

# Referat for styringsdialog med Domea Vejle-Børkop

---

Mødet blev afholdt den 19. februar 2020, kl. 14.15-15.30 hos Teknik & Miljø

## Følgende deltog på mødet:

Jens-Anker Gjelstrup (Formand), Jørgen Guldmann Nielsen (Kundechef)

Thomas Kirsten (Stabschef), Sina Petersen (afdelingsleder), Katja Christensen (Boligstrategisk Koordinator) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Under behandling af pkt. 3b: Magnus Pranov Larsen (Afdelingsleder i Handicap og Socialpsykiatri)

## Mødepunkter

---

### 1. Samarbejdsaftaler

Vejle Kommune, Velfærdsstaben, giver en orientering om den kommende gennemgang af eksisterende samarbejdsaftaler, der findes mellem boligforeninger og kommunen.

Kommunen ønsker at ensarte og opdatere kontaktgrundlaget for samtlige samarbejdsaftaler.

Under behandling af punktet deltager Peder Van Roest Dahl, fagligleder i Velfærdsstaben.

#### Referat

Peder Van Roest Dahl deltog ikke i mødet.

Domea fik derfor en overordnet orientering om det fremtidige samarbejde om samarbejdsaftaler.

Velfærdsstaben vil tage kontakt til Domea.

### 2. Opfølgning på sidste års styringsdialog

#### a. Smidstrupparken

##### Referat

Smidstrupparkens fremtid blev kort drøftet.

Domea oplever, at der ikke er stor efterspørgsel på boliger i området, de er derfor positiv indstillet for at afhænde boligerne i samarbejde med Vejle Kommune.

#### b. Atriumhaven

##### Referat

Plejecenteret vil i 2023 blive udfaset som et traditionelt plejecenter, og vil derefter overgå til voksenhandicapområdet, med en ny målgruppe, som har behov for specialindrettede boliger.

### **3. Domea Vejle-Børkops forslag til drøftelse med kommunen**

*(Punkterne er indsendt af Domea Vejle-Børkop)*

#### **a. Huslejeudligning ved afdelingssammenlægning af ældreboliger**

Domea giver en orientering og punktet drøftes.

##### **Referat**

Domea gav en orientering om deres ønsker om at optimere driften i afdelingerne og de overvejelser, der er i den forbindelse.

Beslutninger om afdelingssammenlægning skal træffes af beboerdemokratiet.

#### **b. Anmodning om tildeling af værge til borger – boligsociale udfordringer**

Domea giver en orientering og punktet drøftes.

Under behandling af punktet deltager Magnus Pranov, afdelingsleder i Handicap og Socialpsykiatri, Myndighedsafdelingen, Vejle Kommune.

##### **Referat**

Domea gav en orientering om sagen, og på tværs blev det drøftet, hvordan situationen kan løses bedst muligt.

Velfærdsforvaltningen tager kontakt til Domea for at finde en fælles løsning.

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

#### **a. Helhedsplaner**

*(Oplyst i bestyrelsens årsberetning)*

##### **i. Afd. 8703**

Afdelingens fysiske tilstand vurderes at være for økonomisk omfattende at gøre tidssvarende, til at kunne dækkes af afdelingens henlagte midler til vedligeholdelse og fornyelser. Der er derfor ansøgt Landsbyggefonden om en helhedsplan for afdelingen.

Udgifterne til arkitektarbejde i forbindelse med en mulig helhedsplan på 83.000 kr. er midlertidig selvfinansieret.

Landsbyggefonden skønner at kunne give tilsagn i evt. 2021 eller senere.

Domea giver en kort orientering om, hvor langt ansøgningen er.

##### **Referat**

Domea gav en kort orientering om arbejdet med helhedsplanen. Domea er i tæt dialog med Landsbyggefonden.

**ii. Afd. 8705 og 8706**

Landsbyggefonden og Vejle Kommune har godkendt skema A for helhedsplanen.

Økonomien bør styrkes gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt udstøttede arbejder i forbindelse med den ønskede helhedsplan.

Udgifter i forbindelse med arbejdet med helhedsplanen udgør 423.000 kr. og er midlertidig selvfinansieret i afd. 8706.

Af dispositionsfondens midler er der udlånt 753.000 kr. til afdelingerne 8705 og 8706.

*(Oplyst i revisionsprotokollen s 330)*

**Referat**

Domea gav en orientering om sagen. Skema B er fremsendt til tilsynet, og skema B vil blive politisk behandlet i april 2020.

**iii. Afd. 8759**

Der er startet forundersøgelse af renoveringsbehovet til brug for ansøgning om helhedsplan.

Landsbyggefonden skønner at kunne give tilsagn i evt. 2021 eller senere.

Domea giver en orientering om, hvor langt ansøgningen er.

**Referat**

Domea gav en kort orientering om renoveringsbehovet for afdelingen. Landsbyggefonden har godkendt, at der for afdelingen vil blive lavet to helhedsplaner, da renoveringsbehovet for Vindinggårdsparken er presserende, og kan ikke ventet på yderligere undersøgelser af bygningerne på Egely Allé.

Domea har en god dialog med Landsbyggefonden, og forventer, at kunne igangsætte skema A for Vindinggårdsparken i efteråret 2020.

## **b. Fraflytninger og boligsocial balance**

### **i. Afd. 8703**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport s. 7)*

Fraflytningerne i afdelingen er markeret med gult. Fraflytningsprocenten for familieboliger er på 21,98 %.

#### **Referat**

Domea oplyser, at de ikke ser en særlig fraflytningstendens i afdelingen. De oplyser, at det er de større lejemål på 128 m<sup>2</sup>, der er vanskelige at udleje. Organisationsbestyrelsen vil på næste møde drøfte huslejenedsættelse for disse lejemål.

De oplyser, at tomgangen i afdelingen er lav.

### **ii. Afd. 8705**

*(Oplyst i bestyrelsens årsberetningen s. 9)*

Tab ved fraflytning – Udgifterne har i regnskabsåret været meget høje.

#### **Referat**

Domea oplyser, at der ikke er en særlig forklaring på, hvorfor udgifterne for tab ved fraflytning har været høje i regnskabsperioden.

### **iii. Afd. 8725**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport s. 7)*

Fraflytningerne er markeret med rødt. Fraflytningsprocenten for ældreboligerne er på 41,67 %. (Afdelingen består kun af ældreboliger)

#### **Referat**

Domea oplyser, at fraflytningen i periodevis kan være høj, men at der ikke er en særlig forklaring herpå.

### **iv. Afd. 8753**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport s. 7)*

Fraflytningerne er markeret med rødt. Fraflytningsprocenten for ungdomsboliger er på 85,71 %, ældreboligerne er på 20,59 %, og familieboligerne er på 12,64 %.

#### **Referat**

Domea oplyser, at alle lejemål i afdelingen er udlejet, og at de ikke oplever en særlig fraflytningstendens.

**c. Almindelig vedligeholdelse afd. 8725**

*(Oplyst i revisionsprotokollen s. 343)*

Der er i afdelingen budgetteret udgift på 75.000 kr. til alm. vedligeholdelse, men kun registreret 23.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

Hvordan har Domea forholdt sig til denne bemærkning i revisionsprotokollen?

**Referat**

Domea oplyser, at afdelingen igennem længere tid har arbejdet på at nedbringe driftsudgifterne i forbindelse med deres arbejde med effektivisering i boligorganisationen. Dette afspejler sig i hvad der er afsat i budgettet, og hvad der er brugt i regnskabet. Afdelingens budget 2019/2020 er blevet tilrettet. Domea har svaret på revisorens bemærkning.

**5. Domea Vejle-Børkops arbejde med effektivisering af administration og drift**

*(Oplyst i organisationens styringsrapport s.9)*

Domea giver en præsentation/status på hvor langt de er med boligforeningens arbejde med effektivisering, og hvordan afdelingerne arbejder med det.

Har boligforeningen lavet et inspirationskatalog, strategi eller andet?

**Referat**

Domea oplyser, at de kigger alle kontoer igennem, og sammenligner sig med sammenlignelige boligorganisationer og afdelinger i både regionen og i Domea.dk.

## 6. Nyt fra forvaltningen

Forvaltningen giver en kort orientering om nedenstående emner.

### a. Boligsocial Monitoreringsværktøj

Trafiklys 2020 blev præsenteret på BPS den 29. januar 2020.

Områdenavn	Beboere 1. jan. 2019	Udenfor arb.marked > 40 pct. 2017-18	Dømte ≥ 2,03 pct. 2017-18	Kun grundskole > 60 pct. 1/1-2019	Gns. indkomst < 55 pct. År 2018	E & I ikke vestlige > 50 pct. 1/1-2019	Observ. Listen	Samlet vurdering
Finlandsparken	1.586	41,1	1,03	77,2	63,3	74,0	x	11
Møllevangen	1.077	37,6	1,52	61,8	66,4	32,4	x	7
Nørremarken Lejerbo	448	35,9	1,56	72,6	66,8	59,4		6
Nørremarken Østerbo	734	36,0	1,01	74,2	66,5	54,1		6
Løget By	1.878	33,4	1,46	63,9	68,3	39,0	x	5
Vestbyen	1.902	35,7	1,42	61,8	64,6	36,5	x	5
Skolegade	658	35,2	0,90	62,9	70,8	45,9		3
Østbyen	1.595	29,2	0,95	47,4	75,1	17,3	x	2
Centrum Sydvest	372	37,9	1,71	56,8	67,8	45,4		2
Vinding Nord	324	32,2	0,69	48,0	72,4	17,0		0
Hældager Nord	715	23,6	0,83	25,6	89,5	7,6		0
Hældager Syd	349	25,3	0,71	49,6	76,4	25,8		0

Figur 1: Trafiklys 2020

Vinding Nord	321	30,3	0,52	42,3	75,4	14,0		0
--------------	-----	------	------	------	------	------	--	---

Figur 2: Uddrag fra trafiklys 2019

#### Udvikling

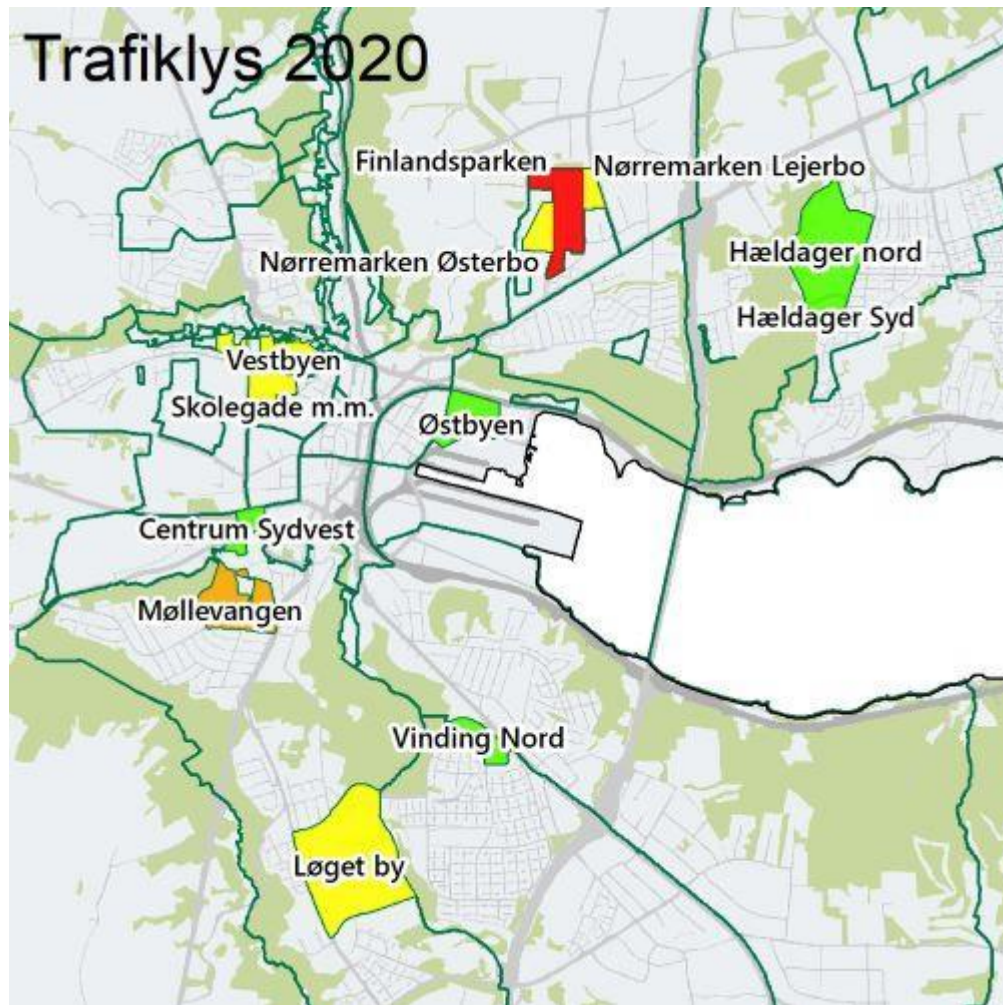
Udenfor arb.marked – stigning på 1,9%

Dømte – stigning på 0,17%

Kun grundskole – stigning på 5,7%

Gns. Indkomst – fald 3%

E & I ikke vestlige – stigning 3%



Figur 3: Kort over boligområderne fra trafiklys 2020.

Domea Vejle-Børkop har afdeling 8759 i Vinding Nord.

Det boligsociale monitoreringsværktøj monitorer kun boligområder i Vejle By. Men hvordan vurderer boligforeningen deres afdelinger, der ligger udenfor Vejle By?

### Referat

Domea vurderer, at deres afdelinger er sunde, og at de ikke oplever boligsociale udfordringer i afdelingerne.

## **7. Godkendelse af årsregnskab 2018/2019**

### **Referat**

Årsregnskabet 2018/2019 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

### **a. Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2018/2019**

Landsbyggefonden har fremsendt brev til Domea Vejle-Børkop den 17. februar 2020 med fire regnskabsmæssige forhold, som LBF ikke kræver en tilbagemelding på.

Landsbyggefondens henvendelse drøftes kort.

### **Referat**

Domea oplyser, at de fire regnskabsmæssige forhold, som Landsbyggefonden har peget på, vil blive indarbejdet i de fremtidige regnskaber.

## **8. Konkrete tiltag for Domea Vejle-Børkop i det kommende år**

Domea arbejder videre med effektivisering og driftsoptimering. Derudover refererer Domea Vejle Børkop til deres lange ventelister, og vil gerne i de kommende år have mulighed for at bygge boliger herunder tages med i betragtning fx i forhold til Ny Rosborg.

## **9. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år**

Både Domea Vejle-Børkop og Vejle Kommune vil gerne fortsætte det gode samarbejde.

## **10. Eventuelt**