



Almen styringsdialog 2022
Referat af møde mellem Bolig Syd Vest og Esbjerg Kommune
23. februar 2022

Mødet blev afholdt onsdag den 23. februar 2022 på Esbjerg Møllevej 4B, Varde.

Deltagere:

- Per Lønborg Andersen, DAB
- Birgith Holte Albertsen, Formand Bolig Syd Vest
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2021
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 2021

Ingen bemærkninger.

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

Organisationen:

Sammenlægninger: Alle afdelinger står registreret som under opførelse i Styringsrapporten, dette er ikke tilfældet – grunden til dette er, at der foretages sammenlægninger i alle afdelinger. Sammenlægningen forventes af kunne medføre stordriftsfordele.

Venteliste: Boligforeningen oplyser, at de har fornuftige ventelister.

Effektivisering: Siden 2015 har effektiviseringsindsatsen indeholdende driftsomlægninger medført en årlig besparelse pr. lejemål på 5.600 kr. Der er ikke registreret nogen effektiviseringstal i styringsrapporten.

Beboersammensætning: Der var en generel drøftelse af vigtigheden ved en god beboersammensætning, som kan sikre et godt fællesskab i de enkelte afdelinger.

Ildsjæle: Boligforeningen har mange ildsjæle tilknyttet, som er med til at facilitere arrangementer.

Udlejning: Boligorganisationen har en målrettet udlejningsindsats bl.a. via Facebook, der sikrer hurtig udlejning.

Ejendomsbestrelserne: Der var en generel drøftelse af den udvikling, der har været i boligorganisationen og de fordele, der er med tværgående udkørsel.

Ekstern granskning: Der har været besøg af den eksterne granskning og 85% af bygningsdelene er blevet gransket.

Afdelinger 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.

Der er er lagt op til, at der gennemføres 2 helhedsplaner – Enghaven er planlagt til opstart i 2023, mens Storegade/Ingemanns Allé lige er blevet prækvalificeret af Landsbyggefonden.

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

Der har været 41 fraflytninger.

Erhvervslejemål: Ingen tomgang.

Nybyggeri – Storegade 88, Esbjerg (122 familie- og ældreboliger):

Skema B forventes indsendt til Esbjerg Kommune inden sommerferien.

Boligorganisationen har et godt samarbejde med den delegerede bygherre.

Der var en drøftelse af valget om at blande både ældre og familieboliger, sammen med private boliger.

Beboerhuset er indrettet, så det kan deles i 3 rum og derved sikre mulighed for, at der kan foretages flere aktiviteter samtidig.

Nybyggeri – Tjæreborg (36 familieboliger):

Projektet har skiftet delegeret part, byrådet vil blive orienteret om det i forbindelse med skema B.

Afdeling med hjemsted i Varde Kommune:

Digterparken:

Der forventes en syn- og skønssag i forbindelse med byggeriet. Der var en generel drøftelse af byggeprocessen.

Varde Kommune og Byggeskadefonden er inde over sagen.

Regnskab fra 1. juli 2020 - 30. juni 2021.:

- Overskud 9.272 kr.
- Stort fald i administrationsudgifterne.

- Tilskud fra dispositionsfonden på 6,5 mio. kr.
 - Tab ved lejeledighed og fraflytning 4 mio. kr.
 - Renovering af beboerhus i Esbjerg 0,8 mio. kr.
 - Frikøb af tidligere administrationsaftale 1,2 mio. kr.
 - Tilskud til beboerrådgiver 0,1 mio. kr.
 - Tilskud til juridisk bistand 0,1 mio. kr.
 - Udgifter til tidligere administrator 0,2 mio. kr.
- Disponibel del af dispositionsfonden 5 mio. kr. Denne vil blive styrket over de kommende år.
- Tilskud fra arbejdskapitalen:
 - Tilskud til design af logo og skilte 0,1 mio. kr.
 - Tilskud til rapporter i forbindelse med helhedsplaner 1,0 mio. kr.

Revisionsprotokollat:

- "...mindre difference mellem afdelingernes regnskabsførte tilgodehavender angående nuboende og fraflyttede lejere samt mindre differencer mellem regnskabsførte gældsforpligtigelser og underliggende modul for leverandør kreditorer Difference søges afklaret i 2021/22. Det er vores vurdering, at forholdet ikke er væsentligt for afdelingsårsregnskabernes retvisende billede."
- "I årsregnskabet for 2019/2020 for afdeling 5001 Boligselskabet BSB Esbjerg, afdeling 1 er under konto 307.1: Bankbeholdning indregnet 993.000 kr. I modtagne økonomiregistreringer fra tidligere administrator fremgår, at beløbet står anført uændret pr. 31. december 2020."
- **Regnskabet for 2020/2021 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - *Henlæggelsesniveauet skal balancere med vedligeholdelsesplanerne.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Se ad 2 vedrørende igangværende og ønsker om helhedsplan.

Boligsocial indsats: Boligorganisationen har ansat en boligsocialvicevært, som tilbyder forskellige typer rådgivning. Boligorganisationen en god dialog med både Varde og Esbjerg kommune, såfremt der er behov for videre hjælp. Derefter var der en drøftelse af de arbejder boligorganisationen har sat i gang i forhold til den boligsociale indsats.

Alternative almene boliger: Boligforeningen arbejder med et alternativ til Skæveboliger. Der skelnes med 3 typer udsatte beboere – Almindelige, unge og krigsveteraner.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Bolig Syd Vests bestyrelse ønsker at vækste - og ønsker i den forbindelse at bygge flere almene boliger i Esbjerg Kommune:

- Engparken, Esbjerg (Fortætning)
- Tarp
- Tjæreborg
- Guldager
- Skads (Ny) 25
- Bramming (Ny) 25 Høj
- Midtbyen (Ny) 60 Høj

Boligforeningen oplyser, at beboerdemokratiet i boligforeningen fungerer tilfredsstillende.

Ad 5 – Klima

Der er lavet en partnerskabsaftale mellem Miljø i Esbjerg Kommune og Bolig Syd Vest.

Ad 6 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 16/7 - 2022



Per Lønborg Andersen
Kundechef

Dato 06/9 - 2022



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune

Birgith Holte Albertsen, Formand



Brian Lykke Pedersen, Næstformand

Ad 5 – Klima

Der er lavet en partnerskabsaftale mellem Miljø i Esbjerg Kommune og Bolig Syd Vest.

Ad 6 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 07/7 - 2022

Dato / - 2022

Per Lønborg Andersen
Kundechef

Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune


Birgith Holte Albertsen, Formand

Brian Lykke Pedersen, Næstformand