

Referat for styringsdialog med ØsterBO

Mødet blev holdt den 16. september 2021, kl. 11-13 hos ØsterBO, Treschowsgade 4, 7100 Vejle.

Følgende deltog på mødet:

Pia Nedergaard (Direktør) og Karin Mortensen (Formand)

Thomas Kirsten (Økonomi- & Stabschef), Britta Pilegaard (Boligstrategisk Koordinator), Krestine Thomsen (Boligsocial Koordinator), Marie-Louise Bruun (Jurist) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)
Under behandling af punkt 2.a.: Lisbet Wolters (Stadsarkitekt) via Teams

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

a. Helhedsplaner

Afdeling 18, Moldeparken

Hvordan forløber renoveringen?

Afdeling 28, Byparken

(Der er i styringsrapporten angivet, at der for afdelingen er særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet med kommunen.)

ØsterBO giver en kort orientering om helhedsplanerne.

Referat

ØsterBO oplyste, at der var aflevering af helhedsplanen af afd. 18, Moldeparken den 14/9-21, og at projektet er forløbet tilfredsstillende, og resultatet er blevet rigtig godt. Alle lejemaal er udlejet.

Boligforeningen opfordrede kommunen til at besøge afdelingen, hvor afdelingsbestyrelsen og ØsterBO kan få mulighed for at lave en rundvisning og fortælle om projektet.

ØsterBO oplyste, at helhedsplanen for afd. 28, Byparken, er sendt i udbud, som afsluttes ultimo 2021. Grundet situationen i byggebranchen afventes resultatet af udbuddet i spænding, og om renoveringen kan holdes inden for rammebeløbet.

Renoveringen igangsættes i 2022, hvis det kan holdes indenfor rammebeløbet. Hvis ikke det kan, indledes der en dialog med Landsbyggefonden med henblik på at projektet udsættes.

Det specielle ved afdeling 28 er, at den består af byhuse, hvor lejemaalene er forskellige. Det er tilladt for beboerne at holde hund, hvilket besværliggør genhusningen. Det er derfor besluttet (i samarbejde med LBF) at igangsæt genhusningen nu.

b. Fleksibel udlejning i Moldeparken

Der er indgået aftale mellem ØsterBO og Vejle Kommune om brug af fleksibel udlejning i Moldeparken.

ØsterBO giver en kort orientering om effekterne af fleksibel udlejning.

Referat

ØsterBO oplyste, at det ikke har været muligt at få fuld udnyttelse af udlejningsværktøjet, da aftalen først blev godkendt efter frigivelse af en større mængde boliger, og hvor ventelisterne ikke var tilstrækkelig i forholdt til udbuddet.

ØsterBO havde gerne set, at aftalen om fleksibel udlejning var blevet godkendt før.

Vi drøftede, at der ved indførelse af fleksibel udlejning i Finlandsparken (AAB Vejle), samtidigt skulle have været taget stilling til om samme aftale skulle være indgået i de omkringliggende afdelinger Moldeparken (ØsterBO) og Finlandsvej (Lejerbo). ØsterBO har oplevet, at de lejere, der ikke kunne få en bolig i Finlandsparken, grundt udlejningsværktøjet, søgte en bolig i Moldeparken i stedet. Dermed er problemet i området ikke løst.

Den fælles læring ved indgåelse af fleksible udlejningsaftaler er, at der kigges på de omkringliggende afdelinger end blot den afdeling, som ansøger.

ØsterBO oplever, at afdelingen udvikler sig i en negativ retning i forhold til kriterierne for parallelsamfund (ghetto-kriterier).

Tilsynet oplyste, at der hvert halve år skal laves en opfølgning på effekterne af fleksibel udlejning i Moldeparken.

2. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet

a. Ommærkning af erhvervslejemål til familiebolig i afd. 41

ØsterBO har anmodet om kommunens godkendelse af ommærkning af et erhvervslejemål til et beboelseslejemål i afd. 41.

Sagen og den videre proces drøftes kort.

Lisbet Wolters deltager via Teams.

Referat

Lisbet Wolters, Stadsarkitekt, orienterede kort om kommunens principielle holdning til, at erhvervslejemål i midtbyen ikke skal nedlægges for at blive ombygget til boliger. Erhvervslejemålene i midtbyen kan være med til at skabe en mere levende og spændende by.

Det blev aftalt, at der laves et arbejds møde mellem repræsentanter fra henholdsvis ØsterBO og Vejle Kommune, hvor der er muligt at vende situationen og mulighederne for erhvervslejemålet i afd. 41.

b. Økonomi, drift og administration

Årets resultat i hovedforeningen gav et overskud på ca. 356.000 kr., som er overført til egenkapitalen.

Det samlede overskud for afdelingerne i ØsterBO er på ca. 4,9 mio. kr.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositions-fond kr. pr. lejemål	4.113,75	5.370,18	7.550,48	9.043,37
Arbejdskapital kr. pr. lejemål	2.158,07	1.815,12	1.850,03	1.981,96

Egenkapital kr. pr. lejemål (konto 810)	30.869	28.707	29.949	30.198
---	--------	--------	--------	--------

Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2017-2020. Oplysningerne er fra styringsrapporten

Lands gennemsnittet for egenkapital (2019) = 23.150 kr.

Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2019) var 22.285 kr./lejemålsenhed.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være høj.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020		Regnskab 2019	
	I alt	Disponibel	I alt	Disponibel
Dispositionsfond (kr.)	89.816.000	12.761.000	83.868.000	16.981.000

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2019.

Dispositionsfondens disponible del udgør 4.037 kr./lejemålsenhed mod de krævede 5.367 kr. ved regnskabsårets start.

ØsterBO giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.

Referat

ØsterBO gav en kort redegørelse for udviklingen af organisationens egenkapital. Boligforeningen har stor fokus på at udarbejde budgetter i balance. Organisationsbestyrelsen følger nøje udviklingen af dispositionsfonden.

ØsterBO orienterede om, at dispositionsfonden blandt andet bruges til tilskud og lån til afdelinger, der har behov, på den måde kommer pengene ud og arbejde ude i afdelingerne.

Afdelingerne er påbegyndt indbetaling til dispositionsfonden, da dispositionsfonden er kommet under minimumsbeløbet.

ØsterBO står over for en nødvendig renovering af administrationsbygningen, hertil skal blandt andet arbejds- og egenkapitalen bruges.

ØsterBOs administrationsbygning er ejet af boligorganisationen. Det betyder, at friværdien af administrationsbygningen ”tæller-ind” i egenkapitalen. Der er pt. en friværdi på 13 mio. kr. i administrationsbygningen, det er vigtigt at være opmærksom på dette når man kigger på summen af egenkapitalen.

ØsterBO overvejer, om boligforeningen i stedet skal leje administrationsbygningerne i stedet for at eje.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.742	3.575	3.396	3.341

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2017-2020. Oplysningerne er fra styringsrapporten

Benchmark 2020 for administrationsbidrag = 4.114 kr./lejemålsenhed.

Benchmark 2019 for administrationsbidrag = 4.111 kr./lejemålsenhed.

Gennemsnitlig administrationsbidrag i Vejle Kommune (2019) 4.071 kr./lejemålsenhed.

Revisoren bemærker, at administrationsbidraget ligger på et rimeligt niveau.

Referat

ØsterBO orientere om, at stigningen i administrationsbidraget skyldes igangsætningen af den pligtmæssige indbetaling til dispositionsfonden.

c. Vedligeholdelsesplaner

ØsterBO giver en orientering om vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne, samt boligorganisationens forberedelse forud for den eksterne granskning.

Referat

ØsterBO oplyste, at den eksterne granskning for boligforeningens afdelinger er udskudt til pulje 2.

ØsterBO oplyser, at boligforeningen arbejder på at hæve henlæggelserne til drifts- og vedligeholdelsesplanerne, da de ikke lever op til det virkelige behov. Boligforeningen har et stort fokus på størrelserne af henlæggelserne.

ØsterBO oplyste, at boligforeningen igennem mange år har arbejdet med 20 års DV-planer, selvom der ikke var et krav herom. Boligforeningen arbejder på at udvide DV-planerne til 0 årige planer, for på den måde at sikre, at de har de rette henlæggelser til de rette bygningsdele.

d. Effektivisering

(Bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport)

I styringsrapporten er der oplyst følgende:

at boligforeningen har udarbejdet et benchmarkværktøj, der analyserer alle deres regnskaber.

at boligforeningen konsekvent arbejder på at opnå bedst mulig kvalitet, omkostningseffektivitet og bæredygtighed i alle deres renoveringer og nybyggeri samt i deres daglige virke.

ØsterBO giver en orientering om arbejdet med effektivisering i organisationen og afdelingerne.

Følgende afdelinger er anført med størst effektiviserings potentiale, såkaldt *røde afdelinger*:

afd. 38 (Ældreboliger Østbyparken)

afd. 40 (Langelinie)

afd. 28 (Byparken)

afd. 47 (Grejsdalsparken)

afd. 44 (Bøgeskrænten)

ØsterBO giver en kort redegørelse for effektiviseringsarbejdet i de anførte afdelinger.

Referat

ØsterBO orienterede om;

at de er i gang med at implementere et nyt drifts- og vedligeholdelsesplanssystem, som skal gøre det nemmere fremadrettet at arbejde med DV-planerne.

at de er i gang med at videreudvikle deres eget benchmarksværktøj. Udviklingen skal sikre, at de kan være mere på forkant med udviklingen i forhold til effektiviseringer, således der rettidigt kan sættes ind hvis noget skrider i forkert retning.

Benchmarksværktøjet gør det muligt, at lave et visuelt udtræk fra regnskaberne for at se hvor de enkelte afdelinger ligger henne på effektiviserings”kontoerne”, og hvor kan de blive bedre. Værktøjet gør det også muligt at sammenligne afdelingerne imellem. Målet er, at det skal ud i afdelingerne og bruges i drøftelserne om effektivisering.

De røde afdelinger

ØsterBO oplyser, at fire ud af de fem nævnte afdelinger er små afdelinger. For at skabe mere robusthed, arbejder boligforeningen med sammenlægninger.

Boligforeningen har igangsat en forundersøgelse til dialog med Landsbyggefonden vedrørende afd. 47, da afdelingen er opført byggeteknisk uhensigtsmæssigt.

e. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i ØsterBO?

Referat

ØsterBO oplyste, at den generelle udlejningssituation er rigtig fint, og at der er få lejemaal der går i tomgang, hvilket gør det muligt at ”komme ind fra gaden” og leje en bolig.

Ungdomsboliger

ØsterBO er tidligere på året blevet forespurgt om udlejning af ungdomsboliger sker til rette personkreds. Hertil svarede ØsterBO, at der pr. 15/5 var 39 på ventelisten til 1 værelses boliger og 64 til 2 værelses boliger, og at alle ungdomsboligerne er udlejet til den berettigede personkreds.

Udlejes ungdomsboligerne fortsat til rette personkreds?

Referat

ØsterBO oplyste, at alle ungdomsboliger er udlejet til den berettigede personkreds, jf. Bekendtgørelsen for udlejning af almene boliger kapitel 3.

ØsterBO fortager hvert år stikprøvekontrol af om de er udlejet til den berettigede personkreds.

f. Afdelinger med kritiske nøgletal

(Bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport)

Ledige boliger

Gule afdelinger

afd. 6 (Østbyparken)

afd. 18 (Moldeparken)

ØsterBO giver en kort orientering for afdelingerne med ledige lejemål.

Referat

ØsterBO oplyste, at alle boliger i Moldeparken er udlejet.

ØsterBO oplyste, at afd. 6 ikke har udfordringer med ledige boliger. Der var sket en fejl i indberetningen til styringsrapporten, som er blevet rettet.

Fraflytning

Rød afdeling

afd. 31 (Byparken)

Gule afdelinger

afd. 50 (Toftegården)

afd. 70 (Ungbo Centrum)

ØsterBO giver en kort orientering for afdelingerne med større fraflytninger.

Referat

ØsterBO oplyste, at afd. 31 (Byparken) er en lille afdeling. I det forgangene år har der været 7 fraflytninger, hvilket har gjort udslaget i styringsrapporten. Der er normalt 2-3 fraflytninger i afdelingen om året.

Fraflytningerne i afd. 50 skyldes naturlig afgang, gennemsnitsalderen for lejerne er 82 år.

Fraflytningerne i afd. 70 skyldes også naturlig afgang, da afdelingen kun rummer ungdomsboliger.

Henlæggelser

Afdeling	Henlæggelser vedligeholdelse
Afd. 15, Østbyparken	6.753,33 kr.
Afd. 32, Byparken	4.370,37 kr.
Afd. 35, Skovbrynet	5.503,36 kr.
Afd. 36, Jacob Gades Gård mm	4.580,00 kr.
Afd. 40, Langelinie	4.888,89 kr.
Afd. 38, Ældreboliger Østbyparken	113.005,33 kr.
Afd. 50, Toftegården	6.277,11 kr.

Figur 1: Tabel over de gule og røde afdelinger

Gule afdelinger: afd. 15, 32, 35, 36 og 40

Røde afdelinger: afd. 39 og 50

ØsterBO giver en kort orientering for størrelserne på henlæggelserne.

Referat

ØsterBO gav en orientering om henlæggelserne.

Når resultatet af den eksterne granskning er forelagt, vil ØsterBO fremadrettet bruge dette som rettesnor for henlæggelsernes størrelse.

Henlæggelserne for afd. 38 er høje, da afdelingen inden længe skal have nyt tag, gårdanlæg og gavle.

3. ØsterBO's forslag til fremtidig samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

a. Nybyggeri

Åhusene, afd. 55. Projektet drøftes kort.

Referat

Projektet blev drøftet.

Byggeriet ligger på nuværende tidspunkt stille og afventer at markedet for byggeri vender, da det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at bygge inden for rammebeløbet.

ØsterBO følger op på projektet med Lars Buksti, Planchef.

4. Nyheder fra forvaltningen

Forvaltningen giver en kort orientering om nedenstående emner.

a. Udvikling af styringsdialog

Den nye effektiviseringsaftale for den almene boligsektor gældende fra 2021-2026 lægger op til en forbedring af den almene styringsdialog.

Emnet blev tillige drøftet på FKU den 26. august 2021, hvor der var en generel tilslutning til en udbygning af samarbejdet i Vejle, og at der er et behov for at have et forum til at kunne vende sager af forskellige karakter.

I forlængelse heraf vil en drøftelse af forbedringspotentialet være interessant.

Referat

Thomas Kirsten gav en præsentation af det oplæg, som FKU blev præsenteret for på mødet den 26. august 2021.

Oplægget omhandlede bl.a. om de forskellige muligheder der findes ift. styrkelse af kontrollen i boligorganisationerne både på lokal i Vejle Kommune og national plan.

Tilsynet tager gerne imod input fra boligforeningen, hvis de har forslag til forbedringer og udvikling af styringsdialog.

b. Læring af situationen i Østjysk Boligselskab

Situationen i Østjysk Boligselskab drøftes kort.

Referat

Se pkt. 4.a.

5. Godkendelse af årsregnskab 2020

Referat

Årsregnskabet 2020 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

6. Eventuelt

Under corona

Afdelingsbestyrelsen for afd. 18, Moldeparken, ønskede medinddragelse i de udfordringer, der var på Nørremarken i forbindelse med corona. Det handlede meget om AAB og Finlandsparken. ØsterBO savnede informationer, når man er nabo til en afdeling med mange udfordringer, så er der behov for flere informationer.