

Referat

Styringsdialog – Domea Egtved

Mødested: Kirketorvet 22
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 25. marts 2025, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Domea Egtved), Tage Majgaard (Formand Domea Egtved), Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Hovedpunkterne fra referatet fra styringsdialogmødet den 27. juni 2024 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 614.928 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at alle 3 afdelinger har behov for at styrke økonomien.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2023	Benchmark	Årsregnskab 2023/2022 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	3.028,10	7.057,51	4.445,87
Arbejdskapital (disponibel)	2.018,11	2.161,33	913,66

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 5

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024/2023	Årsregnskab 2023 /2022 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.311.772	593.878
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	1.968.264	2.889.813
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	1.968.264	2.889.813
Egenkapital i alt (konto 810)	3.280.037	3.483.691
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 596 lejemålsenheder)	5.503,41	5.845,11

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af arbejdskapitalen pr. 30. juni 2024 udgør 1.311.773 kr., svarende til 2.200 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2023/2024 er 3.613 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Der er sket en positiv udvikling i arbejdskapitalen grundet årets overskud.

Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med 921.549 kr. Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 1.968.264 kr. svarende til 3.301 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2023/2024 er 6.602 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der er pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Det fremgår af årsregnskabet, at der fra dispositionsfonden er anvendt 756.502 kr. til dækning af lejetab i afdelingerne samt 561.561 til dækning af tab ved fraflytninger i afdelingerne. Midlerne er fordelt på alle 3 afdelinger.

Det fremgår af revisionsprotokollatet s. 362, at der er anvendt midler fra dispositionsfonden til blandt andet tilskud til tagudskiftning i afd. 8854, hjælp til husleje, samt tilskud til lejetab og lejeledighed. Sidstnævnte post udgør 1.318.063 kr. mod 1.404.000 kr. i regnskabsåret 2023.

Det er noteret i årsberetningen, at afdelingerne 8851 og 8854 fortsat har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.

Der var en generel drøftelse af udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen s. 1, at dispositionsfonden først forventes at stige omkring 2030/2031.

Kundechefen bemærker hertil, at det kommer til at tage tid at vende udviklingen, fordi det ikke er muligt at opkræve yderligere fra lejerne til styrkelse af dispositionsfonden.

Omkostninger ved fraflytning og tomgang er fortsat de væsentligste årsager til, at beløbet pr. lejemål er væsentligt under benchmark.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2023	Benchmark	Årsregnskab 2023/2022
Administrationsbidrag	4.148,15	4.403,89	4.112,29

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 5

Administrationsbidraget ligger under benchmark.

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

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2024/2023 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Alle tre afdelinger blev gennemgået nærmere, da de er fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2025.

- **Afd. 8851**

Afdelingen består af i alt 326 boliger, heraf 281 familieboliger, 20 ældreboliger og 25 ungdomsboliger.

Økonomi

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen, da den har behov for at styrke økonomien. Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 369, at afdelingen i regnskabsåret har et overskud på 457.000 kr., hvorved det opsamlede resultat er et underskud på 253.000 kr.

Det fremgår af årsregnskabet s. 23, at der sker afskrivning over 3 år.

Revisor bemærker, at underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2026/2027.

Kundechefen oplyser, at overskuddet er opstået ved øgede indtægter i form af forbedret renteaftast. Afdelingen er nu også begyndt at betale efter faktisk timeforbrug ved fraflytning, hvilket også betyder færre udgifter for afdelingen.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Revisor har s. 366 fremhævet, at de skal henlede organisationsbestyrelsens opmærksomhed på, at der er begrænsede henlæggelsesmidler.

Revisor bemærker yderligere s. 368, at det ved gennemgangen af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i perioden 2025/2026 til 2029/2030. Dette medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i de kommende år, som ikke er budgetteret.

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

Kundechefen oplyser, at de fortsat er meget opmærksomme på henlæggelsesniveauet samt at holde omkostningerne nede ved renovering af lejemål i forbindelse med fraflytninger.

Der er dog stadig brug for at gøre lejemålene mere tidssvarende for at kunne sikre udlejning. Det er samtidig en balance ift. at holde huslejen nede på et niveau, hvor der ikke er risiko for tomgang.

Der er dog budgetteret med huslejestigning for at øge henlæggelserne.

Udlejning og fraflytning

Afdelingen er fremhævet med gul markør i styringsrapporten ift. ledige boliger og fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten i ældreboligerne er 40 %, mod benchmark på 20 %. Fraflytningsprocenten for familieboligerne ligger under benchmark.

Den gule markering for ledige boliger skyldes, at ledighedsprocenten for familieboliger er 1,07 %, mod benchmark på 0 %.

I årsberetningen s. 7 er der grøn markering, idet udlejningssituationen vurderes at være god.

Kundechefen oplyser, at der stadig er god efterspørgsel på lejemål i afdelingen.

Revisor har s. 369 bemærket, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 409.000 kr. Heraf vurderes minimum 345.000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Det fremgår dog også af årsberetningen s. 8, at udviklingen i udgifterne for tab ved fraflytning pr. lejemålsenhed går i den rigtige retning.

- Afd. 8853

Afdelingen består af i alt 120 plejeboliger – et plejecenter.

Økonomi

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen, idet den har behov for at styrke økonomien.

Det er beskrevet, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, samt afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

Det er noteret i årsberetningen s. 4, at grundet dårlig økonomi afvikles underskudssaldoen over 7 år, frem for de maksimalt 3 år.

Det fremgår af årsregnskabet s. 23, at afdelingen har en underskudssaldo på 469.676 kr.

Det fremgår af revisionsprotokollen, at afdelingen i regnskabsåret har et underskud på 15.000 kr.

Revisor har noteret s. 370, at underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2024/2025. Der er budgetteret med en afskrivning på 45.000 kr. i 2024/2025.

Revisors fremhævelser drøftes nærmere, da der ikke umiddelbart er sammenhæng mellem revisors oplysning om afvikling af underskud og afdelingens plan for afvikling, der er fastsat til 7 år. Kundechefen understreger, at et opsamlet underskud på over 400.000 kr. ikke kan afvikles inden udgangen af 2025, da det ville medføre en betragtelig huslejestigning.

Endvidere drøftes uddrag af revisionsprotokollen s. 366, da det her er fremhævet, at revisor skal henlede organisationsbestyrelsens opmærksomhed på, at der er væsentlige tab ved lejeledighed.

Kundechefen oplyser, at dette undersøges nærmere, idet Vejle Kommune betaler for eventuel tomgangsleje, fordi kommunen har anvisningsretten til plejeboligerne. Det er derfor uklart, hvorfor revisor kommer med den vurdering.

Fraflytning

Afdelingen er angivet med gul markør i styringsrapport ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 37,50 %, mod benchmark på 20 %.

Dette skyldes, at afdelingen er et plejecenter og derfor sker der naturligt fraflytning løbende. Afdelingens tilgodehavende ved fraflytninger er 49.000 kr. (årsregnskabet s. 23)

- Afd. 8854

Afdelingen består af i alt 178 boliger, heraf 105 familieboliger og 73 ældreboliger.

Økonomi

Det er fremhævet i årsberetningen, at der er behov for at styrke økonomien, samt at afdelingen fortsat er afhængig af den løbende driftsstøtte.

Det er videre beskrevet i årsberetningen, at boligerne (47 stk.) beliggende på Ahornvej, Randbøl og De Lichtenbergvej, Nørup er solgt pr. 1. maj 2022, samt at salget har medført færre lejeindtægter, som ikke kan dækkes ind af tilsvarende driftsbesparelser.

Landsbyggefonden har oplyst, at forholdet vil blive tilrettet i forbindelse med afslutning af den eksisterende kapitaltilførselssag.

Der er i 2015 iværksat en helhedsplan, med henblik på renovering og sammenlægning af boliger på Jerlev Boulevard og Passagen. Renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C blev godkendt i oktober 2022. I forbindelse med renoveringen er der foretaget en ændring af antal m² i boligerne, hvilket har medført et for højt huslejeniveau. Landsbyggefonden har oplyst, at huslejen kan justeres i forbindelse med afslutning af den eksisterende kapitaltilførselssag.

Revisor har s. 366 fremhævet, at de skal henlede organisationsbestyrelsens opmærksomhed på, at der er manglende balance mellem indtægter og udgifter.

Det fremgår af årsregnskabet s. 23, at afdelingen har underfinansiering på 53.936 kr., samt en underskudssaldo på 214.417 kr., som afskrives over 3 år.

Revisor bemærker i øvrigt s. 371, at afdelingens tilgodehavender hos Landsbyggefonden udgør 1.388.000 pr. 30 juni 2024. Tilgodehavendet skyldes, at Landsbyggefonden har opkrævet udamortiserede ydelser for perioden 1. maj 2023 - 30. juni 2024, som vedrører frasolgte boligafsnit 15.

Det drøftes generelt, at der er en del uafklarede aspekter, der kan have betydning for afdelingens økonomi. Det er stadig uklart, om tilgodehavendet hos Landsbyggefonden vil komme til afdelingens disposition, samt hvornår dette i så fald vil ske.

Effektivitet

Afdelingen har nu en gul markering i styringsrapporten, hvor effektivitetsmarkeringen har været rød de 3 forudgående år.

Kundechefen oplyser, at der ikke umiddelbart er nogen forklaring på forbedring i effektivitet, da der ikke er sket ændringer i driften, dog kan frasalget af boligafsnittet også have haft en betydning i den henseende.

Udlejning

Det er noteret i årsberetningen s. 7, at udlejningssituationen vurderes at være mindre god, da der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Afdelingen har derfor gul markør. Det er primært på Starupvej (familieboliger), der har været udfordringer med udlejning. Efter regnskabsårets afslutning er alle lejemål udlejet.

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten ift. ledige boliger.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for familieboligerne er en ledighedsprocent på 3,36 % mod benchmark på 0 %

Revisor har endvidere bemærket s. 370 ift. tab ved lejeledighed, at der er en væsentlig tomgang på 494.000 kr., svarende til 9 % af afdelingens lejeindtægter.

Kundechefen oplyser, at der pt. er 2 ledige lejemål på Starupvej. Dette kan til dels skyldes dårlig indretning af lejemålet.

Fraflytning

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten med rød markør ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten for familieboligerne er 25,35 % mod benchmark på 10,34 %.

Det er hertil bemærket, at afdelingen har haft mange fraflytninger, da mange beboere er over 80 år.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 371, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 414.000 kr. Heraf vurderes minimum 335.000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

b. Henlæggelsesniveau og granskningsrapporter

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt.

Det bemærkes, at ingen af afdelingerne er fremhævet med kritiske nøgletal i styringsrapporten, ligesom det fremgår af årsberetningen, at vedligeholdelsesstanden i afdelingerne vurderes tilfredsstillende.

Henlæggelser er i øvrigt drøftet afdelingsvist, hvor det er vurderet relevant.

c. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

De enkelte afdelinger er gennemgået særskilt i forhold til dette punkt.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Medlemmerne i organisationsbestyrelsen har fået tilbudt et kursus i de forpligtelser og det ansvar, der er forbundet med at sidde i en organisationsbestyrelse.

Tilsvarende vil man tilbyde kurser til afdelingsbestyrelserne for at klæde medlemmerne på til at løse deres opgaver, og se de muligheder der er for at få indflydelse som medlem af en afdelingsbestyrelse.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Det er angivet i styringsrapporten, at der ikke har været nogen sager for Beboerklagenævnet.

Tilsynet bemærker hertil, at Landsbyggefonden har oplyst, at der generelt er udfordringer med at hente data om beboerklagenævns sager. Data i styringsrapporten er derfor ikke retvisende. Dette problem vil først blive løst senere i 2025.

Kundechefen oplyser hertil, at han ikke er bekendt med, om der har været sager ved Beboerklagenævnet, da disse primært håndteres af Domea.dk.

5. Boligsociale forhold

a. Udfordringer i forhold til beboersammensætning

Dette emne drøftes generelt.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

Der er ikke aktuelle renoveringsprojekter.

b. Nybyggerier

Kundechefen oplyser, at der har været dialog med ejeren af den gamle Præstegård i Egtved med det formål at bygge nye boliger. Der blev udarbejdet et projekt med 22 familieboliger. Det er dog ikke længere aktuelt, da grunden, som den gamle præstegård ligger på, nu skal sælges på tvangsauktion.

Der kigges også på nye mulige placeringer i blandt andet Ødsted, Egtved, Bredsten eller Ågård.