



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 3. april 2020
Sagsid 18/17769

Almen styringsdialog 2019 og 2020
Referat af møde mellem BSB Esbjerg og Esbjerg Kommune
11. december 2019

Mødet blev afholdt hos Domea, Servicecenter Varde, Isbjerg Møllevej 4B, 6800 Varde.

Deltagere:

- Per Lønborg Andersen, Domea
- Brian Lykke Pedersen, Næstformand, BSB Esbjerg
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2018
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 2018

Ingen bemærkninger.

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

Siden sidste styringsdialog er der blevet uploadet styringsmateriale for både 2019 og 2020. Det betyder, at dette referat er en behandling af begge rapporter.

Fusion: BSB Esbjerg fusioneres pr. 1. juli 2020 med Domea Varde og Domea Ølgod. Samarbejdet mellem de 3 boligforeninger fungerer over alt forventning. Det nye selskab ønsker Esbjerg Kommune som hjemstedskommune. Boligselskabet har valgt, at der skal etableres satellitkontorer i Ølgod og Esbjerg, så afdelingerne opnår et større nærvær i dagligdagen. Sammenlægning af afdelinger: BSB Esbjergs 2 afdelinger sammenlægges pr. 1. juni 2020.

Organisationen:

Byggesagshonorar: Boligforeningen bedes undersøge, hvorfor der ikke er nogen måltal for byggesagshonorar i styringsrapporterne for 2020 og 2019. I 2018 var den registeret med en rød markering.

Venteliste: Boligselskabet vender tilbage med ventelisteoplysninger og fremsender dem fremadrettet månedsvis.

Vedligeholdelsesplaner: Der arbejdes fortsat på en opdatering. Selskabet har valgt at udrulle til 30 års vedligeholdelsesplaner.

Råderetten: I januar bliver bestyrelserne undervist i brugen af råderetten.

Effektivisering: Driften er omstruktureret og optimeret i BSB Esbjerg. Udgifterne er på nuværende tidspunkt sænket med 2.816 kr. pr. lejemålsenhed pr. år. Der er flere omstruktureringer og optimeringer, som først vil slå igennem i regnskab 2019 – Herefter har boligforeningen en forventning om, at effektiviseringsmarkeringen går fra rødt til gult og på sigt bliver grøn. D.d. er de i mål med effektiviseringerne.

Ejendomsfunktionærerne: Administrationen har valgt at indkøbe nogle biler, så det bliver muligt at servicere på tværs af områderne.

Administrationsbidrag: Der er sket en stigning på 246,27 kr. mellem de to regnskabsår. Administrationsbidraget kommer til at falde i forbindelse med sammenlægningen af afdelingerne.

Dispositionsfonden: Dispositionsfonden er faldet en smule siden styringsrapporten for 2018.

Arbejdskapitalen: Arbejdskapitalen er faldet siden styringsrapporten for 2018.

Afdeling 5001 – Storegade/Ingemannsalle (84 familieboliger):

Gul markering i forhold til effektivisering. Boligselskabet har en forventning om, at de er grønne i styringsrapporten 2021.

Renoveringsarbejder: Har fået udskiftet samtlige vinduer til lavenergivinduer.

Helhedsplan: Selskabets bestyrelse har godkendt, at der indsendes ansøgning om helhedsplan til Landsbyggefonden. Rapporten er udarbejdet og den er ved at blive redigeret, inden sagen bliver sendt til Landsbyggefonden.

Henlæggelser: Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Beboerdemokrati: Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Affald: Afdelingen har et ønske om at få en nedgravet løsning.

Udestående fordringer til afdelinger: Selskabet har pr. 31. marts 2019 udlånt 282.590 kr. til afdelingen.

Overskud i regnskab 2018/19: I alt 693.380 kr.

Tilgodehavender: Der er risikobehæftede tilgodehavender ift. fraflytning 325.435,25 kr. i afdelingen.

Afdeling 5002 – Engparken/Hjertingvej (100 familieboliger):

Rød markering i forhold til effektivisering. Boligselskabet har en forventning om, at den er grøn i rapporten for 2021.

Helhedsplan: Esbjerg Kommune har ikke modtaget skema A. Boligselskabet oplyste, at der har været udfordringer, i forhold til det der var fremsendt til Landsbyggefonden. Afdelingen har valgt at foretage en revurdering af projektet. Pt. forventer byggeselskabet, at projektet skal gennemføres i 2023.

Henlæggelser: Årets henlæggelser og opsparende henlæggelser ligger over benchmark.

Beboerdemokrati: Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Affald: Afdelingen har et ønske om at få en nedgravet løsning.

Overskud i regnskab 2018/19: I alt 524.842 kr.

Tilgodehavender: Der er risikobehæftede tilgodehavender ift. fraflytning på 89.896,04 kr. i afdelingen.

Erhvervslejemål: Erhvervslejemålet er udlejet.

Regnskab 2018/19:

- Der er afholdt ekstraordinæreudgifter for 51.495 kr.
- Færre udgifter til møder.
- Flere udgifter til forretningsførelse og kontorudgifter.
- Flere administrationsindtægter og renteindtægter.
- Færre henlægger end budgetteret.
- I 2019 regnskabet var der udgifter i forbindelse med tomgang på et lejemål.

Revisionsprotokollat:

- "Af dispositionsfondens midler er der udlånt 283 t. kr. til afd. 1. Der er udarbejdet gældsbrief med en restløbetid på 14 år og en variabel rente, pr. 1% pa."
- Opmærksomhed på køkkenrenoveringer.
- **Regnskabet for 2017/2018 og 2018/2019 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - *Henlæggelsesniveauet skal balancere med vedligeholdelsesplanerne.*
 - *Boligorganisationen mangler styrkelse af økonomien, som betyder, at der er behov for tiltag. Boligorganisationen oplyser, at der arbejdes med en styrkelse.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Se Ad 2 vedrørende igangværende og ønsker om helhedsplan.

Boligsocialvicevært: Den nye boligorganisation overvejer at ansætte en boligsocialvicevært.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

BSB Esbjergs bestyrelse ønsker at bygge flere almene boliger i Esbjerg Kommune. På nuværende tidspunkt er der indsendt to projekter til kommunen:

- Nordre Strandvej, Tjæreborg
- Engparken, Esbjerg (tæt/lav)

Derudover kigges der også på Østerbyen, men der forligger endnu ikke et konkret ønske.

Deadline for fremsendelse af ønsker til projekter er den 10. januar 2020.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

Tilsynet fremsender indkaldelse, når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato 8/6 -2020



Per Lønborg Andersen
Domea

Dato / -2020

8.6.20



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune