



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 27. februar 2024
Sagsid 23/8634

Almen styringsdialog 2023
Referat af møde mellem Varde Bolig Administration og Esbjerg Kommune
24. januar 2024

Mødet blev afholdt hos Varde Bolig Administration, Ortenvej 53, Varde.

Deltagere:

- Heidi Nielsen, Varde Bolig Administration
- Anni Toudal Jensen, Varde Bolig Administration
- 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 selskabet og afdelingerne.
5. Eventuelt.
6. Næste møde.

Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2022

Huslejeniveau: Der var en opfølgning fra sidste drøftelse af huslejeniveauet. Varde Bolig Administration oplyste at de, indenfor det seneste år har fået få henvendelser fra beboerne. De lejere, der har henvendt sig til Administrationen pga. stigende huslejer og forbrugsudgifter er ikke flyttet, men har fundet løsninger på baggrund af drøftelsen med administrationen.

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

Effektiviseringer:

Boligorganisationen har fortsat fokus på at få diverse arbejder sendt i udbud og optimere arbejdsprocesser.

Der er indgået samarbejde med tre andre boligorganisationer i Kolding, Fredericia og Aabenraa i forhold til ansættelse af en fælles GDPR-medarbejder.

Beboerdemokrati:

Boligorganisationen arbejder fortsat med God Almen Ledelse og der arbejdes pt. på en pixi-bog, der beskriver beboerdemokratiet. Desuden blev Varde Bolig Administrations forretningsorden opdateret i 2023.

1-2 gange om året afholdes fælles møde med AAB Varde, hvor der arbejdes med forskellige emner. Fællesmødet er at sammenligne med de FU møder der afholdes mellem boligorganisationerne i Esbjerg Kommune, dog udvidet med samarbejde om nybyg.

Der tilbydes virtuelle markvandring til afdelingsbestyrelserne hvert år.

Udlejning:

Varde Bolig Administration oplyser, at der ikke er udlejningsproblemer i de afdelinger der er beliggende i Esbjerg Kommune. Der har dog været nogle udfordringer med at udleje ungdomsboliger, men efter renoveringen udlejes de igen uden vanskeligheder.

Dispositionsfonden: Dispositionsfonden er meget lav, grundet låsning af midler i forbindelse med igangværende helhedsplaner og driftsopgaver.

Ekstern granskning:

Den eksterne granskning er påbegyndt i Varde Bolig Administration. Boligorganisationen oplyser, at der er nogle udfordringer i forhold til den eksterne granskning. Med baggrund i dette pågår en dialog mellem Landsbyggefonden og boligorganisationen om granskningsrapporterne.

Afdeling 0107 – Ribe (32 familieboliger):

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

Afdeling 0109 – Ribe (Gredstedbro) (7 familieboliger):

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

Afdeling 0111 – Helle (Grimstrup) (30 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets- og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Der er ingen bestyrelse i afdelingen.
- Gul markering ift. fraflytning (5 fraflytninger).
- Varde Bolig Administration oplyser at en lejlighed har stået tom siden sidste år, dette grundet beliggenheden. Administration forventer, at lejermålet bliver udlejet igen inden længe.

Afdeling 0124 – Ribe (Øster Vedsted) (37 familieboliger og 5 ungdomsboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering (gul sidste år).
- Rød markering i forhold til fraflytning i ungdomsboligerne, da alle ungdomsboliger blev opsagt i forbindelse med renovering.
- Årlige og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 0125 – Esbjerg (Tjæreborg) (47 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Både årlige og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Etape 2 i Tjæreborg er sammenlagt med denne etape, men der fremgår endnu ikke data for denne etape.

Afdeling 0127 – Ribe (12 familieboliger):

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

Afdeling 0163 – Ribe (Jernved) (10 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering (grøn sidste år).
- Årlige henlæggelser ligger over benchmark og opsparede er under benchmark.

Revisionspåtegning og regnskab:

- Underskud på 213.628 kr.
- Stigning af kontorudgifter på 300 t. kr. skyldes nyt it-system.
- Der er 2 ja-markeringer i spørgeskemaet:
 - 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed.
 - Det oplyses, at der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed iht. lovgivningen.
 - 9b. Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering.
 - Det oplyses, at underskud afvikles iht. lovgivningen.
- Manglende funktionsadskillelse, boligorganisationen har gennem flere år udført udvidet ledelsestilsyn.
- Dispositionsfond og arbejdskapital: Revisor vurderer, at "Boligorganisationen og de tilhørende afdelinger vurderes stadig at have en tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond og arbejdskapital."
- Kurstab: I regnskabsåret har der været et historisk kurstab. Tabet har medført, at afdelingerne har taget et stort tab på henlæggelseskonto til Planlagt og periodisk vedligeholdelse.
- Mellemregning: 4 afdelinger har en negativ mellemregning med boligorganisationen.
- **Regnskabet for 2022 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - *Esbjerg Kommune opfordrer til sammenlægning af mindre afdelinger, hvilket boligorganisationen oplyser, de ligeledes arbejder for. Varde Bolig Administration har haft det på afdelingsmøderne, men dette er ikke et ønske fra afdelingerne. Varde Bolig Administration vurderer, at det vil være økonomisk fordelagtigt at sammenlægge afdeling 0109 og 0163, samt afdeling 0127 og 0107.*
 - *Esbjerg Kommune har kun gennemgået henlæggelsesniveauet for de afdelinger, der har beliggenhed i kommunen. Der er enkelte afdelinger, der ligger under benchmark og der opfordres generelt til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det balancerer med de langsigtede vedligeholdelsesplaner for afdelingen. Boligorganisationen oplyser, at det balancerer med de langsigtede planer for alle afdelinger.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Nybyggeri: Skema A er modtaget af tilsynet.

Helhedsplaner: Der er ingen af de afdelinger, der er beliggende i Esbjerg Kommune, der har en igangværende helhedsplan.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Varde Bolig Administration ønsker at være en attraktiv samarbejdspartner, med gode sunde boliger. Pt. afventer Varde Bolig Administration at sidste byggeri bliver bygget, før der tages stilling til om der ønskes flere byggerier.

Varde Bolig Administration ønsker fortsat attraktive boliger, herunder ved at sikre at nybyggeri og renoveringer er af høj kvalitet.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

Fremsender indkaldelse, når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk. Mødet afholdes i indeværende år.

Aftaler indgået på mødet

- Ingen bemærkninger.

Godkendelse

Dato 06/03 -2024



Heidi Nielsen
Varde Bolig Administration

Dato / -2024

Mette Albrandt
Esbjerg Kommune