

Referat

Styringsdialog – Jelling Boligselskab

Mødested: Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
Vejle

Mødetidspunkt: 2. september 2025, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Jelling) Niels Barkholt (formand for Jelling Boligselskab), Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på styringsdialogmøde 2024

Referatet fra styringsdialogmødet den 18. 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

Årets resultat for regnskabsåret 2024 (regnskabsperioden 1.10.23-30.9.24) blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 55.253 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at 5 ud af 6 afdelinger generelt har en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at der er behov for at styrke økonomien i afd. 14107 – Fårup og Højagerkollegiet.

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)	14.216,09	7.057,51	12.402,96
Arbejdskapital (disponibel)	-241,25	2.161,33	-611,09

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024/2023	Årsregnskab 2023 /2022 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	- 89.022	-225.491
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	6.526.724	5.742.962
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	5.245.739	4.576.693
Egenkapital i alt (konto 810)	6.437.702	5.517.470
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 369 lejemålsenheder)	17.446,35	14.952,49

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Arbejdskapitalen er forøget siden regnskabsåret 2023/2022. Niveauet er fortsat angivet med rød markør i styringsrapporten.

Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af saldoen pr. 30. september 2024 udgør - 89.022kr., svarende til - 241 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024/2023 er 3.613 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Det er noteret i årsberetningen, at fremskrivningen af arbejdskapitalen viser en positiv saldo inden for de næste 10 år, hvorfor det ikke er nødvendigt at øge bidragene i forhold til Landsbyggefondens satser.

Det fremgår af årsregnskabet, s. 9. konto 533/604, at afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen udgør 69.078 kr.

Kundechefen oplyser, at bidragssatserne for lejernes indbetalinger fortsat fastholdes på det højst mulige niveau, indtil maksimumgrundlaget er opnået.

Driftsindkøb er begrænset indtil underskuddet er væk. Eventuelle nødvendige driftsindkøb finansieres derfor af afdelingerne.

Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 669.046 kr. Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 5.245.739 kr. svarende til 14.201 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024/2023 er 6.602 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat ikke foretager henlæggelser til dispositionsfonden.

Det fremgår af revisionsprotokollen s. 342, at henlæggelser til dispositionsfonden på 1.155.000 kr. fremkommer ved overførsel af ydelser vedrørende udadmortiserede lån fra afdeling 14101, 14107, 14151 (i alt 702.000 kr.), pligtmæssige bidrag fra afdeling 14101 (84.000 kr.), samt rentetilskrivning (369.000 kr.).

Fra dispositionsfonden er anvendt 251.000 kr. til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne, 21.000 kr. til dækning af tab på fraflyttere i afdeling 14107, 84.000 kr. som honorar til Domea.dk vedrørende huslejhjælp (en tilkøbt ordning, for at tage hånd om dem, som ikke betaler) samt 16.000 kr. som honorar til Domea.dk vedrørende hjemmeside.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2023	Benchmark	Årsregnskab 2023/2022
Administrationsbidrag	5.638,15	4.403,89	5.157,14

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 6

Tilsynet bemærker, at administrationsbidraget er angivet med gul markør i styringsrapporten.

Det fremhæves, at der er sket en stigning i administrationsbidraget med ca. 480 kr. pr. lejemål ift. forudgående årsregnskab.

Tilsynet fremhæver, at der i årsregnskabet 2023 også var sket en stigning på ca. 250 kr. pr. lejemål i forhold til regnskabsåret 2022.

Det er oplyst af tilsynet, at det gennemsnitlige administrationsbidrag for boligforeninger i Vejle kommune (2024), udgør 4809,193 kr. pr. lejemålsenhed. Tilsynet er i den forbindelse opmærksom på, at administrationsbidraget er pålagt moms, da boligorganisationen køber denne ydelse hos Domea.

Det er også oplyst af tilsynet, at Jelling Boligselskab har det højeste administrationsbidrag set i forhold til andre boligforeninger i Vejle Kommune.

Kundechefen oplyser, at de er opmærksomme på det stigende administrationsbidrag. Der forventes yderligere stigning i bidraget i næste regnskabsår.

Det skyldes blandt andet tilkøbet af boligfy, som er et system (app), hvor lejerne hurtigt kan oplyse om f.eks. vedligeholdelsesmangler. Systemet giver samtidig den enkelte lejer mulighed for at se f.eks. forbrugsopgørelser. Alle afdelinger har tilkøbt, men på forskellige tidspunkter, hvilket giver forskelligt udsving i administrationsgebyret. Tilkøb af boligfy er et engangsbeløb.

Der er også en ændring i prispolitikken hos Domea.dk, hvor det for nogle afdelinger vil blive billigere og andre dyrere. Domea.dk vil fremover tage et startgebyr/udgangsgebyr for regnskab mv., pr. afdeling og herefter betaler man pr. lejemål. Boligselskabet kigger ind i muligheder for at løse omkostningsniveau ved at samle nogle afdelinger, så der bliver færre startgebyrer/udgangsgebyrer.

d. Henlæggelser

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt.

Det bemærkes, at ingen af afdelingerne er fremhævet med kritiske nøgletal i styringsrapporter, ligesom det fremgår af årsberetningen s. 5, at vedligeholdelsesstanden i afdelingerne vurderes tilfredsstillende.

Det fremgår af revisionsprotokollatet s. 347, at afdelingernes samlede henlæggelser i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanerne vurderes tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Domea.dk er ikke blevet færdige med at udarbejde den interne oversigt (som drøftet ved styringsdialog 2024) over vedligeholdelsesbehov for de enkelte afdelinger. Kundechefen oplyser, at arbejdet pt. ligger i bero, da Domea.dk skifter IT systemer. Implementeringen tager lang tid, da der er mange indtastninger, herunder vedligeholdelsesplaner og granskningsrapporter.

e. 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

Fire ud af boligforeningens seks afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i dokumentationspakken 2025.

- **Afd. 14107, afd. 7, Fårupkollegiet/Højagerkollegiet**

Afdelingen består af 127 ungdomsboliger.

Økonomi

Det er fremhævet i årsberetningen, at afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Det er noteret, at afdelingen er i gang med at genoprette økonomien og fortsat modtager et årligt bidrag fra den obligationsbeholdning, der er oprettet i forbindelse med en 5-delsordning.

Det er fremhævet i revisionsprotokollatet s. 349, at der fra og med 2012/2013 i henhold til tilsagnet blev indtægtsført 96.000 kr. årligt fra kapitaltilførslen til den løbende drift. Der er i regnskabsåret kun tilført 79.000 kr. (mod 85.000 kr. i forudgående regnskabsår), og nedtrapningen af det årlige tilskud vil fortsætte frem mod udløb af 2041.

Kundechefen oplyser på forespørgsel, at Landsbyggefonden som følge af ordning med kapitaltilførsel har udbetalt et engangstilskud, som boligselskabet dernæst har besluttet at bruge løbende med langsom nedtrapning i de årlige beløb, der indtægtsføres i afdelingens regnskab. Denne fremgangsmåde indebærer, at huslejen tilsvarende stiger langsomt, i stedet for en voldsom huslejestigning på én gang.

Det fremgår af afdelingsregnskabet, at årets underskud er 13.321 kr.

Revisor fremhæver s. 350, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 278.000 kr., hvoraf minimum 259.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 48.000 kr. p.a. Der er ved regnskabsårets afslutning henlagt 87.000 kr. til imødegåelse af tab, der svarer til 2 års maksimalt forbrug.

Der er i regnskabsåret anvendt 21.000 kr. fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning.

Kundechefen oplyser, at der har været en udfordring med nogle lejere, hvor flere blandt andet er blevet opsagt fra deres lejemål pga. husordensovertrædelser. Flere af disse har ikke haft mulighed for at betale fraflytningsudgifterne.

Udlejning

Det fremgår af årsberetningen s. 7, at udlejningssituationen vurderes som værende mindre god, der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste.

Der har, for at imødegå udfordringer med tomgang i afdelingen, været et samarbejde med velfærdsforvaltningen i Vejle Kommune om øget anvisning. Dette har imidlertid medført flere uhensigtsmæssigheder i forhold til den øvrige beboersammensætning, hvorfor kundechefen nu har sat samarbejdet i bero, så der i en periode ikke sker flere anvisninger til afdelingen.

Kundechefen oplyser som ved sidste års styringsdialog, at det er svært at undgå tomgang hen over sommeren, da seminariet er den eneste uddannelsesinstitution i Jelling.

Kundechefen bemærker i øvrigt, at der er lavt optag på seminarier. Det er dog forhåbningen, at studerende til det nye universitet i Vejle kan have interesse for ungdomsboligerne. Boligselskabet ønsker at markedsføre boligerne som velegnet hertil, da der er gode busforbindelser mv.

Boligselskabet tager disse drøftelser særskilt med Vejle Kommune.

Henlæggelser

Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

De årlige henlæggelser udgør 7.480, 31 kr. pr. lejemål, hvor benchmark er 8.375, 52 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 16.874 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 34.117,08 kr. pr. bolig.

Kundechefen bemærker, at henlæggelserne løbende øges. Det er dog en balance i forhold til at holde en tilstrækkelig lav husleje, så boligerne også kan lejes ud.

I forhold til niveau for opsparede henlæggelser bemærkes, at der har været et højt forbrug på grund af rørskader, og derfor er beholdningen lavere end benchmark.

- Afd. 14110, afd. 110, Amhøjvej og Det Gamle Bibliotek

Afdelingen består af 25 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdelingen er fremhævet med rød effektivitetsmarkering i styringsrapporten. Afdelingen har haft rød markering i 3 år.

Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at der har været tre fraflytninger i efteråret 2024, hvilket dog ikke betyder, at der er udfordringer i afdelingen.

Kundechefen oplyser i overensstemmelse med sidste års styringsdialog, at afdelingen administrativt er optimeret så vidt, det er muligt, hvorfor der ikke er noget umiddelbare effektiviseringspotentiale.

Kundechefen bemærker, at der er optimeret på energiforbrug med ledbelysninger, timebetalt vicevært, renovation i molock, hvor man har samlet renovation. I den forbindelse bemærkes, at udgifterne til f.eks. ejendomsskat og renovation, som er kommunalt bestemt, ligger højere end hos andre kommuner, som bl.a. forsøger at lægge udgifterne lavere på fx alment og lejeejendomme for at skabe mindre udgifter.

Kundechefen vurderer, at benchmark er lavet ud fra usammenlignelige ejendomme, hvilket giver en udfordring i forhold til at kunne rykke afdelingen ud af den røde effektivitetsmarkering.

Der har tidligere været overvejelser om sammenlægning med andre afdelinger, men det er ikke realistisk på nuværende tidspunkt.

- **Afd. 14111, afd. 111, Gårdhavehusene**

Afdelingen består af 24 familieboliger. Byggeriet er fra 2019.

Afdelingen er fremhævet med gul markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 20,83, hvor benchmark er 10 %. Det er noteret, at der ikke har været væsentlige udgifter til tab ved lejeledighed.

Kundechefen oplyser, at der ikke er en udfordring med fraflytninger. Der opleves et godt miljø, som bl.a. ses på høj deltagelse til afdelingsmøderne. Fraflytninger sker blandt andet, fordi børnefamilier flytter til noget større.

- **Afd. 14151 – Højager**

Afdelingen består af i alt 128 boliger, heraf 96 familieboliger og 32 ældreboliger.

Der var en generel drøftelse af afdelingens økonomi med henblik på opfølgning fra sidste års styringsdialog. Afdelingen er ikke længere fremhævet i årsberetningen som en afdeling, der har behov for at styrke økonomien.

Afdelingen har et underskud på 29.000 kr. Det opsamlede resultat udgør 422.000 kr.

Revisor bemærker s. 353, at underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2025/2026. Kundechefen bemærker, at det ikke er det fulde opsamlede resultat, der skal afvikles i næste regnskabsår.

Revisor har noteret, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 138.000 kr., hvoraf minimum 24.000 kr. vurderes at være risikobehæftede. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 50.000 kr. Der er ved regnskabsårets afslutning henlagt 36.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til maksimalt 1 års forbrug.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Udlejningssituationen er generelt god i de fleste afdelinger.

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

Effekten af tiltag med hjemmeside drøftes.

Kundechefen bemærker, at projektet er sat i værk på grund af problemer med tomgang.

Der er pt. kun intern adgang til hjemmesiden. Hjemmesiden bevirker, at opslag om ledige boliger hurtigere kan deles på bl.a. de sociale medier.

Det har derfor allerede haft en effekt ift. udlejning af ungdomsboligerne, hvor det er nødvendigt at skabe et hurtigt overblik i forhold til tilmelding til boligen.

Hjemmesiden er lavet i tre etaper for at mindske omkostningerne. Der er nedsat et udvalg i boligforeningen med personer, der kendte afdelingerne, som har været med til at udvikle.

Projektet er nu nået til etape 3. Der forventes ekstern adgang til hjemmesiden den 1. januar 2026.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Kundechefen er opmærksom på problematikkerne bl.a. i forhold til ungdomsboligerne. Her arbejdes med fællesskaber.

Der er pt. 1 afdeling, som ikke har en afdelingsbestyrelse.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der er ikke iværksat særlige indsatser. Dog er der overvejelser omkring beboerinitiativer, som muligvis vil kunne iværksættes fra boligselskabets side, hvis der blandt andet som følge af nye systemer bliver færre administrative opgaver.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Tilsynet fremhæver indledningsvist, at Landsbygefonden på forespørgsel har oplyst, at der er fejl i datagrundlaget i styringsrapporten. Der er udfordringer med at hente data fra Huslejenævnet om afgjorte sager.

Det fremgår derfor af styringsrapporten s. 7, at der ikke har været sager i Beboerklagenævnet.

Kundechefen oplyser, at der ikke er sager i Beboerklagenævnet eller har været det i det forgange år.

5. Boligsociale forhold

Dette emne drøftes generelt

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer og kollektiv råderet

Renoveringsprojekt er igangsat i afd. 141-01, der er byggeri fra 1960'erne.

Afdelingen er tidligere kollegieboliger, der er renoveret om til lejligheder. Der skal udskiftes tag, og muligheden for at etablere altaner undersøges nærmere. Det overvejes at indhente tilbud med og uden altaner for at se prisforskellen.

Bestyrelsen har vedtaget, at huslejestigningen maksimalt pr. m² må udgøre 800 kr. Det er ikke forventningen, at der skal søges midler fra Landsbyggefonden.

Huslejestigningen vil formentlig medføre, at kommunen skal godkende. Processen for kommunal godkendelse drøftes kort.

b. Nybyggerier

Der er et ønske om at opføre nye tætte/lave rækkehuse.

Boligselskabet vurderer, at der er et behov for seniorboliger, og nybyggeri kan medføre, at boligselskabet undgår lange ventelister.

Boligselskabet har tidligere haft interesse for en grund med central placering ved plejehjemmet, men den blev solgt til projekt med privat udlejning.

Boligselskabet vil gerne høre nærmere til planerne for arealet, hvor Jelling Asylcenter ligger, da det netop er offentliggjort, at Asylcentret skal lukke. Jelling Boligselskab kan have interesse i grunden, da den ligger tæt på jernbane og plejehjemmet, hvor boligselskabet i forvejen står for driften.

Det aftales, at tilsynet vil videregive denne interesse til relevante medarbejdere i Teknik & Miljø.

7. Eventuelt

Formanden gør opmærksom på, at et tidligere skilt ved jernalderboplads på hjørnegrunden mellem Fårupled og Plantagevej er slidt og fjernet. Der er bevaret en rekonstruktion af bopladsen i form af bygningsstolper samt en jernko.

Det blev i sin tid aftalt, at boligselskabet skulle stå for vedligehold og renhold af arealerne.

Formidlingen af historien om bopladsen henhører dog under Vejle Kommune.

Lige pt. er det ikke muligt for f.eks. vandrere på Hærvejen at læse informationer om bopladsen. Det er derfor ikke muligt at se, hvad det er.

Han henviser til, at det er et historisk mindesmærke for byen. Vejle Museum er forsøgt kontaktet for en løsning, men det har ikke ført noget med sig.

Tilsynet vil undersøge, hvem boligselskabet kan kontakte i kommunen for nærmere.

