



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 26. februar 2020
Sagsid 18/17769

Almen styringsdialog 2019

Referat af møde mellem Varde Bolig Administration og Esbjerg Kommune 20. januar 2020

Mødet blev afholdt hos Varde Bolig Administration, Ortenvej 53, 6800 Varde.

Deltagere:

- Heidi Nielsen, Varde Bolig Administration
- Anni Toudal Jensen, Varde Bolig Administration
- 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

Dispositionsfonden: Dispositionsfonden er forbedret og er nu positiv.

Ungdomsboligerne i Øster Vested: Ved sidste styringsmøde blev det nævnt, at det kunne være udfordrende at udleje boligerne. Det er fortsat tilfældet. Organisationsbestyrelsen har besluttet at forskønne flere områder, b.la. Øster Vested. Forskønnelserne vil blive dækket af dispositionsfonden og boligforeningen vurderer at det vil kunne være med til at tiltrække flere til området.

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

Administration incl. viceværter: Der er ansat 16 medarbejdere, ikke alle er på fuldtid.

Pendlere aftalen: Pt. er den ikke blevet brugt.

Effektiviseringer: Boligorganisationen oplyser, at der pt. er meget fokus på at få lavet kontrol af drift og vedligeholdelsesplanen, så de er opdaterede, til der skal eksternt kontrol på. Der er indgået et samarbejde med et eksternt firma for at foretage en undersøgelse af, om det er muligt at minimere udgifter til serviceaftaler på elevatorer, telefoni, internet, dørtelefoner, rengøring, indkøb af hårde hvidevarer m.m. Dette har pt. givet en besparelse på ca. 200 t. kr. årligt. Boligforeningen har fået dronefløjet afdelingernes områder og klimaskærme. Dette muliggøre at der kan fremsendes billeder, når arbejder sendes i udbud.

Beboerdemokrati: Der afholdes hvert år et fællesafdelingsbestyrelsesmøde. I år var temaerne: samarbejde, sammenhold, farvel til brokrøvene og hvordan kommer vi videre med effektiv drift. 2020 forventes emnerne at være de 17 verdensmål – Dette emne er på dagsordenen ved kommende bestyrelsesmøde.

E-boks: Der er implementeret brug af e-boks og det har lettet mange arbejdsgange. Ca. 90 pct. af kommunikationen bliver sendt via den eller mail.

Særlige udfordringer: Der er ingen afdelinger i Esbjerg Kommune, som boligorganisationen har markeret med særlige udfordringer.

Boligorganisationen har pt. 175 boliger i Esbjerg Kommune.

Afdeling 0107 – Ribe (32 familieboliger): Gul markering ift. effektivisering. Fine henlæggelser, både årlige henlæggelser og opsparede. Stigning siden sidste år. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Afdeling 0109 – Ribe (Gredstedbro) (7 familieboliger): Gul markering ift. effektivisering. Årlige henlæggelser er over benchmark og opsparede er under benchmark. Fald i opsparede henlæggelser siden sidste år. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Afdeling 0111 – Helle (Grimstrup) (25 familieboliger): Gul markering ift. effektivisering. Årlige henlæggelser ligger over benchmark, men opsparede ligger under. Stigning i opsparede henlæggelser siden sidste år. Rød markering ift. fraflytningsprocenten – 6 ud af 25 boliger. Der er ingen bestyrelse i afdelingen.

Afdeling 0124- Ribe (37 familieboliger og 5 ungdomsboliger): Gul markering ift. effektivisering. Både årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser er over benchmark. Stigning siden sidste år. Afdelingen står over for flere renoveringsarbejder. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Afdeling 0125 – Esbjerg (og Tjæreborg) (47 familieboliger): Gul markering ift. effektivisering. Både årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser er under benchmark. Fald i opsparede henlæggelser siden sidste år. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse. Der er indflytning af de nye boliger til 1. maj 2020. Pt. er der ca. 150 på ventelisten til dem.

Afdeling 0127 – Ribe (12 familieboliger): Gul markering ift. effektivisering. Årlige henlæggelser ligger over benchmark, men opsparede ligger under. Der har været et fald i opsparede henlæggelser siden sidste år. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Afdeling 0163 – Ribe (Jernved) (10 familieboliger): Grøn markering ift. effektivisering. Årlige henlæggelser er over benchmark og opsparede er under benchmark. Der har været et fald i de opsparede henlæggelser siden sidste år. Rød markering ift. fraflytningsprocenten – 4 ud af 10 boliger. Afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Revisionspåtegning og regnskab:

- Personaleudgifter ca. 200.000 kr. billigere end forventet.
- Kontorholdsudgifter ca. 250.000 kr. dyrere end forventet
- Ekstra byggesagsindtægter ca. 600.000 kr.
- Overskud på 976.672 kr.
- Manglende funktionsadskillelse, boligorganisationen har gennem flere år udført udvidet ledelsestilsyn.
- Underskud i afdeling 0111 og 0127 der er beliggende i Esbjerg Kommune.

- **Regnskabet for 2018 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

Pt. har boligorganisationen et endnu ikke afsluttet projekt – Tjæreborg, etape 2.

Der er pt. ikke flere ønsker på ventelisten.

Helhedsplaner: Der er Ingen Landsbygefondssager i Esbjerg.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Attraktiv samarbejdspartner, med gode sunde boliger.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato 27/02 -2020



Heidi Nielsen
Varde Bolig Administration

Dato 3/3 -2020



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune