

Referat

Styringsdialog – Domea Vejle/ Børkop

Mødested: Kirketorvet 22
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 20. februar 2025, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Jan Vorgaard (Kundechef, Domea Vejle/Børkop), Jens-Anker Gjelstrup (formand), Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

- a. Hovedpunkterne fra referatet fra styringsdialogmødet den 4. juni 2024 blev kort opsummeret.

Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

- b. Kundechefen orienterede om sammenlægning af afdelinger.

Afd. 8753 og 8754 er sammenlagt til ny afdeling 8762.

Der er etableret ny afdeling 8761, Ved Sønderåen, som er udskilt fra afd. 8755 – i alt 16 lejemål.

Afdelingen har driftsmæssigt været for dyr. Lejemålene udgør et bosted, hvor Vejle Kommune har anvisningsret til lejemålene.

- c. Kundechefen orienterede også om fusionen med Vejle Ældreboligselskab

Fusionen er gennemført sådan, at der er etableret to selvstændige afdelinger. Fremadrettet ny afd. 8781, Fjordmarken og afd. 8782, Grønnebo.

Det aftales, at styringsdialog for Vejle Ældreboligselskab afvikles mellem kundechefen og tilsynet.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået, for årsregnskab 2024, regnskabsperioden 1.7.23-30.6.24.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 24.068 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Domea har oplyst i årsberetningen, at der i 9 ud af 13 afdelinger generelt er en god og tilfredsstillende økonomi. Det er bemærket, at der er behov for at styrke økonomien i 4 afdelinger.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023/2024	Benchmark	Årsregnskab 2022/2023 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	7.272,49	7.057,51	6.909,10
Arbejdskapital (disponibel)	1.394,02	2.161,33	1.198,61

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023/2024	Årsregnskab 2022/2023 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.448.388	1.245.354
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	9.252.977	8.915.396
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	7.556.112	7.178.558
Egenkapital i alt (konto 810)	10.701.365	10.160.750
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 1.036 lejemålsheder)	10.329,50	9.807,67

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Domea har fremhævet i årsberetningen, at udviklingen i den disponible del af dispositionsfonden er forøget med 377.554 kr.

Den disponible del pr. lejemålsenhed overstiger maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2023/2024, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører.

Kundechefen oplyser hertil, at der dog forventes indbetaling til dispositionsfonden pr. 1. juli 2025, da der sker forbrug af midler fra dispositionsfonden i forbindelse med helhedsplan i afd. 8759.

Arbejdskapitalen er ligeledes forøget. Den disponible del af saldoen udgør 1.448.387 kr. pr. 30. juni 2024, svarende til kr. 1.398 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2023/2024 andrager kr. 3.613 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Kundechefen oplyser, at afdelingerne indbetaler til arbejdskapitalen. Det sker pr. automatik, at indbetalinger aktiveres og ophører i overensstemmelse med maksimumgrundlaget.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2023	Benchmark	Årsregnskab 2023/2022
-----------------------	--------------------------	-----------	--------------------------

Administrationsbidrag	5.166,41	4.403,89	4.676,23
-----------------------	----------	----------	----------

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

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

Administrationsbidraget vurderes derfor at ligge på et fornuftigt niveau ift. benchmark.

d. Godkendelse af årsregnskab

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

Regnskabsgennemgangen fra Landsbyggefonden af 11. februar 2025 drøftes kort. Det aftales, at Domeas tilbagemelding til Landsbyggefonden fremsendes til tilsynet til orientering.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

8 ud af boligforeningens 13 afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2025.

- **Afd. 8703 (Brejning)**

Afdelingen består af 104 boliger, heraf 94 familieboliger i etagebyggeri samt 10 ældreboliger i tæt/lav bebyggelse.

Domea har oplyst i styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet nærmere. Det er hertil bemærket i afdelingsrapporten, at der arbejdes på en renovering af bl.a. rør/afløb systemet og badeværelser i afsnittet beliggende Buen. Det er bemærket, at afdelingens vedligeholdelsestilstand ikke er tilfredsstillende.

Økonomi og henlæggelser til vedligehold og fornyelser

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen s. 4, da der vurderes at være behov for at styrke økonomien gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Det er videre bemærket i årsberetningen, at afdelingens fysiske tilstand vurderes at være for økonomisk omfattende at gøre tidssvarende til at kunne dækkes af afdelingens henlagte midler til vedligeholdelse og fornyelser. Der er derfor ansøgt Landsbyggefonden om en helhedsplan for afdelingen.

Det er fremhævet i årsberetning s. 6, at afdelingens vedligeholdelsesstand er vurderet som utilfredsstillende (rød markør).

Revisor bemærker s. 488, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2024 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Kundechefen oplyser, at der er et generelt fokus på afdelingen. Det er hele afdelingen, der er utidssvarende. Buen er det store problem, men den øvrige bebyggelse vil også kræve omfattende renoveringer, bl.a. at lejlighederne får altaner, som vil gøre lejemålene mere tidssvarende.

Afdelingen har derfor også problemer med et stort antal fraflytninger.

Revisors bemærkninger tager ikke højde for de omkostninger, der er forbundet med at bringe lejlighederne i en tidssvarende tilstand.

Bestyrelsen skal på næstkommende bestyrelsesmøde drøfte mulighederne for renovering, herunder udkast til helhedsplan fra Landsbyggefonden. Domeas umiddelbare vurdering er, at oplægget er så dyrt, at det ikke skønnes realistisk at kunne genudleje med de huslejestigninger, som Landsbyggefondens plan vil medføre.

Der arbejdes derfor på en revideret og prioriteret plan med henblik på at vurdere, hvor langt man kan komme ved brug af afdelingens egne henlæggelser.

Effektivisering

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med en rød markør i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har haft rød markør de seneste 3 år. Det er angivet i afdelingsrapporten, at Buen har været udfordret med mange rørbrud, hvilket har haft betydning for konto 114, da mandskabet timeregistrerer.

Kundechefen oplyser, at det også genererer mange arbejdstimer i driften at varetage indflytningssyn og fraflytningssyn.

Det er angivet, at der med henblik på effektivisering arbejdes med renovering, det vil sige mere planlagt vedligehold frem for akut vedligehold, øget digitalisering af drift samt bedre opgavestyring. Økonomi er oplyst som en generel barriere for effektivisering.

Ledige boliger og fraflytning

Afdelingen har i styringsrapportens s. 9 en gul markør i forhold til ledige boliger og fraflytning, ligesom det har været tilfældet de senere år. Fraflytningsprocenten er i

afdelingsrapporten angivet til 21,74 %, hvor benchmark er 10,34 %. Domea har bemærket i afdelingsrapporten, at der ikke er en specifik årsag til fraflytning eller ledige boliger. Domea har i årsberetningen s. 8 vurderet, at udlejningssituationen er god (grøn markør).

Kundechefen oplyser hertil, at udlejningssituationen er god på trods af den høje fraflytningsprocent. Afdelingen har et fint ry, men udfordringen er at fastholde lejerne på grund af vedligeholdelsesstanden.

- Afd. 8759, Vindinggårdparken og Egely

Afdelingen er en sammenlagt afdeling med 150 familieboliger og 24 ungdomsboliger.

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten med henblik på drøftelse for at orientere tilsynet om den igangværende renovering.

Helhedsplanen for renovering af i alt 54 boliger i Vindinggårdparken, skema B, er godkendt af kommunen den 11. december 2024.

Renovering er påbegyndt med kloakeringsarbejdet medio januar 2025. Denne del forventes afsluttet i uge 10.

Økonomi og henlæggelser til vedligehold og fornyelse

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen s. 4, da der vurderes at være behov for at styrke økonomien gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Det er noteret, at Landsbyggefonden er ansøgt om støtte i forbindelse med helhedsplan for afdelingen (nu igangsat).

Det er fremhævet i årsberetning s. 6, at afdelingens vedligeholdelsesstand er vurderet som utilfredsstillende (rød markør).

Kundechefen oplyser, at henlæggelsesniveauet fortsat øges.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markering ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering kan relateres til ungdomsboligerne, hvor fraflytningsprocenten var 66,67 % set ift. benchmark på 37,78 %. Det er oplyst, at der ikke er nogen specifik årsag til den høje fraflytningsprocent, da boligerne er velholdte og området roligt.

Kundechefen oplyser hertil, at fraflytningsprocenten naturligt er højere i ungdomsboliger. Der har dog generelt været udfordringer med udlejning siden sygeplejeskolen er lukket.

En del af lejemålene udlejes via anvisning i samarbejde med Jobcenteret.

Det overvejes pt at nedlægge én af ungdomsboligerne. Tilsynet vil blive orienteret nærmere, hvis det bliver aktuelt.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelinger er angivet med rød markør i årsberetningens s. 7 ift. henlæggelsesniveau til istandsættelse ved fraflytning. Rød markør angiver, at der henlægges mindre end årets forbrug. Kundechefen oplyser, at niveauet for henlæggelser til fraflytning er blevet justeret.

- **Afd. 8760 – Enggårdstøften/Vårfluevej (Bredal/Højen)**

Udlejning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med gul markering ift. ledige boliger. I afdelingsrapporten er det angivet som en ledighedsprocent på 2,38 % ift. benchmark på 0 %.

Det er hertil bemærket, at der er to boliger som er dårligt indrettet, hvilket forsøges løst ved en huslejereduktion for de to lejemål.

I årsberetningen s. 8 er udlejningssituationen angivet med gul markering, da den vurderes som mindre god, idet der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Det forsøges at optimere billedmaterialet, samt som et nyt tiltag, at annoncere via Facebook udover Boligportalen.

Det fremgår også af årsberetningen, at afdelingens samlede lejetab udgør mere end 8 % af de totale lejeindtægter, hvorfor der er angivet rød markering.

Kundechefen oplyser, at de 2 lejemål har stået tomme i mere end 12 måneder. Huslejereduktion er nu godkendt af afdelingsmødet, og dette forventes at kunne afhjælpe problematikken med tomgang.

- **Afd. 8711**

Afdelingen består af 9 familieboliger, der ligger fordelt på flere parceller i Vejle, hvorfor de er dyre at vedligeholde.

Økonomi og henlæggelsesniveau

Afdelingen er fremhævet i årsberetningen s. 4, da der vurderes at være behov for at styrke økonomien gennem huslejestigninger til afvikling af afdelingens opsamlende underskud. Afdelingen kommer ud med et overskud på 41.000 kr. i regnskabsåret.

Det fremgår af årsregnskabet, oplysninger til spørgeskema (9b), at afdelingen har en underskudssaldo på 115.776 kr., som afskrives over 3 år.

Revisionen (s. 486) har noteret som fokuspunkt til afdelingsregnskabet, at der er begrænsede henlæggelsesmidler.

Det er noteret s. 489, at afdelingens henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i regnskabsåret 2024/2025. Dette medfører en risiko for en merudgift i afdelingens regnskab til næste år, som ikke er budgetteret, hvorfor forholdet er omtalt som en fremhævelse af forhold i revisionspåtegningen.

Revisor har fået forelagt udkastet til den nye PPV-plan til vurdering af henlæggelsernes størrelse set over den påkrævede 30-årige periode. Revisor bemærker hertil, at PPV-planen udviser en væsentlig henlæggessaldo ved udgangen af perioden, uden at der foreligger dokumentation for et efterfølgende behov for anvendelse af denne saldo.

Kundechefen oplyser generelt, at henlæggelserne bliver løbende forøget med øje for, at huslejeniveauet ikke når et leje, hvor lejemålene ikke kan lejes ud.

- **Afd. 8725 - Atriumhaven**

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

Afdelingen består af 48 lejemål, der tilsammen udgør et plejehjem, hvor det er besluttet at flytte alle beboere til den nye Kong Gauers Gård. Afdelingen blev derfor tømt for beboere.

Afdelingen er nu ved at blive sat i stand og vil blive genudlejet fra 1/5 2025. Lejemålene vil blive udlejet til psykisk syge og demente i kommunalt regi.

Kundechefen bemærker, at udlejningssituationen i årsberetningen er angivet som god (med grøn markør), selvom boligerne ikke aktuelt er udlejet, fordi Vejle Kommune har anvisningsretten og dermed betaler tomgangsleje.

- **Afd. 8762,**

Afdelingen er ny, sammenlagt af afd. 8753 og 8754.

Materialet i dokumentationspakken for denne afdeling hidrører fra afd. 53. Afdeling 54 figurerer i materialet fortsat som en selvstændig afdeling. Se nedenfor.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med gul markering ift. fraflytning. Det ses i afdelingsrapporten, at det er fraflytningsprocenten for ældreboligerne på 38,24 %, hvor benchmark er 20 %, der er fremhævet med gult.

Det er i afdelingsrapporten angivet, at der ikke er nogen specifik årsag til den høje fraflytning i regnskabsåret.

- **Afd. 8754**

Afdelingen består af 125 boliger, heraf 119 familieboliger og 6 ungdomsboliger.

Afdelingen er nu lagt sammen med afd. 8753 i ny afd. 8762.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med rød markering ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at det er fraflytningsprocenten for ungdomsboligerne på 66,67 %, hvor benchmark er 37,78 %, der har rød markering. Der er ingen specifik årsag til fraflytningsprocenten i regnskabsåret.

- **Afd. 8756 (Vedelsgade)**

Afdelingen består af 47 boliger i Vedelsgade, Vejle midtby.

Kundechefen oplyser indledningsvist, at afdelingen generelt har bestyrelsens fokus. Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse.

Lejemålene er relativt dyre i forhold til boligernes kvalitet – navnlig i stueplan – som ligger direkte til gadeplan, men som ikke har egen terrasse, hvilket er en kvalitet man normalt forbinder med at bo i stueplan.

Afdelingen har på grund af sin placering også været ramt af oversvømmelse. Ejendommen er i risiko for oversvømmelse, når midtbyen oversvømmes.

Ved seneste oversvømmelse medførte det udgifter til genhusning af beboerne i de 9 lejemål i stueplan, mens lejemålene blev istandsat. Forsikringen har hidtil dækket omkostningerne.

Udfordringen er bl.a. at naboejendommene ikke er interesseret i en fælles løsning ift. at iværksætte sikkerhedsforanstaltninger mv.

Domea har iværksat forskellige tiltag som forebyggelse og til sikring af ejendommen. Der er sket reovering af elevator, så den kører op i tilfælde af oversvømmelse, der er lavet blomsterkummer med mulighed for afskærmningsplader til at holde vandet ude mv.

Udlejning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med gul markering ift. ledige boliger.

Det er noteret i årsberetningen s. 8, at udlejningssituationen vurderes som værende mindre god, der er udfordringer med tomgang og en kort venteliste. Det forsøges at optimere billedmaterialet, samt som et nyt tiltag, at annoncere via Facebook udover Boligportalen.

Det fremgår også af årsberetningen, at afdelingens samlede lejetab udgør mere end 5 % af de totale lejeindtægter, hvorfor der er angivet rød markering.

Økonomi og henlæggelser til vedligehold og fornyelser

Det er i årsberetningen s. 4 fremhævet, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Revisionen (s. 486) har noteret som fokuspunkt til afdelingsregnskabet, at der er begrænsede henlæggelsesmidler.

Det er noteret s. 496, at tidligere års henlæggelser er anvendt og der er herudover driftsført 11.000 kr. Afdelingen har igennem flere år konstateret faktiske forbrug, som har overskredet de budgetterede forbrug. Revisor skal derfor anbefale, at henlæggelserne forhøjes fremover eller at der foretages besparelse på forbrugssiden.

Der er således risiko for, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 30. juni 2024 med tillæg af de budgetterede årlige henlæggelser, ikke er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug.

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

b. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt.

Det fremgår af revisionsprotokollatet s. 487, at afdelingernes samlede henlæggelser pr. 30. juni 2024 i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen vurderes at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Relevante afdelinger er gennemgået særskilt ovenfor.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne er ved at blive justeret, så der er overensstemmelse mellem indholdet af granskningsrapporterne og planerne. Granskningsrapporterne forventes indarbejdet pr. 1. juli 2025.

Kundechefen bemærker dog, at der muligvis er ændring på vej i flere granskningsrapporter, da der heri ikke er taget højde for blandt andet elevatorer og udbygninger til ejendommene.

Der skal generelt ske en stigning i husleje som følge af granskningsrapporterne – dette fra budgetår 2026/2027.

c. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Afdelinger med udfordringer er særskilt gennemgået.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Der er pt. kun 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse (afd. 11 og 56)
Der er generelt godt fremmøde til afdelingsmøder og en god debat.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der er øget indsats for at få afdelingsbestyrelser på kursus.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Det fremgår af styringsrapporten, at der ikke har været sager ved beboerklagenævnet. Kundechefen vurderer, at det er retvisende. Der er heller ikke kendskab til verserende klager ved nævnet.

5. Boligsociale forhold

Dette emne drøftes generelt.

Der er generelt et godt klientel i boligforeningen med lejere, der betaler.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renovering og forbedringsarbejder (kollektiv råderet)

Dette emne drøftes generelt.

Større renoveringsprojekter/helhedsplaner er drøftet under de gennemgåede afdelinger.

b. Nybyggerier

Boligforeningen har budt ind på Gauerlund i Børkop. Afventer svar.

7. Eventuelt

Det aftales, at næste styringsdialogmøde afholdes i februar 2026 i afd. 8759, Vindinggårdparken.
Der indlægges tid til at se afdelingen efter renoveringsarbejdet/helhedsplan.

