

Referat

Styringsdialog – Domea Give

Mødested: Servicecenter Give
Enggade 14B, st.
7323 Give

Mødetidspunkt: 25. september 2024, kl. 10.00-12.30

Følgende deltog på mødet:

Lars Todbjerg Hansen (Kundechef, Domea Give), Jens Bork (Formand, Boligforeningen Give) Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på mål og aftaler fra styringsdialogmøde – dokumentpakke 2022

- a. Tilsynet orienterer om årsag til manglende afvikling af styringsdialog for dokumentationspakken 2023 i kalenderåret 2023
- b. Tilsynet orienterer om, at der afholdes styringsdialogmøde med udgangspunkt i to regnskabsår, henholdsvis regnskabsperioden 01.01.22-31.12.22 og regnskabsperioden 01.01.23-31.12.23
- c. Referatet fra styringsdialogmødet af 24. januar 2023 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

2. Økonomi og administration

2.1. Regnskabsår 2022

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 242.550 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at 11 ud af 12 afdelinger generelt har en god og tilfredsstillende økonomi. Afd. 13620, Kastaniehaven, er fremhævet som den afdeling, der har behov for at styrke økonomien. Se nærmere under pkt. 3.a.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Benchmark	Årsregnskab 2021 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	13.017,98	8.160,96	12.809,45
Arbejdskapital (disponibel)	5.039,07	2.600,70	5.251,81

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	4.131.556	4.339.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	11.039.769	10.887.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	9.724.434	9.569.000
Egenkapital i alt (konto 810)	15.171.326	15.225.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2022: 746 lejemålsenheder)	20.336,89	20.408,84

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Tilsynet bemærker, at det er noteret i referatet fra det seneste styringsdialogmøde, at der ikke indbetales bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapitalen, samt at det forventes, at midlerne skal bruges, når helhedsplaner iværksættes.

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Begge poster ligger over benchmark.

Det fremgår af årsberetningen, at den disponible del af dispositionsfonden er forøget med kr. 155.775.

Den disponible del af saldoen udgør 9.724.434 kr. svarende til 12.997 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2022 udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales derfor fortsat ikke til dispositionsfonden.

Den disponible del af arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed overstiger ligeledes maksimumgrundlaget pr. lejemålsenhed. Der indbetales derfor fortsat ikke til arbejdskapitalen.

Tilsynet fremhæver 10 års-prognosen, der er angivet i årsberetningens s. 2, for den forventede udvikling i henholdsvis arbejdskapital og dispositionsfond. Kundechefen oplyser, at helhedsplanerne ikke er indarbejdet i prognosen. Dette er forklaringen på, at 10 års-prognosen ikke viser en nedgang.

Det er forventningen, at helhedsplanerne vil blive iværksat ultimo 2024 eller primo 2025.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Benchmark	Årsregnskab 2021
Administrationsbidrag	4.689,65	4.677,80	4.734,47

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 6

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

d. Godkendelse af årsregnskab

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

2.2. Årsregnskab 2023

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 259.997 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at 11 ud af 12 afdelinger generelt har en god og tilfredsstillende økonomi. Afd. 13620, Kastaniehaven, er fremhævet som den afdeling, der har behov for at styrke økonomien. Se nærmere under pkt. 3.a.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023	Benchmark	Årsregnskab 2022 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	15.125,17	7.543,96	13.017,98
Arbejdskapital (disponibel)	4.691,02	2.425,42	5.039,07

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023	Årsregnskab 2022 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	3.871.559	4.131.000
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	12.625.148	11.039.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	11.298.502	9.724.000
Egenkapital i alt (konto 810)	16.496.709	15.171.000
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 746 lejemålsenheder)	22.113,55	20.336,46

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen drøftes nærmere.

Begge poster ligger fortsat over benchmark.

Det fremgår af årsberetningen, at den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 1.574.068 kr.

Den disponible del af saldoen udgør 11.298.502 kr. svarende til 15.101 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2023 udgør 6.205 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales derfor fortsat ikke til dispositionsfonden.

Når dispositionsfonden er steget, er der tale om omposteringer af indtægter for at "polstre" fonden inden helhedsplanerne iværksættes.

Den disponible del af arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed overstiger ligeledes maksimumgrundlaget pr. lejemålsenhed. Der indbetales derfor fortsat ikke til arbejdskapitalen.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023	Benchmark	Årsregnskab 2022
Administrationsbidrag	4.965,02	4.568,59	4.689,65

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 6

Kundechefen oplyser, at der er arbejdet med samdrift mellem afdelingerne for at opnå større besparelser.

Det overvejes i øvrigt nøje, hvilke dele af Domea.dk's administrative ydelser, man faktisk har brug for, inden man laver aftale herom.

d. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 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

I alt 9 afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i styringsrapporter, årsberetninger og revisionsprotokollater fra dokumentationspakkerne 2023 og 2024.

- **Afd. 13618 – Søndermarkens Serviceareal**

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2023, s. 335 samt revisionsprotokollatet 2024 s. 365, at skødet for ejendommen i afdeling 13618 fortsat er tinglyst med afdeling 13610 som adkomsthaver til trods for, at revisionen i flere år har anbefalet, at dette skal bringes i orden. Revisionen skal derfor kraftigt henstille til, at bestyrelsen sørger for at få underskrevet de relevante dokumenter, så tinglysningen kan gennemføres.

Det er kundechefens opfattelse, at revisors bemærkninger er forkerte, da tinglysningen som oplyst ved seneste dialogmøde, skulle være bragt i orden ved tinglysning den 9. september 2021.

Kundechefen har den 30. september 2024 fremsendt korrigerede revisionsprotokoller. Tinglysningen er, som oplyst under mødet, bragt i orden.

- **Afd. 136-20, Kastaniehaven, plejeboliger**

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser

Det er fremhævet i årsberetningen s. 4 for både 2023 og 2024, at afdelingen har behov for at styrke økonomien. Det er anført, at afdelingen har behov for at forbedre økonomien via budgetmæssige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2023, s. 338, at det ved gennemgang af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække, det forventede forbrug i perioden 2024 til 2025. Dette medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i de kommende år, som ikke er budgetteret, hvorfor revisionen har omtalt forholdet som en fremhævelse af forhold i vores revisionspåtegning.

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

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2024, s. 366, at tidligere års henlæggelser er anvendt og der er herudover driftsført 480.000 kr. Afdelingen har igennem flere år konstateret faktiske forbrug, som har overskredet de budgetterede forbrug.

Revisionen opfordrer bestyrelsen til løbende at foretage opfølgning af de realiserede udgifter contra de budgetterede udgifter, så de fremtidige budgetter overholdes. Der er således risiko for, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2023 med tillæg af de budgetterede årlige henlæggelser, ikke er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug.

Kundechefen oplyser, at der for nyligt har været afholdt afdelingsmøde, hvor der blev vedtaget huslejestigninger for at kunne forøge henlæggelserne.

Fraflytning

Afdelingen er angivet med gul markør i forhold til fraflytning i styringsrapporten fra 2023.

Afdelingen er dog ikke fremhævet i styringsrapporten fra 2024.

Kundechefen oplyser, at udsving i fraflytninger består i hvor mange af beboerne i plejeboligerne, der er afgået ved døden, dvs. fraflytningerne sker af naturlige årsager.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen er angivet med rød markør i begge årsberetninger. Rød markør betyder, at henlæggelsen er mindre end 1 års forbrug.

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2024 s. 366, at henlæggelserne i budgettet for 2024 er uændret i forhold til 2023. Der er en risiko for, at der igen i 2024 vil fremkomme en overskridelse på flytteudgifterne, som ikke er budgetteret. Revisionen henstiller således til bestyrelsen, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning forøges i de kommende budgetter.

Kundechefen bemærker, at A-ordningen er gældende for disse lejemål. Der vil sige, at det er afdelingen som betaler for istandsættelse, når en lejer fraflytter.

Kundechefen henviser igen til det nyligt afholdte afdelingsmøde, hvor der blev vedtaget huslejestigninger for at kunne forøge henlæggelserne.

- Afd. 136-21, Kastaniehaven, Servicearealer

Afdelingen er i årsberetning fra 2023, s. 8, fremhævet med gul markør i forhold til udlejningssituationen og tab ved lejeledighed. Det er angivet, at udlejningssituationen vurderes som værende mindre god, idet der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Der er på statustidspunktet 16 ledige ungdomsboliger. Kommunen betaler tomgangslejen og afdelingen betaler for forbrug.

Afdelingen er dog ikke fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2024.

Kundechefen bemærker, at der ingen udlejning er på et serviceareal, hvorfor der må være tale om en indberetningsfejl.

Kundechefen har efter mødet fulgt op på bemærkningerne i årsberetningen. Kundechefen har den 30. september 2024 bekræftet, at der er tale om en indberetningsfejl. Der er ikke ungdomsboliger på servicearealet.

- Afd. 136-23, Vonge og Thyregod

Det er angivet i styringsrapporten 2023, at afdelingen ønskes drøftet. Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at der er tomgang i 4 boliger på grund af skimmelsvamp. Det er angivet, at der er rettet henvendelse til Landsbyggefonden om støtte, men der foreligger endnu ikke en afklaring.

Ledige boliger og fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten 2023 angivet med gul markør i forhold til ledige boliger og fraflytning. Afdelingen er i styringsrapporten 2024 angivet med gul markør i forhold til ledige boliger.

Afdelingen er ligeledes fremhævet med gul markering i begge årsberetninger i forhold til udlejningssituationen og tab ved lejeledighed.

I årsberetningen fra 2023, s- 8-9 er angivet, at udlejningssituationen vurderes mindre god, idet der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Der er tomgang i 4 boliger på grund af skimmelsvamp. Der er rettet henvendelse til Landsbyggefonden om støtte, men der foreligger endnu ikke en afklaring.

I årsberetningen fra 2024 s. 7 er angivet, at udlejningssituationen vurderes værende mindre god, idet der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste.

Kundechefen oplyser samlet set, at flere lejemål holdes bevidst tomme.

Der er udfordringer med fugt i flere lejemål.

Status på renovering er, at helhedsplanen ligger til vurdering hos Domea.dk. Den ene bygning er af ældre dato, hvor LBF har vurderet, at det vil koste 8 mio. kr. at renovere hele bygningen, som kun indeholder 5 lejemål. Der er derfor på nuværende tidspunkt også overvejelser om eventuel sokkelrenovering.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Afdelingen er i årsberetningen 2023, s. 11-12 fremhævet med rød markør i forhold til henlæggelser til tab ved fraflytning og tab ved lejeledighed.

Det er angivet i årsberetningen, at henset til tidligere års lejetab og tab ved fraflytninger, må henlæggelserne betragtes som utilstrækkelige til at dække det kommende års udgifter, hvorfor der må påregnes en ekstraudgift hertil i indeværende regnskabsår. Det anbefales, at henlæggelserne øges i det kommende budget, således at årets budgetterede henlæggelse som minimum udgør et års forventet tab på lejeledighed og fraflytninger.

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2023, s. 343, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 373.000 kr. Heraf vurderes minimum 369.000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 31.000 kr. årligt. Der er pr. 31. december 2022 henlagt 20.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 1 års maksimalt forbrug.

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2024, s. 369, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 168.000 kr. Heraf vurderes minimum 158.000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 31.000 kr.

årligt Der er pr. 31. december 2023 henlagt 20.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender vurderes at være dækkende for det kommende regnskabsår.

Det drøftes, at der er sket en positiv udvikling i forhold til de risikobehæftede tilgodehavender.

Kundechefen bemærker dog, at det ikke vil være muligt at komme helt i bund. Dette skyldes til dels beboersammensætningen i afdelingen.

Det har dog en positiv indvirkning på boligorganisationens tab i forbindelse med fraflytning, at Domea.dk har iværksat et tiltag omkring huslejhjælp. Konceptet "hjælp til husleje" indebærer, at der blive taget kontakt til en lejer, så snart husleje udebliver. Domea forsøger så at være behjælpelig med opstilling af budget eller lignende, indgå evt. en afdragsordning eller hvad der nu skal til, for at lejeren kan komme på fode og overholde sine økonomiske forpligtelser.

Det har en mærkbar effekt, at man er gået væk fra rent digitale løsninger, hvor der blot sendes rykkergebyr ud til lejeren og over til opsøgende kontakt og hjælp.

- **Afd. 136-24, plejecenter Sandbjerg, Thyregod**

Afdelinger er i begge styringsrapporter angivet med rød markering i forhold til effektivitet. Afdelingen har haft rød markering de seneste 3 år.

Kundechefen bemærker, at alle boliger er lejet ud til Vejle Kommune, som har den fulde rådighed over belægning.

Plejecentre er generelt dyre i drift på en anden måde end familieboliger.

- **Afd. 136-27 (nyere bebyggelse fordelt på landsbyerne Kollemorten, Vonge mv.)**

Ledige boliger og fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten 2024 angivet med gul markør i forhold til ledige boliger og rød markør i forhold til fraflytning.

Kundechefen oplyser, at der er tale om en nyere boligmasse, hvor det kan være lidt tilfældigt, hvor mange fraflytninger, der kan være det enkelte år. Generelt er det ikke en afdeling, der er problemer med at udleje.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Afdelingen er i årsberetningen 2023, s. 11 fremhævet med gul markør i forhold til henlæggelser til tab ved fraflytning og tab ved lejeledighed.

Afdelingen har grøn markør i årsberetningen fra 2024.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2023, s. 349, at det ved gennemgang af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i årene 2024 og 2027. Dette medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i de kommende år, som ikke er budgetteret, hvorfor revisionen har omtalt forholdet som en fremhævelse af forhold i revisionspåtegningen.

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

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2024, s. 372, at det ved gennemgang af henlæggelsesbudgettet er konstateret, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i perioden 2024 til 2027. Dette medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i de kommende år, som ikke er budgetteret, hvorfor revisionen har omtalt forholdet som en fremhævelse af forhold i revisionspåtegningen.

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

Kundechefen bemærker, at revisorens bemærkninger formentlig handler om, at der i henhold til PPV-planen skal foretages større vedligeholdelsesarbejde i årene 2024 og 2027.

Der er generelt planlagt huslejestigninger i alle afdelinger for at øge henlæggelsesniveauet.

- Afd. 136-28, MønsTREhusene

Kundechefen giver en status på nybyggeriet.

Byggeriet i Vonge er påbegyndt efter sommerferien i år. Alle byggerier forventes færdige i november 2025.

- Afd. 136-52, Amager og Vestervænget

Det er angivet i styringsrapporten 2024, at afdelingen ønskes drøftet. Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at der er opstartet en helhedsplan med Landsbyggefonden.

Kundechefen oplyser, at helhedsplanen forventes påbegyndt ultimo 2024 eller primo 2025.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen er angivet med gul markør i begge årsberetninger. Gul markør betyder, at henlæggelsen udgør minimum 1 gange årets forbrug.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2023, s. 352, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 64.000 kr. Den fulde saldo vurderes at være risikobehæftet, hvorfor der må forventes tab herpå. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 60.000 kr. årligt. Der er pr. 31. december 2022 henlagt 86.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til knap 1,5 års maksimalt forbrug.

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2024, s. 374, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 4000 kr. Heraf vurderes minimum 1000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 60.000 kr. årligt. Der er pr. 31. december 2023 henlagt 26.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 0 års maksimalt forbrug.

Afdelingen er dog angivet med grøn markør i forhold til tab ved fraflytning i begge årsberetninger.

Kundechefen henviser til bemærkninger vedrørende dette emne under afd. 136-23.

- **Afd. 136-53, Mosevænget, Granbakken, Enggade mfl.**

Ledige boliger

Afdelingen er angivet med gul markør i begge styringsrapporter i forhold til ledige boliger.

Kundechefen bemærker, at der pt. er 4 ledige boliger.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen er angivet med rød markør i begge årsberetninger. Rød markør betyder, at henlæggelsen er mindre end 1 års forbrug.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2023, s. 354, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 286.000 kr. Heraf vurderes minimum 14.000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 75.000 kr. årligt. Der er pr. 31. december 2022 henlagt 166.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 2 års maksimalt forbrug.

Det fremgår af revisionsprotokollatet 2024, s. 375, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 176.000 kr. Heraf vurderes minimum 148.000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 75.000 kr. årligt. Der er pr. 31. december 2023 henlagt 90.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 1 års maksimalt forbrug.

Afdelingen er dog angivet med grøn markør i forhold til tab ved fraflytning i begge årsberetninger.

Kundechefen bemærker, at der også for denne afdeling er arbejde i gang med henblik på en helhedsplan.

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.

Se i øvrigt gennemgang af de enkelte afdelinger under pkt. 3.a.

Granskningsarbejdet blev kort drøftet. Alle granskningsrapporter er modtaget.

Kundechefen oplyser, at der er stor variation i bygningernes alder, men generelt er vedligeholdelsesstandarder rimelige. Der er enkelte bygninger som beskrevet ovenfor, hvor der er alvorlige problemer. Årsberetningerne angiver det gennemsnitlige niveau for hele afdelingen.

Granskningsrapporterne har generelt ikke beskrevet vedligeholdelsesproblemer, som er kommet som en overraskelse for boligforeningen.

Der er ikke påpeget fejl eller mangler, som kræver akut udbedring.

I indværende år har man dog hævet husleje med henblik på henlæggelser i alle afdelinger. Det er altid en skønsmæssig vurdering, hvor meget huslejen kan hæves. Det er en afvejning af at have attraktive boliger til konkurrencedygtige priser, så tomgang undgås i et oplandsområde.

Kundechefen bemærker generelt om granskningsarbejdet, at alle rapporter vil blive gennemgået systematisk for fejl og mangler hos Domea.dk. Det skal udmønte sig i en redigeret granskningsrapport.

Der er hos Domea.dk udviklet et Facility Management program. I programmet skal de redigerede granskningsrapporter lægges ind sammen med afdelingernes PPV-planer. Programmet vil så udfærdige en samlet rapport om bygningernes stand.

Der forventes en samlet konklusion for alle afdelinger i april 2025.

Når der foreligger en konklusion, beregnes et huslejeniveau ift. henlæggelser ved hjælp af en "huslejesimulator".

c. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

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

Tilsynet fremhæver, at der ifølge styringsrapporten er sket udlejning efter fleksibel udlejning. Kundechefen er dog ikke bekendt med, at der er indgået udlejningsaftaler med Vejle Kommune med fleksible udlejningskriterier.

Kundechefen henviser til, at der med fleksibel udlejning angiveligt menes fleksible indflytningsdatoer, som fx når en beboer skal flytte ind på et plejecenter.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

På plejecentre er det ikke muligt at få beboerne til at deltage i afdelingsmøder. Det samme gælder for beskyttede - og ældreboliger. Her er der nogle andre behov for den enkelte lejer, der fylder mere i dagligdagen.

Formanden og kundechefen deltager normalt i alle afdelingsmøder. Formanden forsøger med opbyggende arbejde at finde beboere, som kan bidrage til beboerdemokratiet.

Det generelle billede ved afdelingsmøder er, at omkring 25% af lejemålene sender en repræsentant.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der har ikke været iværksat særlige indsatser, men nye bestyrelsesmedlemmer tilbydes kurser hos domea.dk, så de er klædt på til opgaven.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Der har været nogle sager hos Beboerklagenævnet, hvilket også fremgår af styringsrapporten fra 2023.

Der sker opfølgning på disse sager gennem Domea.dk.

5. Boligsociale forhold

a. Udfordringer i forhold til beboersammensætning

Dette emne drøftes generelt.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

Der er under de enkelte afdelinger drøftet helhedsplaner

b. Nybyggerier

Der er fortsat et ønske om nye boliger på Torvet i Give. Dette ville også kunne forskønne bymidten.

7. Samarbejdet mellem boligorganisation og det kommunale tilsyn

Det drøftes generelt, hvordan styringsdialogmøder forberedes og tilrettelægges bedst muligt.