

Referat

Styringsdialog - Østerbo

Mødested: Treschowsgade 4
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 21. maj 2025, kl. 9.30-12.00

Følgende deltog på mødet:

Pia Lyngdrup Nedergaard (Direktør, Østerbo), Karin Mortensen (Organisationsbestyrelsesformand, Østerbo) Thomas Kirsten (Økonomi - & Stabschef, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i maj 2024.

Der er ikke konkrete mål og aftaler, der skal følges op på.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Østerbo administrerer 22 boligafdelinger. Der har været 2 afdelinger med underskud (samlet 100.000 kr. for afd. 50 og afd. 28).

Boligafdelingernes resultat viser et samlet overskud på ca. 8,9 mio. kr. Overskuddet skyldes blandt andet lavere ejendomsskatter, besparelse på el-udgift grundet bedre elprisåftale end der var budgetteret med, samt renter (både besparelse ved finansiering af helhedsplan i afd. 18 og øget renteindtægt ved forrentning af afd. midler i fællesforvaltningen).

Årets overskud anvendes til afvikling af tidligere års underskud og underfinansiering af forbedringsarbejder. Herudover indtægtsføres resten over maksimalt 3 år.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 41.264 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

Tilsynet fremhæver, at der er divergens mellem årsberetningen og årsregnskabet i forhold til opgørelse af antallet af lejemålsenheder. Det fremgår af årsregnskabet, at der er 3.149 lejemålsenheder, mens der i årsberetningen er henvist til både 3.254 og 3.255 lejemålsenheder.

Tilsynet bemærker, at der i seneste årsregnskab var 3.240 lejemålsenheder, hvor der i årsberetningen for 2023 var henvist til 3.254 lejemålsenheder.

Landsbyggefonden har i deres regnskabsgennemgang henvist til, at afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ikke synes korrekte, da der er sket indbetaling for 3.255 lejemålsenheder. Det er bemærket, at der kun skal medtages afdelinger i drift.

Østerbo oplyser hertil, at de har haft kontakt til Landsbyggefonden for at følge op. Det skyldes, at der er flere lejemål, der ikke er registreret. Der skal derfor blot eftersendes dokumentation til Landsbyggefonden, så der kan korrigeres i boligforeningens stamdata.

Det korrekte antal lejemålsenheder er 3.255.

Landsbyggefonden har oplyst, at det ikke har nogen betydning for årsregnskabet, at der er fejl i data om antal lejemålsenheder.

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)	4.662,22	7.057,51	3.561,32
Arbejdskapital (disponibel)	1.507,56	2.161,33	1.616,31

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024/2023	Årsregnskab 2023/2022 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	4.947.804	5.280.473
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	117.957.423	110.212.332
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	15.301.398	11.634.821
Egenkapital i alt (konto 810)	124.960.563	117.548.140
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 3.255 lejemålsenheder) (2023: 3.240 lejemålsenheder)	38.390,34	36.280,29

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden fremhæves, da den fortsat ligger under benchmark pr. lejemålsenhed. Det fremgår af revisionsprotokollen s. 668, at dispositionsfondens disponible del udgør kr. 4.701 pr. lejemålsenhed, hvor grænsen for beboerindbetaling er kr. 6.602 ved regnskabsårets start. Opkrævning hos afdelingerne er indregnet i budgetlægningen for regnskabsåret 2023/24.

Østerbo fremhæver, at der er en fortsat positiv udvikling, men det går langsomt, fordi der er flere helhedsplaner i gang, og der er afdelinger, der er fritaget for indbetalinger.

Dertil kommer, at skader som følge af oversvømmelser samt sikring af bygninger for at imødegå fremtidige oversvømmelser forventes at skulle dækkes af dispositionsfonden i et eller andet omfang.

Udviklingen i arbejdskapitalen fremhæves, da den er reduceret med 332.669 kr. Østerbo oplyser, at dette skyldes afdrag på administrationsbygningen.

Niveauet pr. lejemålsenhed er fortsat under benchmark. Det er dog ikke vedtaget, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2023	Benchmark	Årsregnskab 2023/2022
Administrationsbidrag	3.956,76	4.403,89	3.857,87

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Administrationsbidraget i Østerbo ligger fornuftigt i forhold til benchmark. Der er dog sket en stigning i administrationsbidraget i forhold til forudgående år.

Østerbo oplyser, at det skyldes inflation.

d. Henlæggelser

Det fremgår af årsberetningen, at boligafdelingernes samlede henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse beløber sig til 111,3 mio. kr. (mod 93,5 mio. kr. forudgående år) Beløbet er henlagt i henhold til afdelingsbestyrelsernes og inspektørernes bygningsmæssige tilstandsvurdering, planlægning af 30 års periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt huslejevurderinger.

Det er endvidere angivet i revisionsprotokollen s. 669, at der samlet er henlagt ca. 46 mio. i afdelingerne i 2023/2024 til planlagt og periodisk vedligehold. Forudgående regnskabsår blev der henlagt ca. 40. mio. kr..

Det er oplyst i årsberetningen, at der fortsat de kommende år vil være fokus på løbende at hæve henlæggelserne, hvor huslejeniveauet kan bære det.

Afdelingerne gennemgås særskilt i pkt. 3.a ift. henlæggelsesniveau, hvor det vurderes relevant.

Tilsynet forespørger endvidere generelt til granskningsarbejdet.

Det er nu afklaret, at Landsbyggefonden også forestår 2. runde af granskningsarbejdet, men derefter bliver det en opgave for den enkelte boligorganisation. Det betyder, at afdelingerne selv skal afholde udgifterne til en ekstern gransker.

Østerbo oplyser, at 2. runde af granskningsarbejdet formentlig påbegyndes i 2027. Det er uvist, hvor store omkostninger der er forbundet med granskningsarbejdet. Landsbyggefonden har endnu ikke oplyst om dette.

Østerbo orienterer tilsynet, når der kommer nyt omkring det fremtidige granskningsarbejde.

e. Godkendelse af årsregnskab

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

Det aftales, at tilsynet får tilsendt Østerbos tilbagemelding til Landsbyggefonden vedrørende regnskabsgennemgang. Regnskabsgennemgangen er fremsendt til Østerbo den 7. maj 2025, og der er fastsat en frist for tilbagemelding på 4 uger.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, der er fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2025. I alt 14 ud af 22 boligafdelinger blev drøftet nærmere.

- **Afd. 28, Byparken**

Afdelingen består af 23 familieboliger.

Helhedsplan og henlæggelser

Det fremgår af årsberetningen, at helhedsplanen i afdelingen fortsat er igangværende grundet en konflikt i byggesagen om altanerne. Alle boliger er udlejning, dog ydes der kompensation for manglende altaner.

Det fremgår endvidere af afdelingsrapporten, at altanmontagen er forsinket med 15 måneder.

Skema C er derfor endnu ikke klar til godkendelse af kommunen.

Østerbo oplyser, at det er en kompliceret sag, hvor der er uoverensstemmelser mellem entreprenør og rådgiver og ØsterBO. Det er uvist, hvornår altanerne kan monteres. Der mangler endvidere retablering af haveanlæg, men dette kan først ske, når altanerne er monteret.

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten i forhold til henlæggelsesniveau, der er for højt. Østerbo oplyser, at henlæggelser afregnes, når helhedsplan er afsluttet.

Ledige boliger

Afdelingerne er fremhævet med rød markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger. Det fremgår af afdelingsrapporten, at de ledige boliger skyldes genhusning i forbindelse med renovering.

Østerbo oplyser, at beboerne er flyttet tilbage, og at der ikke pt. er problemer med udlejning.

Sammenlægning

Der er overvejelser i gang omkring sammenlægning med andre boligafdelinger for at sikre en større økonomisk robusthed.

- **Afd. 31, Byparken**

Afdelingen består af 32 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der arbejdes for en sammenlægning med afdeling 28-36-40-44.

- **Afd. 32, Byparken**

Afdelingen består af 135 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Oversvømmelser, vedligeholdelsestilstand og henlæggelser

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er bemærket i afdelingsrapporten, at bygningerne er blevet oversvømmet to gange i 2024 som følge af, at Grejs Å er gået over sine bredder. Dette har haft store økonomiske og menneskelige konsekvenser.

Det fremgår videre af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er vurderet ikke tilfredsstillende. Det er noteret, at bygningerne i princippet er velholdte, men der mangler at blive udført tiltag i form af dæmninger og spildevandspumper, der sikrer bygningerne mod fremtidige oversvømmelser.

Der er fokus på at hæve henlæggelserne til tilfredsstillende resultat og dette er også sket gradvist i de forudgående år. Årets henlæggelser til vedligehold udgør 11.903,70 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 11.976,18 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold på 37.553,07 pr. bolig ligger under benchmark på 38.943,42 kr.

Det er hertil noteret, at omkostningerne som følge af 2 gange oversvømmelse ikke er opgjort. Der må påregnes en udgift på flere mio. kr.

Østerbo bemærker, at Naturskaderådet har afgjort, at der var tale om en stormflod. Der er en stor del af udgifterne, der ikke bliver dækket af forsikringen.

Ledige boliger

Afdelingen er fremhævet med gul markering i styringsrapporten i forhold til ledige boliger. Det fremgår dog også af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten ligger over benchmark.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at dette skyldes, at der er sket fraflytning fra 11 lejligheder, der er blevet ødelagt af oversvømmelser. Lejlighederne er under renovering for anden gang og første gang gik der ½ år med udtørring og renovering.

Østerbo oplyser, at renoveringen forventes færdig i løbet af sommeren. Der er dog flere beboere, der ikke ønsker at flytte tilbage til deres lejemål.

- **Afd. 35, Skovbrynet**

Afdelingen består af 298 boliger, heraf 283 familieboliger og 15 ungdomsboliger.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil oplyst i afdelingsrapporten, at der pågår renovering i form af vinduesudskiftning af alle vinduer. Renoveringsarbejdet forventes færdiggjort i start 2026.

Renovering, huslejestigning og låneoptagelse er godkendt af kommunen i efteråret 2024.

- **Afd. 36, Jacob Gades gård**

Afdelingen består af 50 familieboliger.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil oplyst i afdelingsrapporten, at der arbejdes for en sammenlægning med afd. 31, 40, 44, 28.

- **Afd. 38, Østbyparken, ældreboliger**

Afdelingen består af 9 ældreboliger, bygget i 1994. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Sammenlægning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil oplyst i afdelingsrapporten, at der arbejdes på en sammenlægning med afdeling 1.

Henlæggelser

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten ift. henlæggelsesniveau, der er for højt. De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 147.260,11 kr., hvor benchmark er 38.943,42 kr.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at der er større vedligeholdelsesopgaver i perioden 2038 til 2049, hvor vinduer, tag og elevator står til udskiftning. Derfor er det nødvendigt at fastholde det nuværende henlæggelsesniveau.

- **Afd. 40, Langelinie**

Afdelingen består af 18 ældreboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Effektivitet

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der arbejdes med flere tiltag såsom øget samdrift, bedre opgavestyring, planlagt budgetopfølgning, bedre affaldshåndtering, energioptimering samt mindre akut vedligehold, men mere planlagt vedligehold.

Der arbejdes i øvrigt på at sammenlægge afdelinger for at øge økonomisk robusthed.

Fælleshus

Det er fremhævet i styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil noteret, at der er ønsker om at overtage et kommunalt ejet fælleshus og omdanne det til ældreboliger, idet det vurderes, at flere boliger vil give en bedre økonomi i afdelingen. Endvidere er det vurderingen, at flere boliger og dermed flere personer giver bedre mulighed for sociale aktiviteter i afdelingen.

Tilsynet oplyser, at kommunen vil forsøge at afdække mulighederne.

- **Afd. 41, Enghaven**

Afdelingen består af 79 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil bemærket, at afdelingen har været ramt af oversvømmelser to gange i 2024. Begge gange fordi Grejs Å er gået over sine breder. Der arbejdes på at få sikret bygningen mod fremtidige oversvømmelser, men afdelingen vil formentligt ikke selv kunne løfte omkostningerne hertil.

Det fremgår også, at der arbejdes med en sammenlægning med afdeling 32.

- **Afd. 44, Bøgeskrænten**

Afdelingen består af 36 familieboliger.

Sammenlægning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil oplyst i afdelingsrapporten, at der arbejdes med en sammenlægning med afdeling 28,31,36,40.

Vedligeholdelsestilstand og henlæggelser

Der er også noteret i afdelingsrapporten, at der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb som følge af, at der er blevet henlagt for få midler til vedligehold. Huslejen er af samme grund blevet hævet i de seneste 5 år.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 10.694,44 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.544,39 kr. Det er hertil bemærket, at huslejen ikke kan hæves yderligere uden risiko for tomgangstab.

De opsparede henlæggelser udgør 64.997,92 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 35.100,15 kr.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er vurderet mindre tilfredsstillende.

- **Afd. 47, Grejsdalparken**

Afdelingen består af 40 familieboliger.

Effektivitet

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år. Det fremgår af

afdelingsrapporten, at der de senere år er arbejdet med at reducere elforbrug i uopvarmede trappeopgange.

Der er stort potentiale i udbedring af varmeanlæg. Der er dårlig afkøling, og beboerne betaler strafafgift. Der planlægges også udlicitering af rengøring af glaspartier i trappeopgange, da der pt. er store omkostninger forbundet hermed.

Bygningernes alder er defineret som en barriere for effektivisering, da der er store vedligeholdelsesmæssige omkostninger. Det er noteret, at bygningerne mod syd har fået udskiftet vinduer pga. byggeteknisk fejl. Byggeskadefonden har derfor været involveret, og har stået for udskiftningen. Afdelingen har dog selv afholdt en del af udgifterne, ligesom Byggeskadefonden har afvist at betale for udskiftning af resterende vinduer i den øvrige bygningsmasse.

Vedligeholdelsestilstand og henlæggelser

Det er ved tidligere års styringsdialoger fremhævet, at der er flere særlige bygningsmæssige forhold i afdelingen, blandt andet pga. den tætte placering på Grejs Å, der kræver særlig vedligeholdelse ned mod åen.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at niveauet for årlige henlæggelser på 16.750 kr. ligger over benchmark på 12.544,39, mens niveauet for opsparede henlæggelser til vedligeholdelse pr. bolig på 23.179,30 kr. er under benchmark på 35.100,15 kr.

Det er hertil noteret, at det ikke er muligt at forhøje henlæggelserne, da huslejen allerede ligger over gennemsnittet for tilsvarende boliger. Det overvejes at nedsætte henlæggelserne yderligere for at imødegå høj husleje og vanskeligheder i udlejningen.

Østerbo bemærker, at det er en driftstung afdeling. Afdelingen er uhensigtsmæssigt bygget, og der er uhensigtsmæssige lån. Der er en dialog i gang med Landsbyggefonden i forhold til eventuel kapitaltilførsel.

Fraflytning

Afdelingen har rød markering ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 25 %, hvor benchmark er 10 %. Det er noteret, at der er en udfordring med høj husleje.

Østerbo oplyser, at der er opmærksomhed på udlejningssituationen i afdelingen.

- Afd. 48, Juulsbjergparken

Afdelingen består af 87 familieboliger.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at der pt. er en sag ved Byggeskadefonden omkring facader og afvanding af tag. Fonden har meddelt, at de udskifter tagbrønde inkl. rør, dog skal afdelingen betale en del af omkostningerne. Fonden har ligeledes anerkendt, at facadepuds, der falder af, er dækket. Der er dog uenighed om, hvor stor en andel af

omkostningen, som afdelingen skal betale. Der afventes endelig tilbagemelding fra Byggeskadefonden.

Afdelingen forventes at skulle betale mellem 7-15 mio. kr., hvilket er langt højere end det, der er henlagt til vedligehold af facader.

Østerbo bemærker, at der ikke er noget kritisk for bygningens tilstand som følge af byggeskaderne. Der er ikke behov for akut udbedring.

- **Afd. 50, Toftegården**

Afdelingen består af 83 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Det er fremhævet i styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er noteret, at afdelingen er udfordret på de fysiske forhold i forhold til tilgængelighed/universelt design.

Der har været en bygningsgennemgang med bygningsmyndigheder, fordi det har vist sig, at bygningen har nogle brandtekniske mangler. Der er lavet aftale om, hvad der skal til for at få bygningen op på et acceptabelt sikkerhedsmæssigt niveau og ØsterBO er pt. ved at indhente priser på at få arbejdet udført.

Det er ved tidligere års styringsdialog drøftet med tilsynet, at der blandt andet samarbejdes med andre myndigheder som bl.a. Sygehus Lillebælt i forhold til at afdække mulighederne for boligernes anvendelse, herunder evt. hvorvidt nogle boliger kan fungere som aflastningsboliger.

Østerbo oplyser, at der stadig er overvejelser i gang om afdelingens muligheder. Der afventes dog pt. ny politisk boligaftale, da det kan medføre midler til diverse projekter og forandringer af boligernes indretning.

- **Afd. 51, Tirsbæk Bakker**

Afdelingen består af 16 familieboliger.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at der er igangværende arbejde med byggeskader sammen med entreprenør og Byggeskadefonden. Det drejer sig om mulige skader konstateret ved 1 års – og 5 års gennemgang.

Der blev også orienteret herom ved sidste års styringsdialog.

Den foreløbige konklusion er, at bygningerne er i god stand, men da der er mindre hulrum imellem formur og bagvedliggende isolering end Bygningsreglementet foreskriver, så skal fugtophobning i træskelletbagmur holdes under observation de kommende 5 år frem til 2030.

Der er indsat fugtmålere.

- **Afd. 70, Ungbo Centrum**

Afdelingen består af 277 boliger, heraf 10 familieboliger og 267 ungdomsboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Ledige boliger og fraflytning

Afdelingen har gul markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger og fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at ledighedsprocenten for ungdomsboligerne er opgjort til 0,37 %, mens fraflytningsprocenten er opgjort til 20 % på familieboligerne.

Det er noteret, at der primært er ledige ungdomsboliger på Grejsdalsvej, formentlig grundet afstand til midtbyen.

Vedligeholdelsestilstand og henlæggelser

Det er også fremhævet i afdelingsrapporten, at der er et efterslæb med henlæggelser, der dog ikke vurderes at kunne forøges yderligere. Der henlægges årligt mere end benchmark, men de opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes tilfredsstillende, men ungdomsboligerne på Dæmningen trænger til renovering.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Udlejning

Østerbo oplyser, i overensstemmelse med beskrivelsen i årsberetningen, at lejlighederne generelt er eftertragtede og med et rimeligt lejeniveau. Der er sket en stigning i antallet af boligsøgende, der i regnskabsåret var 4670 mod 4107 året forinden.

Østerbo bemærker dog, at der er en øget konkurrence, samt at det kan ses i de interne statistikker over ledige boliger. Det er blevet sværere for boligforeningen at udleje boliger.

Fleksibel udlejning og anvisning

Brug af fleksibel udlejning i regnskabsåret blev kort drøftet. Det fremgår af styringsrapporten s. 7, at udlejningsværktøjerne ikke har fundet anvendelse.

Der er enighed om, at Østerbo har indberettet til tilsynet, at der er gjort brug af fleksibel udlejning i Moldeparken for 2 lejemål i kalenderåret 2024, mens der ikke blev gjort brug af udlejningsværktøjet i kalenderåret 2023.

Det aftales, at tilsynet følger op med Landsbyggefonden for at få afklaret, hvorfor data i styringsrapporten ikke er retvisende.

Østerbo bemærker, at data i styringsrapporten om brug af anvisning heller ikke vurderes at være retvisende. Tilsynet følger også op på dette.

Tab ved fraflytninger

Østerbo opgør flyttefrekvens for de enkelte boligtyper i årsberetningen (s. 2).

Det er samtidig oplyst, at der i regnskabsåret er opgjort et tab ved fraflytninger på 932.881 kr. Det er en stigning ift. forudgående regnskabsår, hvor tabet udgjorde 838.972 kr. (s. 4)

Revisor fremhæver i revisionsprotokollen s. 669, at der i regnskabsåret samlet er henlagt 588.000 kr. til tab ved fraflytninger.

Tilsynet bemærker, at der er henlagt mindre end det, der er forbrugt. Dispositionsfonden dækker noget af tabet ved fraflytning.

Østerbo oplyser, at tab ved fraflytning dækker over udgifter til istandsættelse. Depositum og indskud rækker ikke altid til udgifterne forbundet med istandsættelse. Det er en stigende udfordring, at lejemål misligholdes. Det kan have sammenhæng med, at mange lejere er psykisk sårbare.

Det drøftes generelt, hvad Østerbo gør for at forebygge misligholdelse og tab ved fraflytning, herunder for at indkræve tilgodehavender.

Østerbo bemærker, at den boligsociale medarbejder har en stor rolle ift. at være opsøgende og hjælpe de borgere, der har brug for det.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Østerbo oplyser, at der er en afdelingsbestyrelse i 14 ud af 22 boligafdelinger.

Der er fokus på de afdelinger, hvor der ikke er en bestyrelse.

Der er ansat en fællesskabskoordinator, der forsøger at etablere aktiviteter, og som har overblikket over de enkelte afdelinger.

Det er forhåbningen, at man ved at målrette og afholde fælles aktiviteter kan skabe blik for fællesskabet og interesse for arbejdet i bestyrelsen.

Der er blandt andet planlagt aktiviteter i afd. 41, som har været hårdt ramt af oversvømmelser. Her er der derfor et særligt behov.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Østerbo beretter om afvikling af fejningsdagen Østerbonus som en del af et samlet fokus på fællesskab og frivillighed. Det var et vellykket arrangement med stor opbakning.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Tilsynet fremhæver indledningsvist, at Landsbyggefonden 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. 8, at der ikke har været sager i Beboerklagenævnet.

Østerbo har hertil oplyst, at der har været 4 sager i regnskabsperioden. De 3 sager er lukket, og 1 sag er igangværende.

5. Boligsociale forhold

a. Udfordringer i forhold til beboersammensætning

Østerbo oplyser, at der er et godt samarbejde på tværs af boligforeninger med kommunens myndighedsafdeling for at skabe fokus på meningsfyldt anvisning.

Østerbo oplyser dog også, at de i stigende grad har opmærksomhed på beboere med demens. Der er et godt samarbejde med Demensenheden Vejle, og alle medarbejdere i Østerbo har fået uddannelse omkring at spotte demens for bedre at kunne understøtte og hjælpe demensramte beboere.

Østerbo arbejder nu på et mere etableret samarbejde med demenskoordinatorerne i deres boligområder.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

Der har været forskellige renoveringsarbejder, primært med fokus på energioptimering (udskiftning af vinduer/døre)

b. Nybyggerier

Boligprojektet Åhusene har fået godkendt skema A. Ansøgning om godkendelse af skema B er fremsendt til kommunen.

Østerbo oplyser, at der er nedsat en følgegruppe af tilfældige borgere, som har vist interesse for at følge nybyggeriet. Der har været stor interesse. Borgerne bliver samtidigt ambassadører for projektet og kan bidrage med gode input til projektet.

Der er projekter i gang omkring studieboliger ved Vejle Havn samt seniorboliger på Hovertoften. Også her er der planer om at nedsætte følgegrupper.

7. Forslag til fremtidigt samarbejde, koordination og drøftelser med kommunen

Det er fremhævet i styringsrapporten, at der ønskes et tættere samarbejde omkring indsatser i forbindelse med oversvømmelserne i midtbyen.

Østerbo efterspørger blandt andet koordinering og informationer om, hvilke tiltag og indsatser kommunen arbejder på. Det er væsentligt, at der ikke laves dobbeltløsninger, da det er beboernes penge, der skal finansiere.

Forebyggelse af oversvømmelser samt klimatiltag i det hele taget er en stor omkostning for boligforeningen, og det er derfor væsentligt, at boligforeningen prioriterer de indsatser, hvor kommunen ikke iværksætter foranstaltninger.

Tilsynet undersøger muligheden for fælles orientering til boligforeningerne om kommunale tiltag.