

Referat

Styringsdialog – Domea Give

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

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

Følgende deltog på mødet:

Lars Todbjerg Hansen (Kundechef, Domea Give), HP Kristensen (Formand, Boligforeningen Give),
Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Referatet fra styringsdialogmødet den 25. september 2024 blev kort opsummeret. Der er enighed om, at der ikke er konkrete mål eller aftaler, der skal følges op på.

Det blev kort drøftet, at der siden sidste års styringsdialog er sket ændringer i organisationen, da der er kommet ny formand. Formanden beretter kort om fremadrettede visioner for boligforeningen.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et underskud på 96.713 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.

Antallet af lejermålsenheder blev kort drøftet under dette punkt.

I sidste års regnskab (2023) var antallet af lejermålsenheder opgjort til 746, heraf 698 boliger. I dette års regnskab er antallet af lejermålsenheder opgjort til 745, heraf 697 boliger. Kundechefen oplyser, at der ikke er lavet ændringer i afdelingerne, og at der ikke er nedlagt lejermål.

Der er enighed om, at det skal undersøges, hvad der er rette antal lejemålsenheder, da det er væsentligt, at stamdataoplysninger er korrekte. Kundechefen henviser til økonomiafdelingen hos Domea.dk. Tilsynet får kontaktoplysninger og følger op.

Økonomiafdelingen har efterfølgende oplyst, at det korrekte antal lejemålsenheder er 745, heraf 697 boliger.

Kundechefen bemærker i øvrigt, at der som følge af ibrugtagning af lejemål i Mønstrehusene vil blive tilføjet yderligere 40 lejemål.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	17.264,88	7.057,51	15.125,17
Arbejdskapital (disponibel)	4.869,88	2.161,33	4.691,02

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	3.774.846	3.871.559
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	14.232.087	12.625 t.kr.
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	12.896.864	11.285 t.kr.
Egenkapital i alt (konto 810)	18.006.933	16.496.709
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 745 lejemålsenheder) (2023: 746 lejemålsenheder)	24.170,38	22.113,55

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 1.598.362 kr. I sidste regnskabsår var dispositionsfonden forøget med 1.574.068 kr.

Den disponible del af saldoen udgør 12.896.864.502 kr. svarende til 17.260 kr. pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2024 udgør 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales derfor fortsat ikke til dispositionsfonden.

Den generelle udvikling i dispositionsfonden, hertil gennemgang af 10-års prognosen i årsberetningens s. 2, drøftes nærmere. Kundechefen bemærker, at der ikke i 10 års prognosen er taget højde for det forventede forbrug inden for de kommende år som følge af iværksættelse af helhedsplaner.

Arbejdskapitalen er reduceret med årets underskud.

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

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Administrationsbidrag	5.449,16	4.403,89	4.965,02

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 6

Dette års administrationsbidrag har gul markør i styringsrapporten.

Der er sket en stigning på ca. 500 kr. pr. lejemålsenhed siden forudgående regnskabsår (2023), hvor der siden regnskabsåret 2022 var sket en stigning på ca. 300 kr. pr. lejemålsenhed.

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.

Kundechefen oplyste, at han har forespurgt økonomiafdelingen hos Domea.dk. Det er herfra oplyst, at administrationshonoraret primært er steget, fordi satsen for administrationshonoraret i hovedselskabet er steget.

Kundechefen oplyste supplerende, at der også er sket et skift i it-systemer fra Unikbolig til EGbolig, hvilket har medført større omkostninger. Skiftet skyldes, at EG også ønsker at udvikle systemerne omkring ind – og fraflytning.

Dertil kommer også ny prispolitik 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 til vedligehold og fornyelser

Henlæggelsesniveauet drøftes generelt.

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

Kundechefen bemærkede hertil, at det er hans vurdering, at vedligeholdelsesstanden er fornuftig henset til leje og nuværende stand, men at helhedsplanerne i flere af afdelingerne er iværksat for fremtidssikring og for at bevare attraktive og tidssvarende boliger.

Der er generelt stor fokus på henlæggelsesniveauet.

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

Tilsynet fremhævede i øvrigt, at revision har bemærket, at de har fået forelagt afdelingernes PPV-planer og kan konstatere, at der i flere afdelinger mangler opdatering af disse både hvad angår henlæggelser og forbrug. Det er videre noteret, at servicecentret har oplyst, at opgaven ikke har været prioriteret i 2024, men at opdateringen vil blive foretaget i det kommende år i forbindelse med overgang til nyt PPV-system.

Kundechefen oplyste hertil, at manglende opdatering af PPV-planerne dels skyldes udskiftning af personale. Der kommer ny driftschef i januar, så planerne forventes opdateret i løbet af 2026.

Det nye PPV-system er forsinket, men i god proces. Der er pt. test i gang af systemet i Horsens.

e. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2024 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet tages dermed til efterretning af tilsynet.

Tilsynet har modtaget Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af 4. juni til orientering.

Kundechefen modtager ikke regnskabsgennemgangen og henviser til økonomiafdelingen i Domea.dk.

Tilsynet kontakter økonomiafdelingen for nærmere.

Økonomiafdelingen har efterfølgende fremsendt deres tilbagemelding på regnskabsgennemgangen til tilsynet.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

I alt 6 afdelinger blev gennemgået nærmere, da de særligt er fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2025.

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

Afdelingen består af 78 ældreboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdelingen har et underskud på 384.000 kr. Revision bemærker, at beløbet er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2024 – 809.000 kr.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser

Det er fremhævet i årsberetningen s. 4, 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 årsberetningen s. 5, at afdelingens vedligeholdelsesstand er vurderet tilfredsstillende. Der henlægges pr. lejemålsenhed mindre end det anbefalede henlæggelsesniveau.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 10.256,41 kr., hvor benchmark er 12.435,19 kr.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 10.970,08 kr., hvor benchmark er 44.148,88 kr.

Kundechefen bemærker, at det er forventningen, at der skal gennemføres yderligere huslejestigning for at øge henlæggelserne. Behovet for opsparing set i forhold til fremtidig vedligeholdelse er nærmere 70.000 kr. pr. lejemålsenhed end benchmark på 44.148,88 kr.

Henlæggelsesniveauet er også fremhævet som et forhold i revisionspåtegningen, s. 376.

Det fremgår af revisionsprotokollatet, s. 386, at tidligere års henlæggelser er anvendt og der er herudover driftsført 498.000 kr. Afdelingen har igennem flere år konstateret faktiske forbrug, som har overskredet de budgetterede forbrug. I 2024 er der et merforbrug på 14 %. I 2023 var det et merforbrug på 61 %.

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 2024 med tillæg af de budgetterede årlige henlæggelser, ikke er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug.

Kundechefen bemærker hertil, at driften er blevet opmærksom på merforbruget, og også at forbrug/indkøb skal være godkendt af afdelingsmødet. Der er sket en opbremsning i forbrug i forhold til tidligere år.

Det drøftes kort, at tilsynet har modtaget ansøgning om renovering af gulve og storkøkkener i afdelingen. Ansøgningen ligger fortsat til sagsbehandling.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen er angivet med rød markør i årsberetningen s. 6. Rød markør betyder, at henlæggelsen er mindre end 1 års forbrug.

Det fremgår af revisionsprotokollatet s. 386, at afdelingen har anvendt årets og tidligere års henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og der er herudover driftsført 37.000 kr. Der har for 2024 ikke været opsparede henlæggelser til at kunne dække forbruget. Revisionen henstiller således til bestyrelsen, at der henlægges til istandsættelse ved fraflytning i de kommende budgetter.

Kundechefen bemærker, at der i sagens natur sker jævnlig fraflytning, fordi afdelingen er et plejecenter. Der er A-ordning, og afdelingen skal derfor betale for istandsættelse.

Kundechefen og administrationen er opmærksomme på henlæggelsesniveauet og følger udviklingen.

- Afd. 136-23, Vonge og Thyregod

Afdelingen består af 89 boliger, heraf 73 familieboliger, 6 ældreboliger og 10 ungdomsboliger.

Der er kommet en afdelingsbestyrelse i 2025.

Ledige boliger og fraflytning

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for ældreboligerne er en fraflytning på 66,67 procent, hvor benchmark er 19,61 %. Kundechefen bemærker hertil, at der i ældreboliger sker naturlig fraflytning, der kan variere over tid.

Det fremgår også af afdelingsrapporten, at der for familieboligerne er ledighed på 1,37 %, hvor benchmark er 0 %.

Afdelingen har grøn markør i årsberetningens s. 7. Det vil sige, at udlejningssituationen vurderes god.

Kundechefen bemærker dog som ved sidste års styringsdialog, at der er udfordring med skimmelsvamp i flere lejemål. Der er pt. 8-10 lejemål, der bevidst holdes tomme, da de ikke er egnede til udlejning.

Der er fortsat dialog i gang med Landsbyggefonden om helhedsplan.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og tab ved fraflytning

Det fremgår af revisionsprotokollatet, s. 389, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 155.000 kr. Heraf vurderes minimum 118.000 kr. at være risikobehæftede, hvorfor der må

forventes tab herpå. Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 34.000 kr. årligt.

Der er pr. 31. december 2024 henlagt 237.000 kr. (mod 20.000 kr. i 2023) til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 7 års maksimalt forbrug.

Det drøftes, at der fortsat er sket en positiv udvikling i forhold til de risikobehæftede tilgodehavender, hvilket også fremgår af årsberetningens s. 8.

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

Afdelingen består af 24 ældreboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Effektivitet

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der i årets løb er arbejdet med øget samdrift mellem afdelingerne. Der vurderes at være potentiale i at anskaffe en robotplæneklipper. Dette er dog endnu ikke indkøbt. Det overvejes i hovedbestyrelsen, om indkøb skal finansieres via midler fra dispositionsfonden, så afdelingens økonomi ikke belastes.

For at optimere er der iværksat tiltag med grønne teams. Det er gartnere på tværs af afdelinger og to personer, der kan hjælpe og afløse hinanden.

Fraflytning

Afdelingen har gul markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er fraflytning på 41,67 %, hvor benchmark er 19,61 %.

Kundechefen bemærker, at det er ældreboliger, hvorfor fraflytning er naturligt og kan variere over tid.

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

Afdelingen består af 90 boliger, heraf 61 familieboliger, 26 ældreboliger og 3 ungdomsboliger.

Ledige boliger og fraflytning

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at den gule markør for fraflytning kan henføres til familieboligerne med en fraflytningsprocent på 19,67 %, hvor benchmark er 10 %. Den gule markør for ledige boliger kan også henføres til familieboligerne, hvor ledighedsprocenten er 1,64 % mod benchmark på 0 %.

Kundechefen bemærker, at der ikke er udfordringer i afdelingen. Udskiftningen sker, fordi beboernes boligbehov og ønsker ændrer sig.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser

Som opfølgning på sidste års bemærkninger fra revisor (se nedenfor) blev det kort drøftet, at revisor ikke har anført bemærkninger i revisionsprotokollatet til henlæggelsesniveauet.

Revisor bemærkede for regnskabsåret 2023, at det ved gennemgang af henlæggelsesbudgettet kunne konstateres, at afdelingens henlæggelser ikke var tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i perioden 2024 til 2027.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser pr. bolig udgør 13.333,33 kr., hvor benchmark er 11.595,09 kr. De opsparede henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 34.252,29 kr., hvor benchmark er 43.052,46 kr.

Kundechefen fremhævede, at henlæggelserne stiger, men det går langsomt.

- Afd. 136-52, Amager og Vestervænget

Afdelingen består af 167 lejemål, heraf 153 familieboliger og 14 ungdomsboliger.

Status for helhedsplan

Det er forventningen, at planen kan iværksættes i slutningen af året 2025, når afdelingsmødet har godkendt. Hovedbestyrelsen skal i næste uge træffe beslutning om huslejestigninger.

Helhedsplanen forsøges holdt på et niveau, hvor der økonomisk tages højde for, at granskingsarbejdet også kan resultere i flere projekter, der skal finansieres.

Tilsynet bemærker, at der i god tid skal koordineres med tilsynet i forhold til den kommunale godkendelsesproces.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen er angivet med gul markør i årsberetningen s. 6. Gul markør betyder, at henlæggelsen udgør minimum 1 gange årets forbrug.

Kundechefen er opmærksom på dette og følger med i udviklingen.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Det fremgår af revisionsprotokollatet, s. 393, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 114.000 kr. (mod 64.000 i 2023) 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 102.000 kr. årligt. Der er pr. 31. december 2024 henlagt 85.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 1 års maksimalt forbrug.

Kundechefen er opmærksom herpå og henviser til, at der er iværksat tiltag med huslejhjælp – men det vil ikke være muligt at nå helt i bund.

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

Afdelingen består af 204 lejemål, heraf 174 familieboliger og 30 ældreboliger.

Status for helhedsplan

Der er primært Vestergade og Enggade, der er en del af helhedsplanen. Der vil muligvis komme en afklaring i 2026.

Tilsynet henviser til revisors bemærkninger s. 394, hvor det fremgår, at der er afholdt udgifter forbundet med helhedsplanen. Kundechefen bemærker, at det er udgifter til rådgivere og de indledende undersøgelser af helhedsplanens omfang.

Ledige boliger

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at den gule markør kan henføres til familieboligerne, hvor der er ledighed på 2,30 %, mens benchmark er 0 %.

Kundechefen bemærker, at 4-5 lejemål bevidst holdes tomme på grund af standen, og fordi det på grund af snarlig helhedsplan ikke giver mening at renovere.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen er angivet med rød markør i årsberetningen s. 6. Rød markør betyder, at henlæggelsen er mindre end 1 års forbrug.

Revisor bemærker s. 393, at afdelingen har anvendt årets og tidligere års henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og der er herudover driftsført t.kr. 75. Der er en risiko for, at der igen i 2025 vil fremkomme en overskridelse på flytteudgifterne, som ikke er budgetteret. Revisor skal således henstille til bestyrelsen, at der henlægges til istandsættelse ved fraflytning i de kommende budgetter.

Kundechefen fremhæver, at der også for denne afdeling er A-ordning, hvilket er udgangspunktet i de fleste afdelinger efterhånden. Niveauet og udviklingen følges.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og tab ved fraflytning

Det fremgår af revisionsprotokollatet, s. 394, at afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt 274.000 kr. (mod 176.000 kr. i 2023) Heraf vurderes minimum 139.000 kr. (mod 148.000 kr. i 2023) 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 årligt.

Der er pr. 31. december 2024 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 årsberetningen. Kundechefen er også her opmærksom på, at det er en stigende udgiftspost.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

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

Den generelle udlejningssituation drøftes nærmere.

Der er mange på venteliste og udlejningssituationen er god. Ved seneste status var der 430 boligsøgende på venteliste.

Der er et ønske om flere nye moderne boliger for at tiltrække flere borgere til byen. Kundechefen henviser til byens placering i forhold til Billund, hvor der er flere store arbejdspladser. Det vurderes derfor muligt at tiltrække flere lejere, der kunne have interesse i at bo tæt på arbejdspladsen.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Det er fortsat en udfordring af få beboerne til at deltage i afdelingsmøder og bestyrelsesarbejdet på plejecentrene.

Kundechefen deltager fortsat i alle afdelingsmøder, og formanden ønsker fremadrettet også at deltage.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Der har ikke været iværksat særlige indsatser i årets løb.

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 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

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 i Give midtby. Se hertil drøftelser under punkt. 3.b

Kundechefen kom i øvrigt med en status på Mønstrehusene, ny afd. Afd. 136-28.

Det er gået rigtig godt med udlejningen. Der er gjort brug af ejendomsmægler, og 30 ud af 40 boliger er allerede udlejet. Der er indgået aftale med ejendomsmægler for at optimere udlejningen og komme godt fra start for at undgå tomgang. Det er kundechefens erfaring, at det er svært for boligforeningen selv at stå for den fornødne markedsføring. Der er sket indflytning i 10 lejemål den 1. oktober, og yderligere indflytning i 16 lejemål sker 1. november og i 14 lejemål den 1. december.