



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 2. marts 2022
Sagsid 20/25963

Almen styringsdialog 2021
Referat af møde mellem Varde Bolig Administration og Esbjerg Kommune
20. januar 2022

Mødet blev afholdt hos Varde Bolig Administration, Ortenvej 53, Varde.

Deltagere:

- Heidi Nielsen, Varde Bolig Administration
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2020
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. Klima
6. Eventuelt
7. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2020

Ingen bemærkninger.

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

Effektiviseringer: Boligorganisationen har fortsat fokus på at få arbejder sendt i udbud. Forsøgsordningen i viceværtgruppen er afsluttet ultimo 2020 og der er nu 6 viceværter og et par flexjobbere/arbejdsprøvning. Siden 2014 er der sparet ca. 15 mio. kr. på effektiv drift. Der har været mange fordele med droneoverflyvning, det har gjort udbudsprocesserne mere smidig. Det seneste udbud på grønne områder, resulterede i nogle fine priser.

Beboerdemokrati: Grundet Covid-19 er det årlige fællesmøde ikke gennemført, men i stedet har der været møder med de enkelte afdelinger. Afdelingerne har taget godt imod de individuelle møder, hvorfor boligorganisationen overvejer om dette skal gøres hvert andet år og erstatte fællesmødet i det år. Derudover har de været virtuelle markvandring ud fra droneoverflyvningerne. I 2022 skal afdelingerne drøfte de FN's 17 verdensmål og god almenledelse.

Udlejning: Annoncering via hjemmeside og Facebook bliver brugt i 11,76% af genudlejningstilfældene. 5,88% i forhold til de boliger, der er beliggende i Esbjerg Kommune.

Dispositionsfonden: Dispositionsfonden er meget lav, grundet låsning af midler i forbindelse med igangværende helhedsplaner. Midlerne bliver frigivet igen i 2022.

Huslejeniveauet: Boligorganisationen har løbende en opmærksomhed på huslejeniveauet i oplandsbyerne og hvad henlæggelserne kan bære.

Afdeling 0107 – Ribe (32 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets- og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 0109 – Ribe (Gredstedbro) (7 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årlige henlæggelser er over benchmark og opsparede er under benchmark.

Afdeling 0111 – Helle (Grimstrup) (30 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årlige og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen bestyrelse i afdelingen. Der pågår et forskønnelsesprojekt (Bestyrelsen har afsat en forskønnelsespulje via dispositionsfonden), så udeområderne bliver opdateret og mere attraktive.

Afdeling 0124 – Ribe (Øster Vedsted) (37 familieboliger og 5 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årlige og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Forskønnelsesprojekt (Bestyrelsen har afsat en forskønnelses pulje via dispositionsfonden) er udskudt til 2021 og bestyrelsen har godkendt, at ungdomsboligerne ombygges til familieboliger. Varde Bolig administration har i den forbindelse ansøgt Esbjerg Kommune om godkendelse af væsentlig forandring med kommunal garanti. Ansøgningen behandles af Økonomiudvalget den 24. januar 2022 og sendes derefter til Byrådets behandling den 7. februar 2022.

Afdeling 0125 – Esbjerg (Tjæreborg) (47 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering (kun for 1. etape, 2. etape har endnu ikke en effektiviserings markering). Både årlige og opsparede henlæggelser er over benchmark.

Afdeling 0127 – Ribe (12 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årlige og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 0163 – Ribe (Jernved) (10 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årlige henlæggelser ligger over benchmark og opsparede er under benchmark. Rødmærkning i forhold til fraflytning, der har været fraflytning i 4 boliger. Der pågår et forskønnelsesprojekt (Bestyrelsen har afsat en forskønnelsespulje via dispositionsfonden), så udeområderne bliver opdateret og mere attraktive.

Revisionspåtegning og regnskab:

- Ekstraordinære indtægter 3,8 mio. kr., der er tale om en dispositionsfonds overførsler.
- Småanskaffelser 1,3 mio. kr. – Kuverter, abonnementer, porto, printere, kontorudgifter mv.
- Overskud på 988.048 kr.
- Der er 2 ja-markeringer i spørgeskemaet:
 - 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed.
 - Det oplyses, at der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed iht. Lovgivningen.
 - 9b. Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering.

- Det oplyses, at underskud afvikles iht. Lovgivningen.
- 11b. Løbende retssager.
 - Der er en verserende retssag, hvor Varde Bolig Administration er stævnet for at have gjort skade på naboejendomme i forbindelse med opførsel af nybyggeriet Enghavevej 2 A-G i Varde.
- Manglende funktionsadskillelse, boligorganisationen har gennem flere år udført udvidet ledelsestilsyn.
- **Regnskabet for 2020 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - *Esbjerg Kommune opfordrer til sammenlægning af mindre afdelinger, hvilket boligorganisationen oplyser, de ligeledes arbejder for.*
 - *Esbjerg Kommune har kun gennemgået henlæggelsesniveauet for de afdelinger, der har beliggenhed i kommunen. Der er enkelte afdelinger, der ligger under benchmark og der opfordres generelt til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det balancerer med de langsigtede vedligeholdelsesplaner for afdelingen. Boligorganisationen oplyser, at det balancerer med de langsigtede planer for alle afdelinger.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Nybyggeri: Der er et ønske om at bygge mere i Tjæreborg – gerne en etape 3.

Helhedsplaner: Der er ingen Landsbyggefondssager i de afdelinger, der er beliggende i Esbjerg Kommune.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Varde Bolig Administration ønsker at være en attraktiv samarbejdspartner, med gode sunde boliger.

Ad 5 – Klima

Opvarmning: Der er stor fokus på ændring af varmekilder. Enten omlægges der til fjernvarme, luft til luft og luft til vand, så der ikke opvarmes med el og gas.

El-ladestandere: Boligorganisationen ønsker ikke selv at stå for etablering af el-ladestandere, men kunne godt være interesseret i at entrere med et firma. Overordnet set mener boligorganisationen, at der mangler et overblik på landsplan, der giver mulighed for at se, hvor der kommer offentlige ladestandere.

Solceller: Drøftelsen om problematikken om, at det kun er muligt at bruge det på fællesarealer.

Klimaambassadører: Hvis der skulle være klimaambassadører i boligorganisationen, vil det kræve, at der ansættes flere, da den nuværende bemanning er sammensat til de eksisterende opgaver.

Rent vand: Boligforeningen har været i dialog med Din Forsyning om mulighederne for at få flag op i nogle afdelinger.

Ad 6 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato 11/3 -2022



Heidi Nielsen
Varde Bolig Administration

Dato 11/3-2022



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune