



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 23. november 2023
Sagsid 23/8634

Almen styringsdialog 2023
Referat af møde mellem Bolig Syd Vest og Esbjerg Kommune
7. september 2023

Mødet blev afholdt hos Bolig Syd Vest, Engparken 2-18, 6700 Esbjerg.

Deltagere:

- Charlotte Snedker Poulsen, DAB.
- Peter Ambs-Thomsen, Bolig Syd Vest.
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune.
- Ask Borggaard Kramer Overgaard, Esbjerg Kommune, referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2022
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 2022

Ingen bemærkninger.

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

Organisationen:

Effektivisering: Ved udgangen af 2022 blev 3 stillinger nedlagt, hvilket medfører driftsbesparelser, effekten af dette vil blive synlig i de kommende regnskabsperioder.

Man har omlagt driften fra det nye år, dette med fokus på samdrift – fremadrettet vil mindre håndværksmæssige opgaver blive udført af de ansatte, fremfor at tilkøbe disse ydelser.

Derudover har overgangen fra Domea til DAB betydet driftsbesparelser.

Dispositionsfonden: Dispositions fonden er faldende og lav i forhold til benchmark. Dispositions fonden forventes at være svækket i en årrække.

Udlejning: Boligforeningen oplever udlejningsvanskeligheder i flere afdelinger. Der opleves ikke tomgang i Esbjerg. Bolig Syd Vest har deltaget i Late Night Shopping i Varde, som kastede flere henvendelser af sig fra borgere, der ønsker at flytte fra egen villa og ind i alment lejemål.

Arbejdskapitalen: Faldende og lav i forhold til benchmark. Der har været et fald fra sidste år 0,8 mio. kr. Arbejdskapitalen forventes styrket over de kommende 10 år..

Ekstern granskning: Status er at den er påbegyndt i år 2023, og forventes ligeledes afsluttet i indeværende år.

Tab ved fraflytning: Er næsten 1 mio. kr. højere end sidste år, 900.000 kr. er i Varde by. Årsagen til stigende tab ved fraflytning, er hvor lejlighederne har fremstået nedslidte - nye køkkener, badeværelser og anden nødvendig reovering.

Henlæggelser: I regnskabsperioden er der henlagt mindre end i foregående år. Har arbejdet på at hæve henlæggelserne, men der er øje for at huslejen ikke bliver for høje og derved medfører udlejningsbesvær.

Afdelinger med hjemsted i Esbjerg Kommune:

Afdeling 5001 – Bolig Syd Vest, Esbjerg (184 familieboliger):

Helhedsplan: Status er at projektet er prækvalificeret hos landsbyggefonden. Materialet forventes fremsendt til Landsbyggefonden i løbet af 2023, hvor der derefter er en forventning om, at kapitaltilførslen falder til udbetaling i 2024. Der arbejdes fortsat på muligheder med fortætning ved Enghaven. Tilsynet oplyste i den forbindelse, at projektet er på listen over nybyggeri-ønsker i kommunen, men der ikke er givet tilsagn til dette. Der overvejes fortætning med tæt-lav på boldbanen ved Enghaven og ekstra etage på blokkene.

Henlæggelser: Både årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Dette er med baggrund i kommende helhedsplan.

Fraflytning: Rød markering ift. fraflytning. Der har været 52 fraflytninger i Esbjerg, som skønnes at have sammenhæng med vedligeholdelsesstanden.

Effektivisering: Gul markering ift. effektivisering.

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

Skema B er godkendt og projektet er under opførsel.

Udlejning: Der er mange forespørgsler på lejlighederne og der er en forventning om, at boligerne hurtigt vil blive udlejet.

Beboerhuset: Der arbejdes på en løsning, der kan skabe fællesskab for både den almene og private del af Schaubparken.

Nybyggeri – Tjæreborg (36 familieboliger):

Projektet er bortfaldet.

Regnskab fra 1. juli 2021 - 30. juni 2022.:

- Overskud 146.774 kr.
- Stigning i administrationsomkostningerne – møder, personale og kontorhold.
- Tilskud fra dispositionsfonden på 6,2 mio. kr.
 - Tab ved lejeledighed og fraflytning 4,1 mio. kr.

- Annullering af byggeprojekter 0,2 mio. kr.
- Tilskud helhedsplan Varde 0,3 mio. kr.
- Tilskud til beboerrådgiver 0,1 mio. kr.
- Genopretning lejemål 1,6 mio. kr.
- Disponibel del af dispositionsfonden 2,2 mio. kr. Denne forventes at være svækket over en årrække grundet de nuværende udlejningsvanskeligheder i mange af selskabets afdelinger.
- Tilskud fra arbejdskapitalen på 0,4 mio. kr.
- Ja, markeringer ift. regnskabet:
 - Der skønnes at kunne være risiko for tab/eller likviditetsproblemer, som følge af Investeringer.
 - Dette skyldes at der ved regnskabsskæring er projektering udgifter for i alt 1,3 mio. kr. vedr. eventuelle nybyggerisager, hvor skema A endnu ikke foreligger. Droppes en eller flere af projekterne, hæfter selskabets egenkapital for udgifterne.
 - Der er anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed.
 - I alt 2,5 mio. kr. til 6 afdelinger.
 - Der er afdeling med underskudssaldo.
 - Underskuddet vil blive afviklet i de kommende budgetter for afdelingen – der er tale om 62 t. kr.
 - Der er afdelinger med udlejningsvanskeligheder.
 - Selskabet har udfordringer med udlejning af boliger, primært i Ølgod, Varde Midtby og Varde.
 - Der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige ift. planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.
 - Generelt har afdelingernes vedligeholdelsesstand tæret på opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Administrator har gjort afdelingsbestyrelserne opmærksom på udfordringerne i forbindelse med budgetlægningen for 2023/24.
 - Der skønnes at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingerne henlagte midler.
 - Gældende for 2 afdelinger i Varde Kommune

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."
- "... På vores forespørgsel oplyser administrator, at afdelingen med baggrund i konstaterede bygningskader og/eller udarbejdet tilstandsrapport om bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand har/snarest vil udarbejdet en helhedsplan jf. almenboliglovens regler omfattende påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv., idet manglende støtte vil have store konsekvenser for lejeniveauet..."
- Der udover er der skærpede forbehold ift. i afdelingen for Schaubparken, med baggrund i af "...regnskabsposterne først kan opgøres endeligt, når byggeriet er afsluttet og der er udarbejdet byggeregnskab."
- "... Boligorganisationens egenkapital er reelt bundet fuldt ud, idet denne er anvendt til finansiering af anlægsaktiver, udlæg for byggede andeliger og tilgodehavender."
- Tabsrisiko ift. flere nybyggerisager, hvoraf enkelte ikke forventes realiseret.
- "Risiko for negativ egenkapital".
- Kassebeholdning- side 36

- **Regnskabet for 2021/2022 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - Henlæggelsesniveauet skal balancere med vedligeholdelsesplanerne.
 - Løbende opfølgning om udlejningsudfordringer.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Se ad 2 vedrørende igangværende og ønsker om helhedsplan.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Bolig Syd Vest arbejder med udarbejdelse af strategi over fremtidens boliger og boligområder. Dette med øje for at nedbringe tomgang og fremtidssikre afdelingerne. Boligforeningen lægger især vægt på vedligehold af den eksisterende boligmasse og sikker drift.

Boligforeningen har valgt at stoppe al udvikling, der ikke har en positiv businesscase. Pt. arbejdes der med 3 projekter, heriblandt det igangværende projekt Storegade 88, Esbjerg.

Boligforeningens bestyrelse oplyser, at beboerdemokratiet i boligforeningen fungerer tilfredsstillende.

Ad 5 – Eventuelt

Der er lavet en partnerskabsaftale mellem Miljø i Esbjerg Kommune og Bolig Syd Vest. Status på partnerskabet undersøges af Boligforeningen.

Ad 6 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 22/8 - 2024

Dato 22/8 - 2024


Charlotte Snedker Poulsen
DAB


Ask Overgaard
Esbjerg Kommune