



Almen styringsdialog 2021
Referat af møde mellem A.B. Vejen Byggeselskab og Esbjerg Kommune
19. januar 2021

Mødet blev afholdt elektronisk.

Deltagere:

- Per Nielsen, Bovia
- Bethina Lorentzen, Bovia
- 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

Referat Vejen Kommune:

Der foreligger ikke noget referat for 2020 og 2021.

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

Indskud: Bovia ytrede bekymring for, at indskudsbeløbene i mange afdelinger er meget høje.

Effektivisering: Effektiv drift sikres ved forpligtende samarbejde, samdrift og vidensdeling med andre afdelinger og boligorganisationer. For så vidt angår driften sker effektivisering under hensyntagen til og med respekt for beboerdemokratiets ønsker. De besparelser der opnås, bruges til at øge henlæggelsesniveauet. I forhold til Styringsrapporterne, mangler boligorganisationen en mulighed for at se, hvilke afdelinger de bliver sammenlignet med, så det er muligt at vurdere på, hvilke parametre de ligger bedre eller dårligere i forhold til effektiviseringstal og andre nøgletal. Bovia er i gang med af undersøge, hvor meget en manuel fraflytning koster i forhold til en mere automatiseret.

Administrationen: Bovia administrationen tilbyder som udgangspunkt en all inclusive administration, men der kigges pt. på, om der er nogen ydelser, der ikke skal betales fra fællespuljen. Det kunne være opgaver som vaskeri og forsyningsregnskaber.

17 verdensmål: Der var en generel drøftelse om, hvordan Bovia har grebet arbejdet verdensmålene an. Pt. pågår der et arbejde med at få viden om verdensmålene udbredt til afdelingerne.

Beboerdemokratiet: 2020 og 2021 har været præget af begrænsninger og udfordringer med Covid-19, som har medført at flere fokusområder er blevet udskudt eller forsinket. Boligforeningen afholder d.d. et fællesafdelingsmøde, hvor emnerne er god almen ledelse, styringsdialog mv. Sidste år blev møderne afholdt i mindre målestok og det fungerede tilfredsstillende.

Tilfredshedsundersøgelse: I samarbejde med BL foretages der en beboer tilfredshedsundersøgelse i forhold til den menneskelig service - Hvordan fungerer det? Hvor let kommer I i kontakt med en varmemester o.lig.? Der er stor bevægelse på området, der gør, at der sker mange ændringer. Undersøgelsen er sendt ud digitalt.

Beboerbladet: Det er i Bovia blevet besluttet, at der fortsat skal udkomme et fysisk beboerblad, med færre udgivelser om året. Som supplement dertil vil der komme flere elektroniske nyhedsbreve.

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 med baggrund i at den er høj.

Ledige boliger: Man oplever, at flere beboer bliver kritiske i forhold til deres boforhold, men der er som udgangspunkt ikke ledige boliger.

Egenkontrol: Enkelte fokusområder, der kører over flere år. Historisk har Bovia fokuseret på at overgå til mere elektroniske sagsge og dermed sikre større sikkerhed. Blandt andet på betaling af fakturaer og anden betaling. Alle indsatser kan kobles sammen med den overordnede økonomiske model for administrationen.

Eksterne granskninger: Boligforeningen er spændt på, hvordan det skal udmøntes og hvilken påvirkning der vil komme i forhold til beboerdemokratiet. Derefter var der en drøftelse af huslejeniveauerne og hvordan man sikre de svageste i samfundet, herunder de hjemløse.

Afdeling 8 – Søndermarken i Gørding (16 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Der er planlagt kloakeringsarbejder og tage, hvorfor der er behov for større henlæggelser.

Afdeling 9 – Østerparken i Gørding (15 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger over benchmark.

Afdeling 15 – Skovbrynet i Gørding (25 boliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen har en gul markering i forhold til fraflytning, der er tale om 5 fraflytninger.

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 skal snarest have foretaget separat kloakering.

Afdeling 27 – Lindegården i Gørding (12 ældreboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Boligforeningen er pt. i dialog med Esbjerg Kommune om udlejningssituationen i afdelingen. Boligforeningen oplyser, at selv om afdelingen nedrenoveres til familieboliger, vil der fortsat være incitament for yderligere en afdeling i Gørding. Det blev aftalt, at tilsynet faciliterer et møde mellem boligforeningen, Sundhed & Omsorg og Tilsynet i forhold til det videre arbejde i afdelingen. Derefter vil det være oplagt med et møde med LBF.

Afdeling 32 – St. Darum (14 familieboliger): Har ingen effektiviseringstal, da den er markeret som under opførsel i styringsrapporten. Afdelingen blev taget i drift den 1. juli 2020.

Regnskab:

- Underskud 31.581 kr.
- Ekstraordinær indtægt 873.911 kr. – Tilskud fra Dispositionsfonden og arbejdskapitalen.
- Ekstraordinære udgifter 691.766 kr.
- Spørgsmål 5 – der er anvendt 309.079 kr. fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed.
- Spørgsmål 9b – der er underskudssaldi i afd. 15 og 29 samlet set 97.983 kr.
- Spørgsmål 12a – Der skønnes ikke tilstrækkeligt over tid set i forhold til vedligeholdelsesniveauet.
- Spørgsmål 12c – Der er i regnskabet anvendt 382.687 kr. af dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning.

Revisionsprotokollat:

- Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: *"Vi har konstateret, at henlæggelserne på konto 401 bliver negativ frem mod år 2028 i afdeling 9, 15, 16, 17, 22, 25, 31 og 32. Årsagen til ovenstående skyldes budgetterede projekter.*

Disse projekter er indarbejdet i vedligeholdelsesplanerne under finansiering, hvorfor henlæggelserne bliver negativ. Disse projekter forventes finansieret gennem belåning eller egne opsparende midler."

Egen beretning:

- *"I dag kan udbuddet af almene lejeboliger i markedet generelt set slet ikke dække efterspørgslen."*
- *"Nogle afdelinger ser i kroner øre ud til at have en fin opsparing, men har til gengæld et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb."*

Regnskabet for 2020 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 Boligforeningen er opmærksom på, at der ikke er afsat tilstrækkelige henlæggelser over tid i forhold til vedligeholdelsesbehovet.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Der et ønske om flere boliger i St. Darum.

Boligforeningen er blevet kontaktet af en boliggruppe, der gerne vil have nye boliger i Jested og Vilslev.

Esbjerg Kommune skal i gang med at udarbejde en boligpolitik, første udkast til kommissorium skal afleveres i løbet af februar. Boligforeningen vil blive inddraget i det videre arbejde.

Boligforeningen er i dialog med BL i forhold til nybyggeri kontra de høje udbudspriser.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Boligforeningens fokus er fortsat at udvikle og sikre gode boliger, uden udlejningsproblemer.

Ad 5 – Klima

Boligforeningen skal ud og tale med afdelingerne for at finde ud af, i hvilken retning de ønsker at bevæge sig i. Udgangspunktet er, at boligforeningen gerne vil være med til at løfte, med det kræves, at der er sammenhæng med økonomien. Derudover skal det matche med boligforeningens visioner og FN's 17 verdensmål.

Derefter var der en drøftelse af de forskellige klimatiltag – såsom el-ladestandere og solceller.

Ad 6 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 15/3 -2022



Per Nielsen
Bovia

Dato 17/03-2022



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune