



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 18. juni 2020
Sagsid 18/17769

Almen styringsdialog 2019
Referat af møde mellem A.B. Vejen Byggeselskab og Esbjerg Kommune
29. januar 2020

Mødet blev afholdt hos Bovia, Engstien 2A, 6000 Kolding.

Deltagere:

- Per Nielsen, Bovia
- Bethina Lorentzen, Bovia
- 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

Referat Esbjerg Kommune:

Ældreboligerne: Boligselskabet oplyste, at der generelt er udfordringer i forhold til udlejning af ældreboligerne. Tilsynet opfordrede til, at boligselskabet 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 fortaget forhåndsvurderinger, inden sammenlægningerne sendes til afstemning i afdelingerne.

Referat Vejen Kommune:
Ingen bemærkninger.

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

Indskud: Bovia ytrede bekymring at indskudsbeløbene i mange afdelinger er meget høje. Pt. er det ikke tilfældet for byggeselskabets boliger i Esbjerg Kommune. Der er ikke bekymringer for tomgang, men en bekymring for at det bliver mere og mere svært for de resourcesvage borger at få råd til en bolig.

Effektivisering: Effektiv drift sikres ved forpligtende samarbejde, samdrift og vidensdeling med andre afdelinger og boligorganisationer. Bestyrelserne har stor forståelse for gennemførte og fremtidige effektiviseringer.

Beboerdemokratiet: Der afholdes løbende temadage og et årligt fællesmøde.

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. Den er dog faldet ift. 2018.

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.

Afdeling 9 – Østerparken i Gørding (15 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Afdeling 15 – Skovbrynet i Gørding (25 boliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger væsentlig under. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

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

Afdeling 27 – Lindegården i Gørding (12 ældreboliger): Rød markering i forhold til fraflytning (5 boliger) og rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelsesniveau og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Regnskab:

- Ekstraordinær indtægt 1.135.772 kr. – Tilskud fra Dispositionsfonden og arbejdskapitalen.
- Ekstraordinære udgifter 776.373 kr.
- Spørgsmål 12a – Der skønnes ikke tilstrækkeligt over tid set i forhold til vedligeholdelsesniveauet.
- Overskud 26.922 kr.

Revisionsprotokollat:

- Afdeling 9 – Østerparken i Gørding:
 - Planlagt vedligeholdelse: *"Vi har konstateret, at henlæggelserne for afdeling 9 i år 2028.... Vi skal derfor anbefale, at der tages stilling til, hvordan den afklares."*
 - Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning: *"Vi har konstateret, at henlæggelserne i afdeling 9 ultimo er lave. Herudover ligger årets henlæggelser lavere end anvendelsen i 2015, 2016, 2017 og 2018. I budget 2019 er henlæggelserne for afdeling 9 forøget med 70.000 kr. mod årets henlæggelse på 15.762 kr."*
 - Byggeselskabet oplyser, at der allerede arbejdes på at forøge henlæggelsesniveauet.

Egen beretning:

- "Der er mange afdelinger, som ønsker gennemført forbedringsprojekter i de kommende år. Det er dejligt, men også nødvendigt, at der er opmærksomhed på bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand, Projekterne skal være til gavn for både nuværende og fremtidige lejere."

Regnskabet for 2018 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 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: Byggeselskabet har oplevet stor interesse for byggeriet og der er allerede mange på ventelisten. Dem der er opnoteret på ventelisten, er primært fra området. Der blev ytret interesse for at der ønskes en fleksibel udlejning til boligerne, der tilgodeser lokalområdet. Pt. arbejdes der på, at de grønne arbejder i afdelingen bliver i området, da det ikke giver mening økonomisk at have en der køre derud. Der er rejsegilde om 14 dage og indflytningen er 1. juli 2020.

Status Gørding: Byggeselskabet er pt. i dialog med kommunen om byggegrunden.

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.

Bestyrelsen er villige til at give tilskud til afdelinger, når der er behov for det.

Byggerier med både private og almene boliger: Bovia har erfaring gennem flere projekter. De oplever at projekterne og den efterfølgende administration er mere krævende.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Udvikling: Administrationen ekspanderer for at få løftet niveauet yderligere, via ansættelse af:

- Controller
- Regnskabsmedarbejder – med fokus på eksterne regnskaber.

Robotteknologi: Der tænkes i disse baner, men der er endnu ikke nogen indarbejdet.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 18/6 -2020


Per Nielsen
Bovia

Dato / -2020

19.06.20 
Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune