



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 25. marts 2021
Sagsid 19/40380

Almen styringsdialog 2021

Referat af møde mellem Bolig Syd Vest og Esbjerg Kommune

3. marts 2021

Mødet blev afholdt via Teams.

Deltagere:

- Per Lønborg Andersen, DAB
- Brian Lykke Pedersen, Næstformand Bolig Syd Vest
- Birgith Holte Albertsen, Formand Bolig Syd Vest
- 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. Eventuelt
6. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2020

Ingen bemærkninger.

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

Fusion: BSB Esbjerg fusioneres pr. 1. juli 2020 med Domea Varde og Domea Ølgod.

Styringsrapporten: Boligforeningen oplever pt. udfordringer på almenstyringsdialog.dk, hvorfor det ikke har været muligt at uploade styringsmaterialet til hjemmesiden. På dette møde gennemgås fremsendt materiale fra Boligforening – Regnskaber, revisionspåtegninger og det materiale boligforeningen ønsker at uploade.

Organisationen:

Sammenlægningen: I forbindelse med sammenlægningen har der været et større fokus på markedsføring – hvilket blandt andet kan ses som banner i Esbjerg. Derudover har boligforeningen fået en ny hjemmeside.

Venteliste: Fornuftige ventelister.

Vedligeholdelsesplaner: Selskabet har valgt at udrulle til 30 års vedligeholdelsesplaner. Selskabet er klar til den eksterne granskning.

Effektivisering: Boligforeningen har udliciteret arbejder vedr. Grønne områder, vinterbekæmpelse og trappevask. Dette har medført en reduktion i medarbejderstaben. Derudover forventes stordriftsfordelene ved sammenlægningen at slå igennem i de kommende år.

Huslejestigningerne i kommende budgetter: Alle huslejestigninger har været under 2%, hvorfor der ikke har været behov for at afholde afdelingsmøder i år.

Afdelinger med hjemsted i Varde Kommune:

Afdeling 9014 - Apotekerhaven:

Der er en helhedsplan i afdelingen. I forbindelse med helhedsplanen ommærkes boligerne til familieboligerne med fortrinsret for unge under uddannelse. Helhedsplanen skønnes at kunne løfte den problematik, der er afdelingen – både med økonomisk og standen.

Ny afdeling i Digterparken lægges sammen med afdelingen 9014.

Afdeling med hjemsted i Esbjerg Kommune:

Afdeling 5001 – Bolig Syd Vest, Esbjerg (178 familieboliger):

Helhedsplan: Planen er sendt til Landsbyggefonden og afdelingen har modtaget tilsagn på fysisk helhedsplan til Engparken. På nuværende tidspunkt er boligforeningen i dialog med Landsbyggefonden om, der skal køre en eller to helhedsplaner i afdelingen. De var oprindeligt fremsendt som to, hvoraf der er modtaget tilsagn på det ene. Det er tidligere Engparken, der er givet tilsagn til.

Der har været flere udfordringer med helhedsplanen og beboerne ønskede efter første oplæg, at projektet blev genberegnet.

Projektet kan komme til at indeholde nye boliger og derved behov for grundkapital, det er endnu ikke afklaret, hvor mange der vil være tale om. Boligforeningen er i gang med en volumeberegning.

Landsbyggefonden har oplyst, at efter sommerferien 2021, vil deres fokus gå på byggeskader og indeklimate, fremfor tilgængelighed.

Pt. er der en forventning om, at sagen skal behandles inden sommerferien.

Erhvervslejemål: Ingen tomgang.

Regnskab fra 1. januar 2019 - 30. juni 2020.:

- Flere udgifter til forretningsførelse (ca. 200 t. kr.) – vedr. primært tillægsydelse.
- Samleudgifter er ca. 1,4 mio. kr. højere end forventet – eks. skilte, bannere med reklame for Boligforeningen.
- Underskud på 112.082 kr.
- Fra 2021 bliver administrationsbidraget lavere.
- Der er flere tilgodehavender, der er risikobehæftet.
- Der er to ja-markeringer i til regnskabet.

Revisionsprotokollat:

- "Af dispositionsfondens midler er der udlånt 246 t. kr. til afd. 1. Der er udarbejdet gældsbrief med en restløbetid på 10 år og en variabel rente, pr. 1% pa."
- Revisor skriver, at henlæggelserne bør hæves i afdelingen i Esbjerg Kommune.
- Almindelig vedligeholdelse – Revisor nævner at fakturaerne er forkert konteret. Boligforeningen oplyser, at dette rettes fremadrettet.
- **Regnskabet for 2019/2020 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.

Boligsocial indsats: Boligorganisationen har ansat en boligsocialvicevært. Tilsynet gjorde opmærksom på, at der er en direkte linje ved Esbjerg Kommune, når der er behov for kommunens assistance. Derudover tilbyder boligforeningen gældsrådgivning. Boligforeningen vil gerne i dialog med Esbjerg Kommune.

Boligforeningen deltager ligeledes i 3i1 samarbejdet.

Corona har medført en stor ensomhed. I den forbindelse har boligforeningen ansøgt BL ensomhedspulje til 2 projekter.

Derudover er der også fokus på krigsveteraner i Varde Kommune.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Bolig Syd Vests bestyrelse ønsker at vækste - og ønsker i den at bygge flere almene boliger i Esbjerg Kommune. På nuværende tidspunkt er der indsendt 5 projekter til kommunen.

Bestyrelsen ønsker ikke at renovere eller bygge, med mindre de selv ville ønske at bo i boligerne efterfølgende.

Boligforeningen oplyser, at beboerdemokratiet i boligforeningen fungerer tilfredsstillende.

Bestyrelsen er meget tilfreds med skriftet fra Domea til DAB. Der er indgået aftale med DAB om, at udlejningen sker lokalt og byggeforretningen styres fortsat direkte fra Bolig Syd Vest og ikke via DAB. Bestyrelsen arbejder sammen med DAB, men ønsker fortsat at bibeholde selvstændigheden. Dette kan blandt andet ses ved, at administrationen er bibeholdt i Varde.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 25/08 - 2021



Per Lønborg Andersen
DAB

Dato / - 2021



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune