

Referat

Styringsdialog – Domea Jelling

Mødested: Damhaven 3
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 18. juni 2024, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Domea Jelling) Niels Barkholt (formand for Jelling Boligselskab), Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. **Præsentationsrunde**
2. **Opfølgning på mål og aftaler fra styringsdialogmøde 2022**
 - a. Tilsynet orienterer om årsag til manglende afvikling af styringsdialog i 2023
 - b. Tilsynet orienterer om, at der afholdes styringsdialogmøde med udgangspunkt i to regnskabsår, henholdsvis regnskabsperioden 1.10.21-30.9.22 og regnskabsperioden 1.10.22-30.9.23
 - c. Referatet fra styringsdialogmødet fra 4. oktober 2022 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

3. Økonomi og administration

3.1. Regnskabsår 2022

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 365.141 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Domea har oplyst i 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 2022/2021	Benchmark	Årsregnskab 2021/2020 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	11.376,64	8.160,96	10.747,04
Arbejdskapital (disponibel)	-522,48	2.600,70	315,30

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 5

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2022/2021	Årsregnskab 2021 /2020 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	- 192.794	116.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	5.276.526	4.973.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	4.197.982	3.966.000
Egenkapital i alt (konto 810)	5.083.732	5.088.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2022: 369 lejemålsenheder)	13.777,05	13.788,62

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Tilsynet bemærker, at det er noteret i referatet fra styringsdialogmødet i 2022, at arbejdskapitalen var forholdsvis lav.

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Udviklingen i arbejdskapitalen fremhæves, da den er faldet siden regnskabsåret 2021/2020. Niveauet er angivet med rød markør i styringsrapporten.

Det fremgår af årsberetningen, at den disponible del af saldoen pr. 30. september 2022 udgør - 192.794 kr., svarende til kr. - 522 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 er 3.188 kr. pr. lejemålsenhed.

Det er noteret i årsberetningen, at fremskrivningen af arbejdskapitalen ifølge 10-års prognosen viser, at der er behov for at øge bidragene i forhold til Landsbyggefondens satser.

Kundechefen oplyser, at udviklingen i arbejdskapitalen skyldes underskud, grundet væsentlige kurstab på værdipapirer i regnskabsåret 2020/2021. Derudover er der tidligere blevet indkøbt en fælles driftsbil, der kan anvendes på tværs af afdelingerne – en traktor til ca. 500.000 kr. Udgiften til denne er fraregnet i arbejdskapitalen efter revisors anvisninger.

Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen er forøget til maksimumgrundlaget. Indbetalingerne skal fortsætte, indtil maksimumgrundlaget pr. lejemålsenhed er opnået. Beløbsmæssigt svarer det til en arbejdskapital på samlet ca. 900.000 kr. Det vil forventeligt tage årevis at genopbygge arbejdskapitalen.

Kundechefen oplyser endvidere, at arbejdskapitalen er stillet i bero, indtil der er opnået et forsvarligt niveau. Evt. nødvendige driftsindkøb vil i denne periode derfor skulle finansieres af afdelingerne.

Det bemærkes vedrørende dispositionsfonden, at den disponible del er forøget med 232.324 kr. Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 4.197.982 kr., der svarer til 11.364 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 er 5.826 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2021	Benchmark	Årsregnskab 2021/2020
Administrationsbidrag	4.899,80	4.677,80	4.767,43

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 5

Administrationsbidraget er på et fornuftigt niveau i forhold til benchmark. Det bemærkes, at administrationsbidraget er pålagt moms, da boligorganisationen køber denne ydelse hos Domea.

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2021/2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

3.2. Årsregnskab 2023

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 92.594 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at 4 ud af 6 afdelinger generelt har en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at der er behov for at styrke økonomien i 2 afdelinger, henholdsvis afd. 14107 – Fårup og Højagerkollegiet samt afd. 14151 – Højager.

Revisionen fremhæver i revisionsprotokollatet af 2024 s. 330, at der i afd. 14101, 14106, 14107 og 14151 er manglende balance mellem indtægter og udgifter.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023/2022	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	12.402,96	7.543,96	11.376,64
Arbejdskapital (disponibel)	-611,09	2.425,42	-522,48

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023/2022	Årsregnskab 2022 /2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	-225.491	-193.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	5.742.962	5.277.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	4.576.693	4.198.000
Egenkapital i alt (konto 810)	5.517.470	5.083.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 369 lejemålsenheder)	14.952,49	13.775,06

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Arbejdskapitalen er reduceret yderligere siden regnskabsåret 2022/2021. Niveauet er angivet med rød markør i styringsrapporten.

Det er fremhævet i årsberetningen, at den disponible del af saldoen pr. 30. september 2023 udgør - 225.491 kr., svarende til - 610 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023 er 3.396 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.

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

Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 378.711 kr. Det er noteret i årsberetningen, at den disponible del af saldoen udgør 4.576.693 kr. svarende til 12.390 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022/2023 er 6.205 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022/2023	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021
Administrationsbidrag	5.157,14	4.568,59	4.899,80

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 6

Det er oplyst af tilsynet, at det gennemsnitlige administrationsbidrag for boligforeninger i Vejle Kommune (2023), udgør 4.635,52 kr. pr. lejemålsenhed.

Det fremhæves, at der er sket en stigning i administrationsbidraget med ca. 250 kr. fra året forinden. Kundechefen oplyser, at der ikke umiddelbart er nogen forklaring på dette. Det er formentligt blot almindelige prisstigninger.

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2023/2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

4. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

4 ud af boligforeningens 6 afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i styringsrapporter og årsberetninger fra materialet i dokumentationspakkerne 2023 og 2024.

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

Afdelingen er fremhævet med rød effektivitetsmarkering i styringsrapporterne. Afdelingen er i styringsrapport 2024 fremhævet som en afdeling, der har haft rød markering i 3 år. Det vil sige, at der er et stort effektiviseringspotentiale.

Afdelingen er fremhævet med gul markering i styringsrapporten fra 2024 i forhold til fraflytning.

Det er i årsberetningen fra 2023 fremhævet, at der i regnskabsåret har været ledige lejemål, der dog efterfølgende er blevet lejet ud.

Kundechefen oplyser, at der har været en tendens til øget fraflytning i afdelingen. Afdelingen består af 25 lejemål. Det har særligt været 2 lejemål, der har været udfordringen, idet disse, i modsætning til de øvrige lejemål i afdelingen, ikke har egen terrasse. Perioden med tomgang er imidlertid løst nu, idet man har sænket lejen for de to lejemål, som var vanskelige at udleje.

Afdelingen er administrativt optimeret så vidt det er muligt, hvorfor der ikke er noget umiddelbare effektiviseringspotentiale. Der har været overvejelser om sammenlægning med andre afdelinger, men det er ikke realistisk på nuværende tidspunkt.

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

Afdelingen er i begge årsberetninger fremhævet på listen over afdelinger, der har behov for at styrke økonomien.

Afdelingen modtager et årligt bidrag fra obligationsbeholdning, der er oprettet i forbindelse med en 5-dels ordning.

Det er fremhævet i revisionsprotokollatet fra 2024 s. 333, at der fra og med 2012/2013 blev indtægtsført 96.000 kr. årligt fra kapitaltilførslen til den løbende drift. Der er i regnskabsåret kun tilført 85.000 kr., og nedtrapningen af det årlige tilskud vil fortsætte frem mod udløb af 2041.

Afdelingen er i styringsrapporten fra 2024 fremhævet med gul markør i forhold til ledige boliger.

Afdelingen er ligeledes fremhævet i årsberetningen fra 2024 med en gul markør, idet udlejningssituationen beskrives som værende mindre god. Det oplyses, at der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. For at forbedre udlejningssituationen kan de ledige ungdomsboliger findes på en boligportal.

Kundechefen oplyser, at ungdomsboligerne har været ramt af tomgang, hvilket er den væsentligste grund til det genererede underskud.

Der er ca. 130 ungdomsboliger og tomgang er vanskeligt at undgå hen over sommeren, idet seminariet er den eneste uddannelsesinstitution i Jelling. Afdelingen bruges ofte som anvisningslejemål af Vejle Kommune, men de anviste lejere kan til tider medføre større istandsættelse ved fraflytning, som ofte genererer tomgang.

- **Afd. 14151 – Højager**

Afdelingen er i årsberetningen fra 2024 fremhævet på listen over afdelinger, der bør styrke økonomien.

Det er noteret, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af afvikling af afdelingens opsamlede underskud samt øgede udgifter til ejendomsskat.

Afdelingen er endvidere fremhævet med rød markør i årsberetningen fra 2024 i forhold til henlæggelse til tab ved fraflytninger og tab ved lejeledighed.

Den røde markør betyder, at henlæggelsen tillagt indeværende års budgetterede henlæggelse ikke forventes at kunne dække de risikobehæftede tilgodehavender pr. 30. september 2023 med tillagt af 1 gange årets konstaterede tab ved lejeledighed og fraflytning.

Det er videre særligt fremhævet i årsberetningens s. 10, at henlæggelserne under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års udgifter hertil samt indeværende års ekstraordinære henlæggelse, vurderes at være tilstrækkelige til at dække det kommende års udgifter. Men det anbefales at øge henlæggelserne i det kommende budget, da det forventede fremtidige årlige forbrug overstiger den i indeværende år budgetterede henlæggelse, hvilket medfører, at henlæggelserne på sigt ikke vil være tilstrækkelige.

Revisionen bemærker ligeledes i revisionsprotokollatet af 2024 s. 330, at der er begrænsede henlæggelser til fraflytninger.

Kundechefen oplyser, at afdelingen i nyere tid har fået nye vinduer, som er betalt ved brug af henlæggelser, hvorfor disse er opbrugt.

Afdelingen har A – ordning, hvilket indebærer, at udlejeren i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis overtager lejerens udgift til normalstandsættelsen eller betaling af normalstandsættelsesbeløbet.

Omkostninger til fraflytning har i denne afdeling derfor betydet store udgifter, fordi flere lejere med høj anciennitet er fraflyttet indenfor samme år. Da de har høj anciennitet, har det betydet at afdelingen har måtte betale alle omkostninger til istandsættelse.

- **Afd. 14106 - Skovgade**

Afdelingen er fremhævet med gul markør i årsberetningen fra 2023 samt rød markør i årsberetningen fra 2024 i forhold til henlæggelsesniveau til istandsættelse ved fraflytning.

Kundechefen oplyser, at det er en meget attraktiv afdeling, som står overfor større renovering af bl.a. tag og vedligeholdelse af træværk.

b. Henlæggelsesniveau og granskningsrapporter

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt.

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

Det er generelt bemærket fra revisionen i revisionsprotokollatet af 2023 og 2024, 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.

Revisionen bemærker dog i revisionsprotokollatet af 2024 s. 330, at henlæggelser ikke er tilstrækkelige i henhold til drift- og vedligeholdelsesplaner i afdeling 14106, 14107, 14110 og 14151.

Det bemærkes i samme revisionsprotokol s. 331, at det ved en gennemgang af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingernes henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i en længere periode. Dette medfører en merudgift i afdelingens regnskab i de kommende år, som ikke er budgetteret. Det anbefales, at henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der i det omfang det er muligt foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

Kundechefen oplyser, at granskningsarbejdet nu er afsluttet for alle afdelinger. Granskningsrapporterne peger generelt på, at henlæggelsesniveauet bør øges.

Domea arbejder på at udarbejde deres interne oversigt, så man fra centralt hold kan foretage en prioritering af, hvor der er det største behov for renoveringer. Man forventer at dette arbejde vil være afsluttet i 2025.

Granskningsrapporterne er udarbejdet alene uht levetid – ikke nødvendigvis om der aktuelt er et egentligt behov for en udskiftning af en bygningsdel.

Granskningsrapporterne har ikke påpeget fejl eller manglende vedligeholdelse, som kræver øjeblikkelig renovering. Rapporterne vil i nær fremtid blive drøftet med alle afdelingsbestyrelser for en nærmere gennemgang af deres anbefalinger. Hvis man skulle opfylde alle de påviste forhold i rapporterne, ville det betyde så store henlæggelser og huslejestigninger, at lejemålene ikke ville kunne genudlejes.

c. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Udlejningssituationen er generelt god i de fleste afdelinger.
De enkelte afdelinger er gennemgået særskilt i forhold til dette punkt.

Kundechefen oplyser, at der arbejdes på at oprette en hjemmeside under Domea Boligservice (Vejle), hvor det vil være muligt at se alle de ledige boliger i boligorganisationen. De enkelte lejemål forbliver på hjemmesiden, indtil lejemålet er udlejet. På den måde sikres, at lejligheden er synlig, selvom der er en proces i gang omkring udlejning. Hjemmesiden skal medvirke til at imødegå lejemål med tomgang.

Dette er i modsætning til Boligportalen, hvor lejemål tages af annoncering, når et lejemål bliver tilbudt til en lejer. Det har den virkning, at processen omkring annoncering mv starter forfra, hvis der ikke kan indgås aftale om udlejning. Det medfører unødigt tomgang.

Udgift til hjemmeside forventes at beløbe sig til ca. 80.000 kr.

5. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Kundechefen oplyser, at der er stor forskel på afdelingerne. Der er pt. en enkelt afdeling, som ikke har en afdelingsbestyrelse.

Erfaringen er at det kan være vanskeligt at motivere lejerne til at deltage efterhånden som problemer med vedligeholdelse af fællesarealer osv. bliver løst. Når der er fundet en løsning på at få slået græs osv. mister lejerne interessen.

Et fælleshus er ofte meget vigtigt for at have et godt beboerdemokrati.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der er ikke iværksat særlige indsatser. Kundechefen oplyser, at nye medlemmer af afdelingsbestyrelser bliver oplært i, hvad deres rolle er.

Kundechefen oplyser, at navnlig nye lejere har meget lidt interesse i at deltage i beboerdemokrati. Det er et generelt fokuspunkt hos Domea.dk, og emnet har nyligt været drøftet på en fælles konference i Domea.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Proceduren omkring sager i beboerklagenævnet drøftes generelt.

Kundechefen er ikke nødvendigvis orienteret om sagerne – dette gælder både antal og indhold. Det er Domea.dk, der håndterer de fleste sager.

Der er formentlig ikke en samlet statistik over sager i Beboerklagenævnet hos Domea.dk.

Kundechefen oplyser videre, at der internt er en arbejdsfordeling i Domea, så det er forskellige afdelinger, der håndterer henholdsvis klager over forbrugsafregninger, opgørelser af omkostninger i forbindelse med fraflytning, og lejere som udsættes fordi de støjer eller på anden måde er til gene for andre lejere.

Domea.dk håndterer de første to typer klager, mens den sidste type vedr. brud på husordenen håndteres og indberettes af Domea Boligservice i Vejle.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

I afd. 1 forventes, at der inden for kortere tid skal ske udskiftning af tag.

b. Nybyggerier

Boligorganisationen har oplevet at have vanskeligheder ved at få godkendt nye projekter, da Jelling ikke har de samme sociale udfordringer som Vejle by. Det er derfor vanskeligt at

få politisk interesse for opførelse af nye almene boliger fx ældreboliger, som ofte i stedet bliver opført af private investorer.

Kundechefen oplyser, at der er interesse for at opføre såvel familieboliger som seniorboliger. Boligbehovet er der, idet der er lange ventelister til almene boliger i Jelling.

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