

Referat for styringsdialog med De Vanføres Boligselskab

Mødet blev afholdt den 9. november 2021, kl. 9-10 hos Boligforeningen ØsterBO, Treschowsgade 4, 7100 Vejle.

Følgende deltog på mødet:

Jan Holm Nielsen (Formand) og Linda Tranberg (Kundechef)
Marie-Louise Bruun (Jurist) 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 underskud på 12.000 kr., som er overført til egenkapitalen.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositions-fond kr. pr. lejemål	73.834	64.755	56.228	50.248
Arbejdskapital kr. pr. lejemål	9.740	9.528	8.307	7.487

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

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 høj.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020		Regnskab 2019	
	I alt	Disponibel	I alt	Disponibel
Dispositionsfond (kr.)	6.451.000	5.759.000	5.859.000	5.245.000

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

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

Referat

Boligforeningen oplyste, at de forventer, at der også for næste regnskabsperiode vil være et underskud som følge af køb af konsulentbistand fra BL. Dette regnskabsårs underskud skyldes tilkøb af konsulentbistand fra BL til opsplintning af boligforeningen og fusionering til to andre almene boligselskaber.

Boligforeningen oplyste, at arbejdskapitalen også vil blive påvirket af opsplittelsen, da betalingen af tinglysningsafgiften bl.a. tages fra arbejdskapitalen.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	5.435	5.170	4.843

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2019-2020. Oplyst i Styringsrapporten.

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.

Referat

Boligforeningen oplyste, at det høje administrationsbidrag bl.a. skyldes, at boligforeningen betaler moms af administrationsydelsen.

b. Vedligeholdelsesplaner

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

Referat

Boligforeningen oplyste, at der er fortaget ekstern granskning, men at de endnu ikke har modtaget en rapport fra granskningen.

Renovering af afd. 1

Oplyst i Boligorganisationens styringsrapport

Renoveringen af afdelingen er afsluttet og byggeregnskabet er blevet godkendt af kommunen.

Er beboerne blevet tilfredse med resultatet?

DVB oplyste på sidste års møde, at de vil gennemføre en tilfredshedsanalyse hos beboerne i afd. 1, når renoveringen, byggeregnskabet og 1-års eftersynet er færdig.

Har boligforeningen fortaget denne tilfredshedsanalyse?

Boligorganisationen giver en orientering herom.

Referat

Boligforeningen oplyste, at beboerne er meget tilfredse med resultatet af renoveringen.

Da finansieringen og byggeregnskabet ikke er endelig færdiggjort hos Landsbyggefonden er der ikke lavet en tilfredshedsundersøgelse hos afdelingens beboere. Da afdelingen står foran en snarlig fusion med et andet selskab, har man besluttet ikke at igangsætte en undersøgelse nu.

c. Effektivisering

Oplyst i Boligorganisationens styringsrapport

Der er anført følgende røde afdelinger:

Afd. 115/01, Hovertoften – Afdelingens effektivitets pct. = 58

Afd. 115/02, Småhuse – Afdelingens effektivitets pct. = 60

Boligorganisationen giver en orientering herom.

Referat

Boligforeningen oplyste følgende om afdelingernes effektiviseringsprocent.

Afd. 1 = Skyldes høje udgifter til renovation, da der er skraldespande ved hver enkelt lejemål og ikke en fælles løsning. Afdelingen er ellers en effektiv afdeling.

Afd. 2 = Det er besluttet, at ved genudlejning går boligerne i tomgang og istandsættes inden de genudlejes.

Gældende for begge afdelinger er, at der betales moms af administrationsydelsen.

d. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Udfordringer med fraflytning i afd. 2

Oplyst i Boligorganisationens styringsrapport

Boligorganisationen giver en orientering herom.

Referat

Boligforeningen oplyste, at den generelle udlejningssituation er fin, og at der er fornuftige ventelister til begge afdelinger.

Der er ikke en naturlig venteliste for boligerne beliggende i Fredericia og Horsens i afdeling 2, men de bliver hurtigt leje ud, når de bliver annonceret på boligportalen.

For de boliger i afdeling 2, der er beliggende i Fredericia og Horsens, arbejder ØsterBO på at indgå samdriftsaftaler med henholdsvis AAB Horsens og Boligkontoret Fredericia. Det er ikke muligt for ØsterBO selv at have en effektiv drift for disse boliger. Der er endnu ikke indgået aftaler, men en dialog er opstartet.

2. Fremtiden for DVB

De Vanføres Boligselskab har besluttet, at boligforeningens to afdelinger skal separeres.

Boligorganisationen giver en status på arbejdet.

Referat

Boligforeningen oplyste, at repræsentantskabet for ØsterBO den 6. november 2021 har godkendt fusion med afdeling 2, tillige har repræsentantskabet for Lejerbo Trekanten den 2. november 2021 godkendt fusion med afdeling 1. BL er i gang med at udarbejde fusionspapirene.

Administrationsaftalen mellem ØsterBO og DVB er opsagt pr. 30. september 2021. Der er aftalt en allonge til administrationsaftalen, med virkning til den 1. januar 2022. Aftalen om fusion med henholdsvis Lejerbo Trekanten og ØsterBO træder i kraft pr. 1. januar 2022.

Til referatet tilføjes, at afd. 2 er blevet gjort opmærksom på, at de fremadrettet skal indbetale til ØsterBO's dispositionsfond på lige fod med ØsterBOs andre afdelinger.

3. Godkendelse af årsregnskab 2019/2020

Referat

Årsregnskabet 2019/2020 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

4. Eventuelt