, Ahornvej og De Lichtenbergvej og afd. 8826

Boligorganisationen giver en status på sagen.

Referat

Boligorganisationen gav en orientering om sagen.

Salg af boligerne er tidligere godkendt af både Vejle Kommune, Landsbyggefonden og styrelsen.

Salg af boligerne ligger til en nærmere behandling hos Landsbyggefonden, for yderligere at regne på hvilken indflydelse frasalget vil få på de resterende boliger i afdelingen. Et frasalgt nu vil medvirke til en huslejestigning på 10% for de resterende boliger i afdelingen. Det vil de resterende boliger ikke kunne bære, da huslejen i afdelingen i forvejen er for høj i forhold til området. Boligforeningen vurderer, at en yderligere huslejestigning vil medføre, at boligerne bliver fraflytte.

Det er fortsat Landsbyggefondens vurdering, at boligerne skal sælges. Boligforeningen afventer Landsbyggefondens nye behandling af sagen med henblik på at finde en samlede løsning for hele afdeling 8825.

Boligforeningen oplyser, at de allerede er blevet kontaktet af interesserede købere til boligerne.

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

a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et overskud på 9.846 kr., som er overført til egenkapitalen.

Regnskabsåret 2019 gav et overskud på 19.685 kr., som også blev overført til egenkapitalen.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositions- fond (disponibel) kr. pr. lejemål	10.220	13.309	13.127	14.710
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	929	764	696	607

Egenkapital kr. pr. lejemål	10.692	13.496	13.622	15.276
--------------------------------	--------	--------	--------	--------

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./lejemålsenhed.

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

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020		Regnskab 2019	
	I alt	Disponibel	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	604.012	604.012	496.448	496.448
Dispositionsfond (kr.)	6.664.868	6.664.868	8.653.821	8.653.821

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

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.

Referat

Boligorganisationen oplyser, at der i boligorganisationen har været meget tomgang og flere større renoveringssager, som har taget på midlerne i egenkapitalen.

Der er på nuværende tidspunkt 8 tomme boliger, boligorganisationen har kendskab til hvorfor boligerne står tomme, og arbejder med en handleplan for alle 8 boliger.

Boligorganisationen oplyser, at der er lavet en langsigtet plan for at udvikle dispositionsfonden og arbejdskapitalen (egenkapitalen) i en positiv retning.

Landsbyggefonden arbejder tillige med en langsigtet plan.

Lejetab/tab ved fraflytning

Der er i revisionsprotokollen oplyst følgende om afdelingernes tilgodehavender hos fraflyttere:
Afd. 8819: Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 200.000, hele beløbet vurderes at være risikobehæftede, hvorfor der forventes tab herpå.

Afd. 8825: Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 624.000, hvor 374.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, hvorfor der forventes tab herpå.

Afd. 8851: Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 1.068.000, hvor 988.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, hvorfor der forventes tab herpå.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for tilgodehavender hos fraflyttere, samt mulighederne for at nedbringe det risikobehæftede tab.

Referat

Boligorganisationen oplyser, at de har haft en del lejemål, som bevidst eller ubevidst bliver efterladt smadret. Lejemålene skal istandsættes, og ofte er udgifterne hertil større end, de kan få opkrævet fra de fraflyttede lejere. Boligorganisationen har derfor besluttet at hæve beboerindskuddet til max.

Et nyt fokus område i Domea.dk er "Bæredygtighed".

Igennem "Bæredygtighed" tager domea.dk hånd om de lejere, der har udfordringer med få betalt husleje til tiden. Ved den nye ydelse, vil domea.dk hjælpe lejere med at finde en løsning inden det ender med udsættelser, som koster boligorganisationerne penge.

På den måde får man taget hånd om lejerne, og ikke bare sender dem videre til andre boligorganisationer.

Domea Egtved skal på deres repræsentantskabsmøde i december beslutte, om de ønsker at købe tillægsydelsen hos domea.dk.

Det vil være et relevant emne at tage op på et BPS møde, når boligforeningen har draget sig erfaringer med ydelsen.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.011	3.804	3.813	3.849
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.061	3.983	3.818	3.885

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.

b. Behov for særlig indsats i afd. 8851

Der er i styringsrapporten oplyst, at der er behov for en drøftelse af afdeling 8851.
(Se bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport)

Boligorganisationen giver en redegørelse for de udfordringer, der er behov at drøfte.

Referat

Boligorganisationen oplyste, at igen oplever udfordringer med beboer, der bliver "udsluset" fra bofællesskabet Grønhøj. Udfordringen ligger i, at beboerne samler sig sammen omkring Overgårdvej 56-78, som ligger lige op af Grønhøj. Denne samling af beboerne er med til at det er vanskelig at udleje nabo-boligerne.

Tilsynet kontakter velfærdsforvaltningen for en drøftelse af en spredning af beboerne.

c. Vedligeholdelsesplaner

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

Referat

Boligorganisationen gav en kort orientering om deres arbejde med klargøring inden eksternt granskning. Fristen for at uploade materiale er den 18/4-21, og det når boligorganisationen.

d. Effektivisering

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:
(Se bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport)
Afd. 8819
Afd. 8825

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

Referat

Boligorganisationen oplyste, at afd. 8819 og afd. 8825 pr. 1/7-20 er blevet lagt sammen, og nu hedder afd. 8854.

Afdelingens administrationsbidrag vil falde, idet administrationsbidraget udregnes efter hvor mange boliger, der er i en afdeling.

Boligorganisationen har fokus på energisparende tiltag, hvilket de vil fortsætte de kommende år. De er i gang med at udskifte vinduer og alt belysning er udskiftet til LED.

e. Renoveringer/Helhedsplaner

Afd. 8825, Jerlev Boulevard, Jerlev og Passagen

Afd. 8851, Hjelmdrupvej og Fasanvej

Boligorganisationen giver en kort status på de to helhedsplaner.

Referat

Punktet blev drøftet i pkt. 1.

Boligorganisationen orienterede, at renoveringerne i de to ovenstående afdelinger er afsluttet, og regnskaberne er ved at blive færdiglavede.

f. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

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

8851 = Ledige boliger (markeret med gul)

8819 = Fraflytninger og henlæggelser til vedligehold (1.739 kr.) (markeret med rød)

8825 = Ledige boliger og fraflytninger (markeret med rød)

Referat

Boligorganisationen oplyser, at udlejningssituationen generelt er god.

Der er i afd. 8825 lidt udfordringer med lejemål, som kun udlejes i kortere perioder, inden de igen fraflyttes. Det skyldes den høje husleje.

3. Domea Egtveds forslag til fremtidig samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

a. Nybyggeri

Der er i boligorganisationens styringsrapport oplyst, at boligorganisationen er indstillet til at løse løbende behov for nye boliger, og ser muligheder i at blive en del af den større boligvækst i kommunen.

Referat

Boligorganisationen ser muligheder i at blive en del af den forventede boligvækst i kommunen, og ønsker at bygge nye boliger i evt. Egtved.

Boligorganisationen fremsender et samlet udviklingsforslag i samarbejde med de andre Domea.dk administrerede boligselskaber.

4. 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 opfordrede tilsynet, at specificere de kontoer, som skal optimeres. Så kan boligorganisationen bedre undersøge kontoerne nærmere.

Derved kan vi skabe den bedste dialog og samtalegrundlag.

Både boligorganisationen og kommunen er enige om, at problemer/udfordringer fortsat bliver løst i takt med at de opstår.

5. Godkendelse af årsregnskab 2020

Referat

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

6. 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.

Boligorganisationen oplyste, at der er udarbejdet et notat for retningslinjer for bestyrelses afholdelse af omkostninger i forbindelse med bestyrelsesarbejde. Notatet sendes til tilsynet.