



Almen styringsdialog 2020
Referat af møde mellem A.B. Vejen Byggeselskab og Esbjerg Kommune
21. januar 2021

Mødet blev afholdt elektronisk.

Deltagere:

- Per Nielsen, Bovia
- Bethina Lorentzen, Bovia
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2019
2. Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet
3. Kommende projekter og boligsociale tiltag
4. Fremtidsvisioner og mål for selskabet og afdelingerne
5. Eventuelt
6. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2019

Referat Esbjerg Kommune:

Ældreboligerne: Boligforeningen oplyste, at der generelt er udfordringer i forhold til udlejning af ældreboligerne. Tilsynet opfordrede til, at Boligforeningen tager kontakt, hvis der opleves lejeledighed. Pt. er der ingen tomgang i boligerne.

Sammenlægninger: Der foregår løbende drøftelser med bestyrelserne om sammenlægninger. Der opleves ofte udfordringer i forhold til realkreditinstitutternes kreditvurderinger, når afdelingerne skal sammenlægges, hvorfor Bovia er begyndt at få foretaget forhåndsvurderinger, inden sammenlægningerne sendes til afstemning i afdelingerne. Erfaringsmæssigt har Bovia fundet ud af, at der er problemer med at lægge to afdelinger sammen, når den ene har indeklån.

Referat Vejen Kommune:

Der foreligger ikke noget referat for 2020.

Ad 2 – Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet

Fusion: Bovia og Bosyd fusionen er helt på plads. Boligerne ligger i Grindsted og Vejen.

Udsatte boligområder: Der var en generel drøftelse af udsatte boligområder.

Ladestandere: Der var en generel drøftelse.

Indskud: Bovia ytrede bekymring for, at indskudsbeløbene i mange afdelinger er meget høje. Pt. er det ikke tilfældet for boligforeningens boliger i Esbjerg Kommune. Der er ikke bekymringer for tomgang, men en bekymring for at det bliver mere og mere svært for de ressourcetsvage borgere, at få råd til en bolig. Bovia oplyser, at BL er klar til at gå ind i sagen.

Effektivisering: Effektiv drift sikres ved forpligtende samarbejde, samdrift og vidensdeling med andre afdelinger og boligorganisationer. Bestyrelserne har stor forståelse for gennemførte og fremtidige effektiviseringer. Effektiviseringskravet fortsætter indtil 2026 og her er en af de noterede tiltag øget brug af indkøbsaftaler – pt. gøres der brug af det ved bl.a. malerarbejder og forsikring.

Administrationen: Som udgangspunkt er Bovia-pakken en all Inclusive administration, men der kigges pt. på, om der er nogen ydelser, der ikke skal betales fra fællespuljen. Eks. vaskeri og forsyningsregnskaber. Dette med baggrund i at ikke alle afdelinger har disse forhold og der dermed kommer en differentiering i forretningsførelsesbidraget.

17 verdensmål: Der var en generel drøftelse om, hvordan Bovia har grebet verdensmålene an og der arbejdes pt på en udbredelse til afdelingerne.

Ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner: Boligforeningen er meget spændt på selve indfasningen og hvordan beboerdemokratiet tager imod det.

Beboerdemokratiet: Der afholdes løbende temadage og et årligt fællesmøde, dette er dog udskudt i 2020 grundet Covid-19. På afdelingsbestyrelsesniveau er der udarbejdet til årshjul, der illustrerer bestyrelsens arbejde.

Særlige udfordringer: Der er ingen af afdelingerne i Esbjerg Kommune, der er noteret i styringsrapporten til at have særlige udfordringer.

Arbejdskapital: Der er en gul markering i forhold til arbejdskapitalen, dette skyldes, at den er før høj.

Budgetter: Alle budgetter har været på afdelingsmøder.

Fraflytninger: Der har været et markant fald i fraflytninger i 2019.

Ledige boliger: 3,5 ledige boliger i 2019.

Egenkontrol: Enkelte fokusområder, der kører over flere år. Historisk har Bovia fokuseret på at overgå til mere elektroniske sagsange og dermed sikre større sikkerhed. Blandt andet på betaling af fakturaer og anden betaling. Der er lavet en ny organisering i økonomiafdelingen – der er bogholder del og en controller del. Med den nye organisering oplever Bovia en større specialisering og dermed en mindre sårbarhed. Senest har Bovia implementeret en forsikringsmodul og på sigt vil Bovia fokusere råderetsmodulen. Alle indsatser kan kobles sammen med den overordnede økonomiske model for administrationen.

Udsættelsessager: Bovia har desværre oplevet, at nogen kommuner beder beboerne om at kontakte boligforeningen for at opnå en kredit, hvilket boligforeningen oplever er meget uhenigtsmæssigt. Bovia har indgået en aftale med KFUMs sociale rådgivning, hvor beboer har mulighed for at få økonomisk rådgivning. Pt. opleves der et fald i udsættelser.

Private boliger blandet med almene: Bovia er med i en opstartsfasen i Billund Kommune. Erfaringsmæssigt vurderer Bovia, at der især skal tænkes på boligtyperne (Almene ungdomsboliger/ejerlejligheder).

Afdeling 8 – Søndermarken i Gørding (16 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse. Der er planlagt kloakeringsarbejder og tage, hvorfor der er behov for større henlæggelser.

Afdeling 9 – Østerparken i Gørding (15 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Rød markering i forhold til fraflytning (4 boliger). Boligforeningen oplyser, at der er tale om naturlig fraflytning, og der ikke har været problemer med at genudleje boligerne.

Afdeling 15 – Skovbrynet i Gørding (25 boliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger væsentlig under. Det oplystes, at afdelingens stand er mindre tilfredsstillende. Med baggrund i det er der indregnet flere vedligeholdelsesarbejder i den kommende årrække.

Afdeling 22 – Kærnevænget m.fl. i Gørding (27 familieboliger og 8 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over.

Afdeling 27 – Lindegården i Gørding (12 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelsesniveau og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 32 – St. Darum (14 familieboliger): Har ingen effektiviseringstal, da den er markeret som under opførsel i styringsrapporten. Alt er udlejet, det er primært beboere fra området, der er flyttet ind.

Regnskab:

- Ekstraordinær indtægt 574.613 kr. – Tilskud fra Dispositionsfonden og arbejdskapitalen.
- Ekstraordinære udgifter 210.323 kr.
- Spørgsmål 5 – der er anvendt 44.525 kr. fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed.
- Spørgsmål 9b – der er underskudssaldi i afd. 14, 15, 19, 20, 22 og 20 samlet set 247.556 kr.
- Spørgsmål 12a – Der skønnes ikke tilstrækkeligt over tid set i forhold til vedligeholdelsesniveauet.
- Spørgsmål 12c – Der er i regnskabet anvendt 165.798 kr. af dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning.
- Underskud 95.081 kr.

Revisionsprotokollat:

- Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: " Vi har konstateret, at henlæggelserne i afdeling 8 i år 2025 bliver negativ med t.kr. 12 og med 240 t.kr i 2060. Henlæggelserne forbliver negativ frem til 2028. Henlæggelserne i afdeling 9 bliver negativ med 279 t. kr. i 2024, hvorefter den negative værdi øges til 727 t.kr i 2028..
Årsagen til ovenstående skyldes et tagprojekt i afd. 8, kloakseparering i afd.9... Disse projekter er indarbejdet i vedligeholdelsesplanerne uden finansiering, hvorfor henlæggelserne bliver negativ. Disse projekter forventes finansieret gennem belåning eller egne opsparede midler".

Egen beretning:

- "I dag kan udbuddet af almene lejeboliger i markedet generelt set slet ikke dække efterspørgslen."
- Der er ikke henlagt tilstrækkelige midler, da der er et vedligeholdelsesefterslæb. Der opleves en større lydhørhed hos beboerne for huslejestigninger. Det er bl.a. aftalt med bestyrelserne, at afdelingerne skal drone overflyves, dette vil kunne sikre den fremtidige vedligehold.

Regnskabet for 2019 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

- Henlæggelsesniveauet skal balancere med vedligeholdelsesplanerne. Der henstilles til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det modsvarer vedligeholdelsesniveauet.
 - Regnskabet viser i spørgsmål 12a i spørgeskemaet, at Boligforeningen er opmærksom på, at der ikke er afsat tilstrækkelige henlæggelser over tid i forhold til vedligeholdelsesbehovet.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

På sigt kan der komme et ønske om flere boliger i St. Darum. Pt. drøftes det i arbejdsgruppen i St. Darum.

Status Gørding: Skema A fremsendes til Tilsynet i første kvartal 2021.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Det handler om fortsat at udvikle og sikre gode boliger, uden udlejningsproblemer.

Der arbejdes på at skifte administrationsadresse, da der pt. er pladsmæssige udfordringer på den nye placering. Det er dog en politisk beslutning, at samtlige satellitkontorer skal bibeholdes, dog fortsat med en mere indskrænket åbningstid.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

Når styringsmaterialet uploades på almenstyringsdialog.dk, indkalder tilsynet til styringsdialogen.

Godkendelse

Dato 1/9 -2021


Per Nielsen
Bovia

Dato / -2021

01.09.21


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune