



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 29. februar 2024
Sagsid 23/8634

Almen styringsdialog 2023
Referat af møde mellem Fremad og Esbjerg Kommune
19. januar 2024

Mødet blev afholdt hos DAB, Storegade 33 den 19. januar 2023.

Deltagere:

- Lisbeth Nygaard Jacobsen, DAB
- Thomas Olesen, Fremad (Næstformand)
- Bent Sejerup, DAB
- Claus Sørensen, DAB
- Christina Rasmussen, DAB
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune
- Ask Overgaard, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2022
2. Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet
 - a. Drøftelse af de kommende LBF-granskningsrapporter.
 - b. Evt. LBF-gennemgang af regnskab, såfremt denne foreligger.
3. Kommende projekter og boligsociale tiltag
4. Fremtidsvisioner og mål for selskaber 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

Ventelister: Der er 714 aktive på ventelisten, der ikke bor i Esbjerg Kommune. Men dette skal tages med et forbehold, da man i forbindelse med opskrivning kan opskrive sig på landsplan.

Effektivisering: Der arbejdes løbende på at effektivisere. Boligselskabet har besluttet anvendelse af Bolind-indkøbsportal og e-drift.

Dispositionsfond: Dispositionsfonden er næsten blevet fordoblet siden sidste år.

Beboerdemokrati: Der afholdes temaaften for nyvalgte medlemmer i afdelingsbestyrelsen. Ved det seneste møde blev der talt om rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer. Der er pt. afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Det vurderes at det er den øgede viden om bestyrelsesarbejder, der er årsagen til at rekruttering til bestyrelserne har været en succes.

For at sikre fællesskabet arrangeres der gåture og kræmmermarkeder. Boligforeningen vurderer at aktiviteterne er med til at sikre, at beboerne omgås mere socialt. Det opleves, at det kan være vanskeligt at skaffe frivillige til arbejdsgrupper.

Henlæggelser generelt: Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanerne. Overordnet set, arbejdes der for at øge henlæggelserne, så der ikke er behov for ekstern finansiering.

Effektivisering: Der var en generel drøftelse af effektiviseringskravet og de områder der måles på. Boligforeningen oplyser, at det er en igangværende proces at nå i mål med effektiviseringskrav. Det vurderes vanskeliggjort af, at flere af områderne der måles på, er områder som boligforeningen ikke har mulighed for at påvirke.

Boligforeningen har fokus på indkøbsordninger og samdrift. Samdrift har været et fokuspunkt siden 2014, hvilket betyder at det ikke skønnes muligt, at effektivisere ret meget yderligere i forhold til samdrift.

Boligsocialprojekt 3i1: Boligforeningen har sammen med de øvrige boligforeninger fået tilsagn fra Landsbyggefonden for perioden 2021-24. Fremad er tilfreds med projektets resultater. Ved fremadrettede projekter af denne type er det boligforeningens ønske, at udgifterne udelukkende afholdes af kommunen

Ekstern granskning: Boligforeningen oplyser, at de er halvvejs i arbejdet med gennemgangen af de eksterne granskningsrapporter. Boligforeningen har kommenteret på de modtagne rapporter. Der er oplevet uenighed mellem granskernes og boligforeningens vurdering i flere tilfælde, hvor granskerne f.eks. vurderer at en bygningsdel skal udskiftes, mens boligforeningen ønsker at vedligeholde på bygningsdelen.

Afdeling 1 – Godthåbsvænget (52 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger under.

Afdeling 2 – Gefionsparken (77 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Der er en igangværende helhedsplan i afdelingen. Projektet forløbet tilfredsstillende, men projektets tidsplan er blevet forlænget med 3 måneder, hvilket vil betyde øgede omkostninger.
- Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede ligger under.

Afdeling 3 – Søndermarken (88 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Årets - og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 4 – Hedelundparken (200 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets- og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Afdelingen står overfor en større renoveringssag af Krybekældre og ventilationsanlæg.

Afdeling 5 – Åhaven (178 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Der er en igangværende helhedsplan.

- Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger under benchmark

Afdeling 6 – Siriusparken (212 familieboliger og 7 ungdomsboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Der er en igangværende helhedsplan.
- Årets- og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Gul markering i forhold til fraflytning. Boligforeningen vurderer, at fraflytningen er med baggrund i den igangværende helhedsplan.

Afdeling 7 – Midtbyen (48 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets – og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Rød markering i forhold til fraflytning.

Afdeling 10 – Landsbyerne (afdeling 10, 12 og 15 er blevet sammenlagt) - Kokspang (10 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til fraflytning.
- Årets- og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 12 – Landsbyerne (afdeling 10, 12 og 15 er blevet sammenlagt) - Guldager (14 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlægger ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 14 – Rosenhaven (39 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede henlæggelse ligger under.

Afdeling 15 – Landsbyerne (afdeling 10, 12 og 15 er blevet sammenlagt) – Tranbergvænget (22 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 16 – Tikanten (49 familieboliger og 109 ungdomsboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Rød markering i forhold til henlæggelser, både årets- og opsparede ligger under benchmark. Henlæggelsesniveauet er lavt fordi, at der er tale om en ny afdeling, det oplyses at henlæggelsesniveauet løbende vil blive hævet.

Afdeling 17 – Bryndum/Tarp (40 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger på niveau.

Afdeling 21 – Niels Lamberts Vej (30 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
Henlæggelsesniveauet er lavt med baggrund i, at der er tale om en ny afdeling, det oplyses, at dette løbende vil blive hævet.
Afdelingen har ytret ønske om, at der er ønske om at sætte altaner op på alle lejemål. Pt. har tre lejemål, som vender ud mod Strandby kirkevej, fået afslag på at opsætte altaner grundet støj. Disse 3 lejemål har vist sig at være svære at leje ud.

Regnskabsrapporten:

- Årets resultat viser et underskud på 668.402 kr. Underskuddet skyldes primært rente og kurstab.
- Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til 14 afdelinger i forbindelse med dækning af tab ved lejeledighed.
- 5 afdelinger har underskudssaldo i regnskabsåret 2022.

Revisionsprotokollatet:

- Revisor bemærker, at der i afdeling 3, 4, 5, 6, 7 og 21 er under 2 års henlæggelser på konto 401. Jf. lovgivningen stilles der krav om mindst 1 års henlæggelser.

Regnskabet for 2022 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

- Der er afdelinger der har lavt henlæggelsesniveau, henlæggelsesniveauet bør hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesplanerne. Boligforeningen oplyser, at der henlægges i forhold til afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Igangværende helhedsplaner se ad 2.

Der var en generel drøftelse af helhedsplaner, og hvordan disse påvirker boligforeningens økonomi. Udfordringen er bl.a. at når der er flere helhedsplaner i gang samtidig, sker der en skævvridning mellem afdelingerne, da Landsbyggefonden arbejder med brugen af dispositionsmidler efter først til mølle-princippet.

Boligforeningen arbejder for at sikre, at den eksisterende boligmasse er tidssvarende, fremfor nybyggeri. Overordnet set er boligforeningen ikke interesseret i at igangsætte yderligere nybyggeri, dette med baggrund i boligforeningens vurdering af at nybyggerimarkedet er mættet. Boligforeningen kan dog være interesseret i at opføre tæt lavt byggeri i Brøndum.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Stabil og sund drift af boligforeningen og afdelingerne.

Ad 5 – Eventuelt

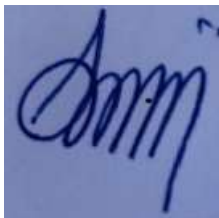
Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyrimingsdialog.dk.

Godkendelse

Dato 29/4 - 2024



Lisbeth Nygaard Jacobsen
DAB

Dato 6 /3 - 2024



Mette Albrandt
Esbjerg Kommune