



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 5. marts 2019
Sagsid 18/2394

Almen styringsdialog 2018
Referat af møde mellem A.B. Vejen Byggeselskab og Esbjerg Kommune
23. januar 2019

Mødet blev afholdt hos Bovia, Falkevej 6, 6600 Vejen.

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2017
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 2017

Drøftelse af renoveringer og henlæggelser, herunder ønsket om at holde huslejeniveauerne nede. Boligselskabet ytrede, at der ligeledes skal være en fremtidssikring, der gør at henlæggelserne skal være på et passende niveau, også selvom det kan betyde en huslejestigning.

Drøftelse af regeringens Ghetto Plan: Bovia ytrede bekymring for de afdelinger, der er markeret som bobler, når man begynder at flytte folk, der bor i områder, der er på Ghettolisten. AB Vejen Byggeselskab vurderes af Bovia ikke at være i farezonen.

Sammenlægning ift. afdelingerne: Generel drøftelse om at lægge mindre afdelinger sammen. Boligselskabet oplyste, at det har oplevet sager, hvor der efter sammenlægninger, har været udfordringer ift. belåning ved renoveringssager. Derfor har Bovia ændret procedure ved sammenlægninger og beder nu om forhåndsgodkendelse fra kreditforeningerne, så der foreligger en udtalelse på, om kreditforeningen vil bedes om kommunegaranti, hvis der skal optages lån.

Skiftet til Bovia: Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen har ytret tilfredshed med skiftet.

- Pt. arbejdes der med at nedbringe et efterslæb ift. renoveringssager. Alle ekstraomkostninger i forbindelse med skiftet vil være fuldt indfaset i 2021. Der er

tale om en stigning i administrationsbidraget, da administrationsaftalen indeholder flere ydelser. Administrationsbidraget bliver 3.595 kr. + moms pr. lejemål og 10.000 kr. pr. afdeling.

- Administrationsbygning og It er opgraderet.
- Bovia overtager ikke nogen af de midler, der er genereret for boligselskabet i Bosyd.
- Boligselskabet arbejder på at gøre noget smartere og mere ensartet for at generere en besparelse. Generelt set arbejdes det på løsninger, der er lavet til de 90% af beboerne og ikke de 10%.
- Viceværtteamet er sammenlagt, så der er samlet udkørsel fra et sted. Boligselskabet har 2-3 mand ansat. Der arbejdes pt. for at få indført et klik-system.
- Ved seneste udbud er der brugt tidligere malers opmålinger på boligerne og dette har betydet en større besparelse.

Referat Vejen Kommune: *"Der opkræves ikke arbejdskapital længere."* Boligselskabet oplyser, at dette skyldes, at det ligger på et højt niveau.

Referat Vejen Kommune: *"Boligforeningen har snakket md lokal borgerforening, men der ligger ingen enlige analyse forud for beslutningen (Nybyggeriet i St. Darum)."* Boligselskabet oplyser, der ikke vurderes at være nogen udfordringer i forhold til at få boligerne lejet ud.

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

Huslejeniveauet: Niveauet ligger generelt i Gørding omkring 600 kr. pr. m². Det lave huslejeniveau hænger også sammen med det tidspunkt boligerne er bygget og hvorledes den oprindelige belåning har været.

Renoveringssager via Landsbyggefonden: Boligselskabet ytrede tilfredshed med Landsbyggefondens holdningsskifte i forhold til nedrivningssager. Der vil kun være tale om renoveringssager, såfremt renoveringsprisen ikke er højere end 60-70 % i forhold til nybyggeri prisen.

Almenstyringsdialog: Beboerne har lidt udfordringer med at forstå styringssystemet, især det store fokus på benchmark. Nogen gange er der undring over afdelingens markering, da man i eget forum har en anden vurdering, end det der fremgår af styringsmaterialet. I eget regi benyttes intern benchmark og der er generelt stor fokus på egenkontrollen. Inden for Bovia mødes organisationsbestyrelserne på tværs, så de har mulighed for at bruge hinanden som sparringspartner og samarbejde om udvikling.

Fælles udbud: Bovia dækker de første 8.000 kr. i forhold til fælles udbud. Boligselskabet vurderer, at billigst ikke nødvendigvis er bedst. Beboerdemokratiet kan vælge det niveau, de føler, der er bedst for afdelingen. Målet er ikke nødvendigvis en billig husleje for at kunne generere et højt benchmark.

Afdeling 8 – Søndermarken i Gørding (16 boliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over. I styringsrapporten er det noteret, at afdelingen vil op starte et tagprojekt i 2019. Grundet de nuværende priser i byggebranchen, har man valgt at skyde projektet og der er endnu ikke lagt et endeligt tidspunkt for renoveringsarbejderne.

Afdeling 9 – Østerparken i Gørding (15 boliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over. Afdelingen har fået nyt tag med efterisolering og nye tagrender i 2018. I revisionspåtegningen fremgår det, at revisor vurderer, at der skal ske en revurdering af

henlæggelserne i forhold til istandsættelse ved fraflytning. Boligselskabet ytrer, at henlæggelserne er hævet så meget, som huslejeniveauet kan bære og organisationsbestyrelsen er enig i, at det er et fokus punkt.

Afdeling 15 – Skovbrynet i Gørding (25 boliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger væsentlig under. Boligselskabet har stor fokus på fremtidige vedligeholdelsesarbejder i afdelingen, grundet det lave henlæggelsesniveau. Det er til drøftelse i organisationsbestyrelsen, om dispositionsfonden skal inddrages ved kommende arbejder.

Afdeling 22 – Kærnevænget m.fl i Gørding (35 boliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Året henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over. De 8 ungdomsboliger i afdelingen menes ikke at være udlejet til studerende.

Afdeling 27 – Lindegården i Gørding (12 boliger, ældreboliger): Gul markering i forhold til fraflytning og Rød i forhold til effektivisering. Årets henlæggelsesniveau og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Boligselskabet oplyste, at der generelt er udfordringer i forhold til ældreboligerne. Tilsynet opfordrede til, at boligselskabet tager kontakt, såfremt der opleves lejeledighed.

Regnskab:

- Bruttoadministrationsudgifter er ca. 800 t. kr. Der er tale om en regnskabsteknisk ændring, det skal ses i sammenhold med det tilskud, der er givet fra arbejdskapitalen.
- Ekstraordinær indtægt 1.135.772 kr. – Tilskud fra Dispositionsfonden og arbejdskapitalen.
- Spørgsmål 12a – Der skønnes ikke tilstrækkeligt over tid set i forhold til vedligeholdelsesniveauet.

Revisionsprotokollat:

- Afdeling 15 – Skovbrynet i Gørding: *"Vi har konstateret, at henlæggelserne for afdeling 15 i år 2027 er negative og at den negative saldo opstår i år 2019 ifølge vedligeholdelsesplanen og vi skal derfor anbefale, at der tages stilling til, hvordan den afklares."*
- Afdeling 9 – Østerparken i Gørding: *"... det anbefales, at henlæggelserne for afdeling 9 revurderes. Derudover vurderes der at være tilstrækkelige henlæggelser i øvrige afdelinger ultimo året."*
- Tegningsreglerne – Revisionen anbefaler, at der indføres arbejds gange, der er mere funktionsadskilt. Boligselskabet oplyser, at der arbejdes på, at der skal være 2, der kontrollerer betalinger og at man er tæt på målet.

Egen beretning:

- Flere afdelinger ønsker, at der skal foretages renoveringsarbejder, med fokus på fremtidssikring. Boligselskabet oplyser, at der arbejdes på afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

Regnskabet for 2017 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

- Henlæggelsesniveauet skal harmonere med vedligeholdelsesplanerne. Der henstilles til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesniveauet.
 - Regnskabet viser i spørgsmål 12a i spørgeskemaet, at boligorganisationen er opmærksom på, at der ikke er afsat

tilstrækkelige henlæggelser over tid i forhold til vedligeholdelsesbehovet.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Status Darum: Skema A er godkendt, Boligselskabet arbejder på nuværende tidspunkt på at få sagen sendt i licitation. Byggeriet står formentlig klar sommeren 2020.

Nybyggeri Gørding: Den 28. marts 2019 behandler Økonomiudvalget sagen, der indeholder forslag om, at der skal bygges i Gørding. Boligselskabet oplyser, at der er efterspørgsel på boligerne jf. repræsentantskabet. Man arbejder på at kigge på grunde ift. byggemodningsplanen.

Boligselskabet har på nuværende tidspunkt ikke interesse i at bygge i Esbjerg, men er interesseret i noget, der kan passe ind i forhold til effektivdrift.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Ingen bemærkninger.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

Boligselskabet oplyste, at de lægger styringsmaterialet op på almenstyringsdialog.dk ultimo september. Når materialer er modtaget, indkalder tilsynet til styringsdialogen.

Godkendelse

Dato 6/3 -2019


Per Nielsen
Bovia

Dato 28/3 -2019


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune