

Referat

Styringsdialog – Domea Vejle/ Børkop

Mødested: I Afd. 8759
Egely Alle 14
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 26. februar 2026, kl. 9.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Domea Vejle/Børkop), Jens-Anker Gjelstrup (formand), Jens Bornemann Jacobsen (næstformand) Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Hovedpunkterne fra referatet fra styringsdialogmødet den 20. februar 2025 blev kort opsummeret.

Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

Kundechefen tilkendegav, at der fortsat er et ønske om at frikøbe 20 parkeringspladser til afdeling 8755, Ved Sønderåen 18-38. Pt. er parkeringspladserne til offentlig benyttelse, ligesom der udføres kommunal parkeringskontrol. Der er også et ønske om, at der efter evt. frikøb af p-pladserne kan etableres el-ladestandere til brug for afdelingens beboere.

Der har været en dialog med Teknik & Miljø, men der er ikke en afklaring. Kundechefen ønsker en status. Det aftales, at tilsynet følger op for at sikre, at sagen er i proces.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået, for årsregnskab 2024, regnskabsperioden 1.7.24-30.6.25.

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 76.841 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Domea har oplyst i årsberetningen, at der i 10 ud af 14 afdelinger generelt er en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at der er behov for at styrke økonomien i 4 afdelinger.

Det drejer sig om afd. 8703, afd. 8711, afd. 8756 og afd. 8759. Disse afdelinger gennemgås særskilt under pkt. 3.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2025	Benchmark	Årsregnskab 2023/2024 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	5.524,96	7.566,68	7.272,49
Arbejdskapital (disponibel)	1.453,40	1.408,96	1.394,02

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024/2025	Årsregnskab 2023/2024 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.655.424	1.448.388
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	8.152.998	Red. til 9.162 t.kr (9.252.977 kr.)
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	6.292.926	Red. til 7.465 t.kr (7.556.112 kr.)
Egenkapital i alt (konto 810)	9.808.422	10.701.365
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 1.036 lejemålsenheder) (2025: 1.136 lejemålsenheder)	8.634,71	10.329,50

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Domea har fremhævet i årsberetningen, at udviklingen i den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med 1.263.186 kr.

Den disponible del pr. lejemålsenhed udgør 5.541 kr., hvor maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024/2025 udgør 6.609 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne skal derfor henlægge til dispositionsfonden.

Det drøftes kort, at udviklingen i dispositionsfonden er som forventet, da der er sket forbrug fra dispositionsfonden i forbindelse med helhedsplan i afd. 8759.

På forespørgsel oplyste kundeføhreren, at prognosen for udviklingen i dispositionsfonden, årsberetningen s. 2, umiddelbart er retvisende. Prognosen viser en stigning i dispositionsfonden i regnskabsåret 2030/2031. Det afhænger dog af, hvilke udgifter der skal afholdes, blandt andet som følge af evt. helhedsplan i afd. 8703.

Organisationen har i øvrigt taget højde for, at der skal ske forbrug for dispositionsfonden. Udgiften til organisationens maskinpark har tidligere været afholdt af dispositionsfonden, men fremadrettet pålægges denne udgift afdelingerne.

Det er videre noteret i revisionsprotokollen s. 505, at der er anvendt 1.475.000 kr. til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne samt 629.000 kr. til dækning af tab ved fraflytning.

Kundeføhreren oplyser, at tab ved lejeledighed er et fokusområde, men at udfordringen dog er nedadgående. Her er det i højere grad muligt at lave indsatser, f.eks. ved tiltaget som Beboerrådgivning.

Tab ved fraflytning er en stigende udfordring, da beboerne bliver mindre ressourcestærke.

Dette emne drøftes blandt andet i mødeforum med Myndighedsafdelingen i kommunen og de øvrige boligorganisationer.

Arbejdskapitalen er forøget med 207.036 kr. Den disponible del af saldoen udgør 1.655.424 kr. pr. 30. juni 2025, svarende til 1.458 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024/2025 er 3.617 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Kundeføhreren oplyser, at afdelingerne indbetaler til arbejdskapitalen. Det sker pr. automatik, at indbetalinger aktiveres og ophører i overensstemmelse med maksimumgrundlaget.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2025	Benchmark	Årsregnskab 2023/2024
Administrationsbidrag	5.219,05	4.406,25	5.166,41

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Administrationsbidraget indeholder moms, idet domea.dk pålægger deres arbejde moms, når de udfører administrationsarbejde for boligorganisationen. Denne del af beløbet udgør 20 %.

Kundechefen oplyste supplerende, at det er forventningen, at administrationsbidraget ikke stiger yderligere generelt set. Henset til snarlig ny ordning med administrationsbidrag, hvor alle afdelinger skal betale et fast grundbeløb og derudover takst pr. enhed kan det dog betyde, at nogle afdelinger vil stige i administrationsgebyr, mens andre skal betale mindre.

Det vil derfor være relevant at se på administrationsbidraget pr. afdeling fremadrettet, da administrationsbidraget kan blive en stor omkostning for de mindre afdelinger. Det kan derfor blive aktuelt, at nogle afdelinger lægger sig sammen for at opnå en besparelse.

d. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Henlæggelsesniveauet blev drøftet generelt.

Kundechefen oplyste, at det fortsat er et stort og igangværende arbejde at gennemgå alle bygningsdele for at få indarbejdet granskningsrapporterne i drift – og vedligeholdelsesplanerne for de enkelte afdelinger.

Der er sket generelle huslejestigninger i alle afdelinger for at øge henlæggelserne.

Tilsynet bemærker hertil, at dette også viser sig i styringsrapporterne, hvor flere afdelinger nu har rød markering, fordi enten det opsparede niveau eller de årlige henlæggelser overstiger benchmark. Det drøftes, at der ikke er noget kritisk i den røde markering – da henlæggelsesniveauet netop skal ses i forhold til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Relevante afdelinger er gennemgået særskilt under pkt. 3.

e. Opsummering årsregnskab

Årsregnskabet 2025 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet tages dermed til efterretning af tilsynet.

Tilsynet har modtaget regnskabs gennemgangen fra Landsbyggefonden af 10. februar 2026. LBF har ikke konstateret forhold, der giver anledning til en tilbagemelding fra Domea.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

I alt 11 ud af boligselskabets 14 afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2026.

- **Afd. 8703 (Brejning)**

Afdelingen består af 104 boliger, heraf 94 familieboliger i etagebyggeri samt 10 ældreboliger i tæt/lav bebyggelse.

Økonomi og henlæggelser til vedligehold og fornyelser – status for helhedsplan

Generelt:

Domea har oplyst i styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet nærmere. Det er, ligesom forrige år, bemærket i afdelingsrapporten, at der arbejdes på en renovering af bl.a. rør/afløb systemet og badeværelser i afsnittet beliggende Buen.

Det er bemærket, at afdelingens vedligeholdelsestilstand ikke er tilfredsstillende.

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen s. 4, da der vurderes at være behov for at styrke økonomien gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Det er videre bemærket i årsberetningen, at 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.

Afdelingen kommer ud af regnskabsåret med et overskud på 209.000 kr., jf. revisionsprotokollen s. 511

Henlæggelser:

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. henlæggelsesniveau. Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering kan henføres til niveau for opsparede henlæggelser.

De opsparede henlæggelser udgør pr. bolig 63.641,05 kr., hvor benchmark er 49.410,89 kr.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 22.932,69 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 9.444,44 kr.

Revisor bemærker s. 511, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2025 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Kundechefen oplyste, at revisors bemærkninger ikke tager højde for de omkostninger, der er forbundet med at bringe afdelingen i en tidssvarende tilstand.

Helhedsplan:

Revisor bemærker, at der pr. 30. juni 2025 er afholdt udgifter for i alt 659.000 kr. i forbindelse med helhedsplan, som p.t. er selvfinansieret.

Sagen er genåbnet hos Landsbyggefonden og skal revurderes. Bestyrelsen har godkendt, at DIA udfører forudgående undersøgelser, projektering mv. mod et honorar på kr. 457.000 ekskl.

moms, som afholdes af dispositionsfonden/arbejdskapitalen. Beløbet vil i tilfælde af en byggesag indgå i byggeøkonomien. Arbejdet forventes igangsat efter sommerferien 2025, med materiale klar til Landsbyggefonden ultimo 2025.

Kundechefen orienterede om status for arbejdet med helhedsplanen. Der laves pt. en masse undersøgelser i afdelingen, så der kan fremsendes ét samlet projekt til Landsbyggefonden. Det er også en overvejelse at lave fortætning.

Det er ikke muligt at sige noget om tidsplan, da der først skal laves en samlet rapport.

Der er dog generelt stor opmærksomhed på afdelingen, da lejerne ikke er tilfredse med vedligeholdelsesstanden. Det er derfor væsentligt, at der kommer til at ske noget, så lejerne ikke fraflytter.

Det aftales, at tilsynet inddrages, så snart det er relevant.

Effektivitet

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med en rød markør i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har haft rød markør de seneste 3 år. Det er angivet i afdelingsrapporten, at Buen har været udfordret med mange rørbrud, hvilket har haft betydning for konto 114, da mandskabet timeregistrerer.

Igangsættelse af renovering i forbindelse med helhedsplan vil medvirke til bedre effektivitet i afdelingen.

Ledige boliger og fraflytning

Ved sidste års styringsdialog blev det drøftet, at der var udfordringer med fraflytning pga. vedligeholdelsesstanden. Afdelingen havde da en gul markering for fraflytning i styringsrapporten, hvorimod der ikke er nogen markering i indeværende års materiale. Kundechefen bemærker, at situationen ikke er løst, men at det for nu ser bedre ud.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 512, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 392.000 kr., hvoraf minimum 368.000 kr. vurderes at være risikobehæftede.

Det er fremhævet i årsberetningens s. 6, at udlejningssituationen vurderes som værende mindre god, der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste.

Det forsøges med at optimere billedmateriale, samt som et nyt tiltag at annoncere via facebook udover boligportalen.

- **Afd. 8760 – Enggårdstoftens/Vårfluevej (Bredal/Højen)**

Afdelingen består af 44 boliger, heraf 42 familieboliger og 2 ungdomsboliger.

Udlejning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med gul markering ift. ledige boliger. I afdelingsrapporten fremgår, at der for familieboliger er en ledighedsprocent på 4,76 %, ift. benchmark på 0 %, hvor det i 2024 var 2,38 %.

I årsberetningen s. 6 (bilag 4) er udlejningssituationen angivet med gul markering, da den vurderes som mindre god, idet der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Det forsøges at optimere billedmaterialet, samt som et nyt tiltag, at annoncere via Facebook udover Boligportalen.

Det fremgår også af bilag 4, at afdelingens samlede lejetab udgør mere end 9 % af de totale lejeindtægter, hvorfor der er angivet rød markering. Rød markering er betegnet som "udlejningssituationen er kritisk".

Kundechefen oplyser, at der pt. ikke er nogen ledige lejemål. Det har netop haft en effekt, at der er sket huslejenedsættelse i de to lejemål, der tidligere var problematiske i forhold til udlejning.

Henlæggelser til vedligehold og fornyelser

Afdelingen har i styringsrapporten en rød markering for henlæggelser til vedligeholdelse. Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 32.363,64 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 13.000 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 90.990,68 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 39.398,26 kr.

Kundechefen oplyser, at der venter en stor vinduesudskiftning i det ene afsnit, som forventeligt sker i 2026/2027.

- **Afd. 8711**

Afdelingen består af 9 familieboliger, der ligger fordelt på flere parceller i Vejle, hvorfor de er dyre at vedligeholde. Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Økonomi og henlæggelsesniveau

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen s. 4, da der vurderes at være behov for at styrke økonomien gennem huslejestigninger til afvikling af afdelingens opsamlende underskud.

Afdelingen kommer ud med et underskud på 233.000 kr. i regnskabsåret, mod et overskud på 41.000 kr. i regnskabsåret 2024.

Det fremgår af årsregnskabet, oplysninger til spørgeskema (9b), at afdelingen har en underskudssaldo på 331.697 kr. mod 115.776 kr. i regnskabsåret 2024. Underskudssaldoen afskrives over 3 år.

Revisor bemærker dog, at underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2027/2028.

Kundechefen oplyser, at der allerede er sket en huslejestigning på 8% for at imødegå underskud. For nu er der ikke en oplevelse af, at det betyder tomgang.

Revisionen (s. 510) har i øvrigt noteret som fokuspunkt til afdelingsregnskabet, at der er begrænsede henlæggelsesmidler.

Det er noteret s. 512, at tidligere års henlæggelser er anvendt, og at der derudover er driftsført 204.000 kr. Revisionen anbefaler derfor, at henlæggelserne fremover forhøjes, eller at der foretages besparelse på forbrugssiden.

Tilsynet bemærker, at afdelingen også var fremhævet som fokuspunkt forrige år pga. begrænsede henlæggelsesmidler.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 23.333,33 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 17.450,00 kr. pr. bolig.

De opsparede henlæggelser udgør 23.333,33 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 86.048,80 kr. pr. bolig.

Kundechefen oplyser generelt, at henlæggelserne bliver løbende forøget med øje for, at huslejeniveauet ikke når et leje, hvor lejemålene ikke kan lejes ud.

- **Afd. 8712- Mølholm Have**

Afdelingen består af 66 familieboliger.

Henlæggelsesniveau

Afdelingen har en rød markering i styringsrapporten ift. henlæggelsesniveau.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at dette kan henføres til niveau for opsparede henlæggelser, der udgør 39.193,53 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.365,54 kr. pr. bolig. Årets henlæggelser til vedligehold udgør 15.909,09 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.579,63 kr.

Det er noteret, at henlæggelserne vurderes tilfredsstillende, set i lyset af granskningsrapporterne.

Kundechefen oplyste, at opsparingen bl.a. skyldes, at der er elevator i bygningen, hvilket er dyrt at vedligeholde og udskifte.

- **Afd. 8713, Åkæret (Søsteren)**

Afdelingen består af 60 familieboliger.

Henlæggelsesniveau

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 513, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2025 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Afdelingen har en rød markering i styringsrapporten ift. henlæggelsesniveau. Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering kan henføres til både niveau for opsparede henlæggelser og årlige henlæggelser.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 8.333,33 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.579,63 kr.

Opsparede henlæggelser udgør 23.285,10 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.365,54 kr. pr. bolig.

Det er noteret, at henlæggelserne vurderes tilfredsstillende, set i lyset af granskningsrapporterne.

Kundechefen oplyste, at der også i denne afdeling er elevator, ligesom det vil være bekosteligt at udskifte tag mv pga. afdelingens bygningsmæssige beskaffenhed.

- **Afd. 8725 – Atriumhaven**

Afdelingen består af 48 ældreboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Generelt om afdelingen

Alle beboere fraflyttede i september 2023 i forbindelse med åbning af det nye Kong Gauers Gård Plejecenter.

Afdelingen er nu færdigrenoveret og indrettet til ny beboergruppe, det vil sige borgere med svær demens og psykisk sygdom.

De første afdelinger blev åbnet 1. maj 2025, og de øvrige afdelinger er åbnet gradvist. Der er fortsat enkelte lejemål, hvor der ikke er sket indflytning.

Vejle Kommune betaler for tomgangsleje, da kommunen har anvisningspligten.

Afdelingen havde ved forrige styringsdialog en rød markering for fraflytning grundet de særlige omstændigheder. Afdelingen er ikke særligt fremhævet i dette års dokumentationspakke.

Kundechefen redegjorde for renoveringsprocessen.

Henlæggelsesniveau

Afdelingens økonomi blev drøftet generelt, idet tilsynet har modtaget ansøgning om godkendelse af låneoptagelse med kommunal garanti i forbindelse med, at renoveringen af afdelingen er afsluttet.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 515, at der er anvendt 1.345.000 kr. af tidligere års henlæggelser mod budgetteret 665.000 kr. ifølge forbrugsplanen, svarende til et merforbrug på ca. 102 %.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2025 vurderes i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Revisor har dog s. 510 fremhævet som fokuspunkt, at der mangler opdatering af PPV-plan.

Henlæggelsesniveau for regnskabsåret fremgår af afdelingsrapporten.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 13.854,17 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 13.000 kr.

Opsparede henlæggelser udgør 56.235,92 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 39.398,26 kr. pr. bolig.

Kundechefen oplyste, at der er sket huslejestigning for at øge henlæggelserne, da der netop sker forbrug af de opsparede henlæggelser for at finansiere renoveringen.

- Afd. 8756 (Vedelsgade/Tønnesgade)

Afdelingen består af 47 familieboliger i Vedelsgade/Tønnesgade, Vejle midtby.

Der var en generel drøftelse som opfølgning på forrige års styringsdialog, hvor afdelingen havde været ramt af oversvømmelse – med deraf genhusning af 9 lejeboliger til følge.

Udlejning og fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med gul markering ift. ledige boliger og rød markering i forhold til fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der i 2024 var en fraflytningsprocent på 27,66 %, mod benchmark på 10 %.

Der var en ledighedsprocent på 2,13, hvor benchmark er 0 %.

Det er noteret, at der har været tomgang efter boligerne i stueetagen har været vandskadet efter oversvømmelse i Vejle, hvilket også besværliggør udlejningen, da de lokale ved, at området er risikofyldt.

Det er også noteret i årsberetningen s. 6, at udlejningssituationen vurderes som værende mindre god, der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Det forsøges at optimere billedmaterialet, samt som et nyt tiltag, at annoncere via Facebook udover Boligportalen.

Kundechefen oplyste, at der pt. er 7 tomme lejemål – hvoraf nogle har stået tomme i op til 16 måneder.

Økonomi og henlæggelser til vedligehold og fornyelser

Det er i årsberetningen s. 4 fremhævet, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Revisionen (s. 510) har noteret som fokuspunkt til afdelingsregnskabet, at der er begrænsede henlæggelsesmidler.

Det er noteret s. 516, at tidligere års henlæggelser er anvendt og der er herudover driftsført 56.000 kr., mod 11.000 kr. i 2024. Afdelingen har igennem flere år konstateret faktiske forbrug, som har overskredet de budgetterede forbrug. Revisor skal derfor anbefale, at henlæggelserne forhøjes fremover eller at der foretages besparelse på forbrugssiden.

Der er således risiko for, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2025 med tillæg af de budgetterede årlige henlæggelser, ikke er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug.

Revisor anbefaler, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der i det omfang det er muligt foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

Henlæggelsesniveau for regnskabsåret fremgår af afdelingsrapporten.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 12.659,57 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.500,00 kr.

Opsparede henlæggelser udgør 12.667,38 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 41.964,43 kr. pr. bolig.

Effektivitet

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med en rød markør i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har haft rød markør de seneste 3 år.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der i det forgangne år er arbejdet med øget effektivitet i form af tiltag, der skal gøre afdelingen mere sikker i forhold til klimaforandringer og vandmasserne ved evt. oversvømmelser.

- Afd. 8755, Sønderåen/Brundalen

Afdelingen består af 48 boliger, heraf 33 familieboliger, 6 ældreboliger og 9 ungdomsboliger.

Henlæggelsesniveau

Afdelingen har en rød markering i styringsrapporten ift. henlæggelsesniveau.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at dette kan henføres til niveau for opsparede henlæggelser, der udgør 35.406,73 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.365,54 kr. pr. bolig.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 18.854,17 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.579,63 kr.

Det er noteret, at henlæggelserne vurderes tilfredsstillende, set i lyset af granskningsrapporterne.

Kundechefen oplyste, at der skal udskiftes vinduer og etableres ladestandere, hvilket skal finansieres af de opsparede midler.

- **Afd. 8759, Vindinggårdparken og Egely**

Afdelingen er en sammenlagt afdeling med i alt 174 boliger, heraf 150 familieboliger og 24 ungdomsboliger.

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten med henblik på at orientere tilsynet om den igangværende renovering.

Helhedsplanen for renovering af i alt 54 boliger i Vindinggårdparken, skema B, er godkendt af kommunen den 11. december 2024.

Organisationsformanden oplyste, at økonomi og tidsplan holder. Den første ud af tre bygninger er færdigrenoveret, og de første beboere er allerede flyttet tilbage. Renovering af den næste bygning er påbegyndt, og her skal der også indsættes elevatorer for at etablere tilgængelighedsboliger.

Renovering blev påbegyndt i januar 2025, og forventes afsluttet i 2027. Det tager ca. 1 år at renovere hvert bygningsafsnit.

Tilsynet fik i forbindelse med styringsdialogmødet en rundvisning i afdelingen.

Økonomi og henlæggelser til vedligehold og fornyelse

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen s. 4, da der vurderes at være behov for at styrke økonomien gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Det er noteret, at der er modtaget støtte fra Landsbyggefonden til en helhedsplan for afdelingen. Støtten er givet i form af fritagelse for indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond.

Henlæggelsesniveau for regnskabsåret fremgår af afdelingsrapporten.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 16.091,95 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.500,00 kr.

Opsparede henlæggelser udgør 67.785,91 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 41.964,43 kr. pr. bolig.

Fraflytning

Fraflytningen drøftes generelt, da der ved regnskabsåret 2024 var rød markering i styringsrapporten ift. fraflytning. Den røde markering kunne da relateres til ungdomsboligerne, hvor fraflytningsprocenten var 66,67 % set ift. benchmark på 37,78 %. Der er ingen markering for fraflytning i dette års styringsrapport.

I dette års afdelingsrapport fremgår, at fraflytningsprocenten for ungdomsboligerne er 37,50 %, hvor benchmark er 39,29 %.

Kundechefen oplyste, at dette ikke skyldes en særlig indsats. Ind-og udflytning kan variere meget i ungdomsboligerne.

- **Afd. 8762 – Børkop/Smidstrup**

Afdelingen består af en sammenlagt afdeling (sammenlagt pr. 1.7.2024), tidligere afd. 8753 og 8754. Der er i alt 381 boliger i afdelingen, heraf 293 familieboliger, 68 ældreboliger og 20 ungdomsboliger.

Udlejning

Afdelingen er fremhævet i årsberetningens s. 6, idet udlejningssituationen vurderes som værende mindre god, der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Det forsøges at optimere billedmaterialet samt som nyt tiltag at annoncere via facebook udover boligportalen.

Det er derimod noteret i afdelingsrapporten, at der ikke har været nogen ledige boliger.

Kundechefen oplyste, at udlejning er svært i nogle områder, men afdelingen som helhed har ikke et problem.

- **Afd. 8781, Fjordmarken**

Afdelingen består af 65 familieboliger. Afdelingen var tidligere afd. i Vejle Ældreboligselskab, der pr. 1.7.24 fusionerede med Domea Vejle-Børkop.

Henlæggelsesniveau

Afdelingen har en rød markering i styringsrapporten ift. henlæggelsesniveau.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at dette kan henføres til niveau for opsparede henlæggelser, der udgør 48.047,97 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.365,54 kr. pr. bolig.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 12.692,31 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.579,63 kr.

Det er noteret, at henlæggelserne vurderes tilfredsstillende, set i lyset af granskningsrapporterne.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 522, at udkastet til den nye drifts- og vedligeholdelsesplan kun lige udviser tilstrækkelige henlæggelser i de kommende 3-4 år, hvorfor der kan være risiko for, at selv mindre udsving vil belaste afdelingens driftsregnskab ekstraordinært. Revisionen henstiller derfor til, at afdelingsbestyrelsen har fokus på planlagte

arbejder og udførelsestidspunkter heraf, så der til stadighed er tilstrækkelige henlæggelsesmidler til dækning af planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Kundechefen oplyste hertil, at der sker opsparring til udskiftning i tag.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Afdelinger med udfordringer er særskilt gennemgået.

4. Beboerdemokrati og boligsociale forhold

a. Generelt om beboerdemokrati i afdelingerne

Der er pt. kun to afdelinger uden afdelingsbestyrelse, det er de samme afdelinger som sidste år, afd. 8711 og 8756.

Der er generelt godt fremmøde til afdelingsmøderne. Ved repræsentantskabsmøder er der 100% deltagelse.

Der har været en øget indsats for at få afdelingsbestyrelserne på kursus. Der er god erfaring med de kurser som tilbydes fra Domea. Det er hensigten, at kurserne tilbydes 1 gang årligt.

b. Sager ved Beboerklagenævnet

Det fremgår af styringsrapporten, at der ikke har været sager ved beboerklagenævnet. Kundechefen vurderer, at det er retvisende.

c. Boligsociale forhold

Der er ikke noget generelt, der giver udfordringer.

Det er pt. kun afd. 8756, hvor der er udfordringer med både udlejning og beboergruppen. Afdelingen er dog kommet med i Den Boligsociale Helhedsplan, hvorfor der fremadrettet vil være mulighed for at iværksætte tiltag.

5. AlmenKompas

Kundechefen oplyste, at boligorganisationen er opmærksom på de muligheder, i form af data og værktøjer, der er blevet tilgængelige med AlmenKompas. Det er dog stadig i opstartsfasen.

I løbet af 2026 skal repræsentanter i organisationen have tema om AlmenKomas, og blandt andet bruge det spil, som er tilgængelig via AlmenKompas. Det skal bruges til at skabe fokus på de punkter, som organisationen og afdelingerne særligt skal arbejde videre med.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

Større renoveringsprojekter/helhedsplaner er drøftet under de gennemgåede afdelinger.

b. Nybyggerier

Det drøftes, at Domea Vejle-Børkop bød ind på projektet i Gauerlund, hvor der nu skal opføres boliger af Lejerbo.

Organisationsformanden efterspørger større gennemsigtighed i udvælgelsesprocessen, når der bliver budt ind på nybyggeri. Domea Vejle-Børkop var af den klare opfattelse, at de havde en god mulighed for at vinde projektet, da de netop har boliger i området i forvejen – og derved kunne lave samlet ejendomsdrift.

Tilsynet tager tilbagemeldingen med til relevante medarbejdere i Teknik & Miljø.