

# Referat for styringsdialog med Domea Egtved

---

Mødet blev afholdt den 11. marts 2022, kl. 10.00-11.30 hos Domea Boligservice, Damhaven 3, 1. tv., 7100 Vejle.

## Følgende deltog på mødet:

Tage Majgaard (Formand), Jan Vorgaard (Kundechef)

Merete Woltmann (Sekretariatsleder), Britta Nielsen Pilegaard (Boligstrategisk Koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

## Mødepunkter

---

### 1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

#### a. Salg af 47 boliger i afd. 8825, Ahornvej og De Lichtenbergvej og afd. 8826, serviceareal

*Boligforeningen giver en kort status for salget af boliger.*

#### Referat

Boligforeningen gav en kort status over deres arbejde i forbindelse med afhændelsen. De oplyste samtidig, at de forventer, at boligerne er afhændet 1. maj 2022.

#### b. Status på afd. 8825

*Afdelingen er blevet lagt sammen med afd. 8819, og hedder nu 8854.*

*Boligforeningen giver en status på afdelingen og Landsbyggefondens behandling af den tidligere afd. 8825.*

#### Referat

Boligforeningen oplyste, at afdeling 8825 og afd. 8819 er blevet sammenlagt, og afdelingen hedder nu afd. 8854.

Boligforeningen oplyste tillige, at Landsbyggefonden vil arbejde på en langsigtet helhedsløsning for økonomien for afdelingen og Domea Egtved, men LBF venter til efter afhændelsen er afsluttet og der er et overblik over den endelige økonomi for både afdelingen og organisationen.

Boligforeningen forventer, at løsningen er klar inden sommerferien 2022.

### c. Serviceaftaler mellem boligforeningerne og Vejle Kommune

Revisoren bemærker for afd. 8826, at årsregnskabet ikke i alle henseender afspejler indholdet i den aftale, der er indgået 1. januar 2006 mellem Egtved Ældreboligselskab og Egtved Kommune.

Der bliver ikke udarbejdet en ny aftale for afdelingen, da afdelingen indgår i en salgssag.

*Punktet drøftes med henblik på om der er behov for indgåelse af andre aftaler.*

#### Referat

I samarbejde med boligforeningerne er Vejle Kommune ved at kigge de gamle serviceaftaler igennem. Formålet er at strømline, opdatere og ensarte aftalerne, så det bliver nemmere for boligforeningerne, kommunen og personalet at navigere rundt i flere aftaler.

Der er ikke behov for at serviceaftalen for afd. 8826 opdateres, da afdelingen er under afhændelse.

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

### a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et overskud på 22.012 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

#### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	8.076	10.144	12.764
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	1.024	922	732

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

Den gennemsnitlige arbejdskapital i Vejle Kommune (2020) = 1.838kr./lejemålsenhed.  
Lands gennemsnittet for arbejdskapital (konto 805) (2020) = 3.628 kr./lejemålsenhed.  
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være lav.

Den gennemsnitlige dispositionsfond i Vejle Kommune (2020) = 19.940kr./Lejemålsenhed.  
Lands gennemsnittet 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
	I alt	I alt
Arbejdskapital (kr.)	662.000	604.000
Dispositionsfond (kr.)	5.218.000	6.645.000

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

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

### Referat

Boligforeningen oplyste, at hovedorganisationens økonomi er en del af den helhedsorienterede løsning, som LBF vil kigge på.

Boligforeningen oplyste, at dispositionsfonden ikke vokser, da beboerne er fritaget for indbetaling, jf. almenboligloven.

Ydelserne fra udamortiserede lån ryger enten videre til Landsbyggefonden eller videre ud til afdelingerne.

Boligforeningen oplyser, at det derfor er vigtigt at Landsbyggefonden kigger på den samlede økonomiske situation for hele selskabet.

Boligforeningen oplyste, at udviklingen af arbejdskapitalen går i den rigtige retning. Overskud i selskabet betyder en forøgelse af arbejdskapitalen.

Boligforeningen sætter mange penge af til tomgang, som hovedselskabet dækker.

Boligforeningen forventer, at behovet vil falde, når afhændelsen af boliger i afdeling 8854 er solgt.

Boligforeningen ser ind i nye udfordringer med tab ved fraflytning. Det er ikke kun en udfordring i boligforeningen, men en generel udfordring.

## Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.204	4.011	3.805

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

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

Lands gennemsnittet 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.

Administrationsbidraget for Domea Egtved indeholder 25% moms.

## Boligorganisationens styringsrapport

I styringsrapporterne for hhv. 2020, 2021 og 2022 stemmer regnskabsnøgletallene (på side 5) ikke overens med hinanden i forhold til nuværende og sidste års værdier.

*Boligforeningen giver en kort orientering om grunden herfor.*

### Referat

Boligforeningen gav en kort orientering.

## b. Bemærkninger fra revisionsprotokollen

### Forvaltningsrevision

Boligorganisationen vil i de kommende år have fokus på den lovbestemte løbende økonomistyring og egenkontrol af boligorganisation og afdelinger, herunder det 4 årige målsætningsprogram for afdelingernes samlede driftsudgifter.

*Boligforeningen giver en orientering om ovenstående fokuspunkt.*

### Referat

Domea.dk er ved at udarbejde et nyt værktøj i samarbejde med BDO. Værktøjet giver organisationsbestyrelserne mulighed for at opstille mål for boligforeningen med konkrete tidsperspektiver.

Bestyrelserne får på den måde mulighed for at tage stilling til, hvilke mål boligforeningen vil arbejde med, samt hvornår boligforeningen skal nå disse mål.

## **Tilgodehavende hos fraflyttere**

Afd. 8851

Afdelingens tilgodehavender udgør i alt 1.364.000 kr.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastet med 110.000 kr. p.a., der er pr. 30. juni 2021 henlagt 763.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 7 års maksimalt forbrug.

Afd. 8854

Afdelingens tilgodehavender udgør i alt 885.000 kr.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastet med 65.000 kr. p.a., der er pr. 30. juni 2021 henlagt 567.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 9 års maksimalt forbrug.

*Boligforeningen giver en orientering om ovenstående fokuspunkt, og hvilken betydning det har for boligforeningen og afdelingerne.*

### **Referat**

Boligforeningen oplyste, at tilgodehavende hos fraflyttere er et stort fokus for boligforeningen.

Boligforeningen oplyste, at de har besluttet at indgå i konceptet "bæredygtighed", som tager hånd om lejeren. Konceptet tilbydes af domea.dk. Boligforeningen oplyste, at der er ansat en "bæredygtig rådgiver", der henvender sig til lejeren, hvis f.eks. huslejen ikke betales til tiden eller der opdages misligholdelse af lejemål. Her vil rådgiveren tage kontakt til lejeren, evt. kommunen og boligforeningen for at hjælpe lejeren inden sagen ender i en udsættelse. På den måde har boligforeningen mulighed for at hjælpe lejeren, og ikke bare sende dem videre til andre boligforeninger.

### **Renovering**

Skema C for afd. 8825, Jerlev Boulevard, Jerlev, og Passagen, Ødsted.

*Boligforeningen orienterer om, hvornår de forventer at fremsende skema C og byggeregnskab til kommunens godkendelse.*

### **Referat**

Boligforeningen oplyste, at skema C og byggeregnskabet forventes at blive sendt til kommunens godkendelse inden sommer 2022.

### **c. Henlæggelser**

Afd. 8851

Der er i årsberetningen anført, at henlæggelsesniveauet for afdelingen er vurderet til at være kritisk.

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 13.478 kr./lejemålsenhed (konto 401)

De årlige henlæggelser til vedligeholdelse er 13.478 kr./lejemålsenhed (konto 120)

I styringsrapporten for afdelingen fremgår det, at henlæggelsen ifølge langtidsplanen er utilstrækkelig til at dække det kommende års udgifter, hvorfor der må påregnes en ekstraudgift hertil i indeværende regnskabsår. Det anbefales, at henlæggelsen øges eller at arbejderne finansieres på anden vis.

Boligforeningen giver en orientering om, hvordan de arbejder med henlæggelserne i afdelingen.

#### **Referat**

Boligforeningen oplyste, at organisationsbestyrelsen har besluttet, at lejemålene løbende bliver istandsat/renoveret, for at få dem op i en nutidig standart.

Boligforeningen belyste også udfordringerne med at øge henlæggelserne, når huslejen i forvejen er høje, det er et stort fokus punkt for boligforeningen. På nuværende tidspunkt henlægger boligforeningen mere end de forbruger.

#### **Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Afd. 8854

Det er i revisionsprotokollen oplyst, at der er anvendt 3.218.000 kr. af tidligere års henlæggelser mod budgetteret 2.040.000 kr. ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på ca. 58 %

*Boligforeningen giver en orientering om ovenstående fokuspunkt.*

#### **Referat**

Boligforeningen gav en kort orientering.

Boligforeningen oplyste tillige i pkt. 1.b, at afd. 8819 og afd. 8825 er blevet sammenlagt, og hedder nu afd. 8854.

#### d. Vedligeholdelsesplaner

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

##### **Referat**

Boligforeningen oplyste, at deres vedligeholdelsesplaner strækker sig over en 30 års periode.

Boligforeningen er endnu ikke blevet kontaktet vedr. ekstern granskning.

#### e. Effektivisering

*Oplyst i Organisationens styringsrapport*

Der er i styringsrapporten anført, at der er stor effektiviseringspotentialer i afd. 8854. Afdelingen har en effektiviseringsprocent på 67%, og er i styringsrapporten anført som en "rød"-afdeling.

*Boligforeningen orienterer om, hvordan de arbejder med effektiviserende tiltag i ovenstående afdeling.*

##### **Referat**

Punktet blev drøftet.

Boligforeningen har stor fokus på hvordan de bedst arbejder med effektiviseringen i organisationen og i afdelingerne.

Kundecheferne i domea.dk har lavet arbejdsgrupper, der arbejder på tværs af boligforeningerne, for at finde emner, som de kan gå i dybden med, og for at finde løsninger til hvordan de kan gøre det billigere.

Boligforeningen har haft fokus på energisparende tiltag, som fortsætter de kommende år.

*Boligforeningen giver en kort orientering om de energisparende tiltag, som de arbejder med.*

##### **Referat**

Boligforeningen oplyste, at de efter at have arbejdet med effektivisering i mange år, så har de behov for at blive inspireret. Kundechefen for Domea Egtved deltager derfor også i ovenfor nævnte arbejdsgruppe på tværs i domea.dk.

Kommunen oplyste, at boligforeningen har mulighed for at finde sparring hos effektiviseringsstyrelsen.

## f. Udlejningssituationen

### Ledige boliger

Afd. 8851 (Gul markering)

Afd. 8854 (Gul markering)

### Fraflytninger

Afd. 8854 (Rød markering)

I årsberetningen er det oplyst for afd. 8854, at den fremtidige udlejning skønnes svær grundet boligernes stand samt beliggenhed. Udlejningssituationen vurderes at være dårlig, og der er udfordringer med tomgang og stort set ingen på ventelisten.

*Boligorganisationen giver en orientering om udlejningssituationen.*

### Referat

Boligforeningen oplyste, at de ikke har udfordringer med ledige boliger eller fraflytninger.

De lejemål, der har været vanskelige at udleje, er de samme lejemål, som er under afhændelse.

### Ungdomsboliger

Domea Egtved oplyste i maj 2021, at de ikke har ungdomsboliger.

Boligforeningen har 25 stk. 1-værelses lejemål, der går under betegnelsen "ungdomsboliger", men de modtager ikke ungdomsboligbidrag.

Boligforeningen oplyste på daværende tidspunkt, at de var i proces med at ændre betegnelsen på boligerne.

*Boligforeningen giver en status.*

### Referat

Boligforeningen oplyste, at der er igangsat en proces med at ændre betegnelsen på boligerne.

Boligforeningen følger op på hvor lang processen for ommærkningen er.



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

*Oplyst i Organisationens styringsrapport*

#### a. Ønske om at blive en del af den forventede boligvækst i kommunen

Boligforeningen kigger på mulige placeringer af et nyt afsnit i bl.a. Ødsted, Egtved, Bredsten eller Ågård.

Boligforeningen arbejder på opførelse af 18 boliger på Karensmindevej, Vestre Nebel (Kolding Kommune).

Vejle Kommune orienterer samtidig om den nye proces om udmøntning af grundkapital.

*Boligforeningen sætter flere ord på deres ønske.*

#### Referat

Boligforeningen oplyste, at de har et stort ønske om at bygge nyt, og at de ser muligheder for dette i Ødsted.

Sidst boligforeningen byggede nyt var før kommunesammenlægningen i 2006/2007.

Kommunen lyttede til boligforeningens ønsker, og oplyste samtidig om den nye proces for udmøntning af grundkapital.

Boligforeningen gav en kort orientering om planerne for byggeri i Vester Nebel (Kolding Kommune)

#### b. Udfordringer med beboere i afd. 8851

På sidste års styringsdialog blev der udfordringerne med beboere fra bostederne Grønhøj og Tinghøj drøftet. Der har efterfølgende været en "god periode", men tendensen er ved at bluse op igen.

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.

*Boligforeningen ønsker, at punktet drøftes.*

#### Referat

Punktet blev kort drøftet.

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

## 4. Nyheder 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.

Boligforeningen oplyste, at Domea.dk har lavet et revideret notat med retningslinjerne for rammerne for bestyrelsernes arbejde. I notatet fremgår bl.a. at formålet bag hvert bilag tydeligt skal fremgå.

Notatet sendes rundt til alle bestyrelser i domea.dk.

## 5. Godkendelse af årsregnskab 2020/2021

#### Referat

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

## 6. Eventuelt