

Referat

Styringsdialog - Østerbo

Mødested: Treschowsgade 4
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 29. maj 2024, kl. 10.00-13.00

Følgende deltog på mødet:

Pia Lyngdrup Nedergaard (Direktør, Østerbo), Karin Mortensen (Organisationsbestyrelsesformand, Østerbo)
Claus Guldbland (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i marts 2024.

Der er ikke konkrete mål og aftaler, der skal følges op på.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået.

Østerbo administrerer 22 boligafdelinger. Der har ikke været afdelinger med underskud.

Det fremgår af årsberetningen, at boligafdelingernes resultat viser et samlet overskud på ca. 5,7 mio. kr. Overskuddet skyldes blandt andet besparelser på renovation og besparelse på el-udgift grundet rabat på elafgiften i perioden 1.1-30.6.23.

Årets overskud anvendes til afvikling af tidligere års underskud og underfinansiering af forbedringsarbejder. Herudover indtægtsføres resten over maksimalt 3 år.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 4.902 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023/2022	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	3.561,32	7.543,96	3.514,53
Arbejdskapital (disponibel)	1.616,31	2.425,42	1.773,40

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2023/2022	Årsregnskab 2022 /2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	5.280.473	5.793.705
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	110.212.332	104.650.841
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	11.634.821	11.481.970
Egenkapital i alt (konto 810)	117.548.140	112.499.881
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 3240 lejemålsenheder)	36.280,29	34.732,90

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden fremhæves, da den fortsat ligger noget under benchmark pr. lejemålsenhed. Der er dog igen sket en stigning siden seneste regnskabsår 2022/2021.

Det fremgår også af revisionsprotokollatet s. 658, at opkrævning hos afdelingerne er indregnet i budgetlægningen for regnskabsåret 2023/2024.

Det fremgår af årsberetningen, at arbejdskapitalen fortsat er lidt lav. Det er dog ikke vedtaget, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen. Det er ligeledes oplyst af Østerbo, at administrationsbygningen formentlig skal renoveres.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023/2022	Benchmark	Årsregnskab 2022/2021
Administrationsbidrag kr. pr. lejemålsenhed	3.857,87	4.568,59	3.858,98

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Det er oplyst af tilsynet, at det gennemsnitlige administrationsbidrag for boligforeninger i Vejle Kommune (2023), udgør 4.635,52 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidraget i Østerbo ligger fornuftigt både i forhold til benchmark og i forhold til andre boligforeninger i Vejle.

d. Henlæggelser

Det fremgår af årsberetningen, at boligafdelingernes samlede henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse beløber sig til 93,5 mio. kr. Beløbet er henlagt i henhold til afdelingsbestyrelsernes og inspektørernes bygningsmæssige tilstandsvurdering og planlægning af 25 års periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt huslejevurderinger.

Det er endvidere angivet i revisionsprotokollatet s. 659, at der samlet er henlagt ca. 40 mio. i afdelingerne i 2022/2023 til planlagt og periodisk vedligehold.

Afd. 28, Byparken og afd. 38 Østbyparken er fremhævet med rød markør i styringsrapporten, da henlæggelsesniveauet er for højt.

Afd. 36, Jacob Gades Gård, afd. 50, Toftegården, samt afd. 53, Østbyparken fremgår ikke længere med kritiske nøgletal i styringsrapporten, som det var tilfældet i 2023.

Østerbo bemærker, at selvom boligforeningen over de seneste fem år har forøget sine henlæggelser betragteligt, er man stadig bagud i forhold til de henlæggelser, som Landsbyggefondens bygningsgranskning lægger op til. Det er boligforeningens vurdering, at hvis disse anbefalinger skulle følges konsekvent, ville det ikke være muligt at leje boligerne ud, da huslejerne langt ville overstige, hvad markedet kan bære.

e. Godkendelse af årsregnskab

Landsbyggefondens regnskabs gennemgang drøftes kort. Det aftales, at Østerbo fremover vil orientere tilsynet om eventuelle tilbagemeldinger til Landsbyggefonden, hvis regnskabs gennemgangen har givet anledning til bemærkninger.

Årsregnskabet 2023/2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, som Østerbo har fremhævet i styringsrapporten.

- **Afd. 1, Østbyparken**

Afdelingen fremgår med gul markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger.

Østerbo oplyser, at ledighedsprocenten dog kun er 0,28 %, dvs. det er ikke mange ledige boliger, men det er en ny tendens, at alle lejemål i afdelingen ikke nødvendigvis er lejet ud hele tiden. Dette kan skyldes forøget konkurrence fra den private udlejningssektor, idet private investorer har forøget boligmassen betragteligt i Vejle indenfor de seneste år. Boligforeningen forudser forøget fokus på sammenhængen mellem kvaliteten af et lejemål og huslejen, som skal fastsættes uht. henlæggelser, fornyelser mv.

Østerby oplyser, at der er påbegyndt overvejelser omkring sammenlægning med andre boligafdelinger for at sikre en større økonomisk robusthed og lavere administrationsomkostninger.

- **Afd. 28, Byparken**

Afd. 28 er fremhævet med rød markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger, fraflytning og henlæggelsesniveau, der er for højt.

Østerbo oplyser, at ledige boliger skyldes genhusning og renovering i henhold til helhedsplanen.

Der er overvejelser i gang omkring sammenlægning med andre boligafdelinger for at sikre en større økonomisk robusthed. Det er ikke muligt at forudsige, hvor mange afdelinger der sammenlægges, da det er afdelingsbestyrelserne der tager initiativet hertil.

- **Afd. 31, Byparken**

Afd. 32, Byparken

Afd. 36, Jacob Gades gård

Afd. 41, Enghaven

Afd. 44, Bøgeskrænten

Der er også for disse afdelinger overvejelser i gang omkring sammenlægning med andre boligafdelinger for at sikre en større økonomisk robusthed.

- **Afd. 38, Østbyparken, ældreboliger**

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten ift. henlæggelsesniveau, der er for højt. Dette skyldes, at afdelingen står over for flere renoveringsarbejder.

Østerbo har også for denne afdeling løbende opmærksomhed omkring sammenlægning med andre boligafdelinger. Det er generelt et opmærksomhedspunkt, at mindre afdelinger kan sammenlægges med større afdelinger for at opnå større økonomisk robusthed og lavere administrationsomkostninger.

- **Afd. 40, Langelinie**

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år.

Afdelingen er også fremhævet med gul markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning.

Østerbo oplyser, at der er tale om en lille afdeling med kun 18 lejemål og flere ældre beboere. Sidste år var der en fraflytningsprocent på 39, hvilket er højt. Det er formentlig et tilfældigt sammentræf af forskellige naturlige årsager.

- **Afd. 47, Grejsdalparken**

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år.

Østerbo oplyser hertil, at dette skyldes flere særlige forhold i afdelingen. Bygningskonstruktionen betyder, at der er store, kolde opgange, som er dyre at holde opvarmet på et forsvarligt niveau. Boligmassen ligger tæt på Grejsdal å, som kræver særlig vedligeholdelse ned mod åen. Huslejen er allerede forholdsmæssig høj, så huslejestigning skønnes ikke at være en mulighed.

Der er en igangværende sag ved Byggeskadefonden i forhold til udskiftning af vinduerne mod syd i 2024/2025, da der er råd i vinduesrammer.

- **Afd. 51, Tirsbæk Bakker**

Østerbo orienterer om, at Byggeskadefonden i forbindelse med 1 års – og 5-årgennemgang har noteret, at der er for kort afstand mellem yder- og indermur, hvilket forøger risikoen for fugt. Der arbejdes på at indbygge fugtmålere, således man kan følge udviklingen i forhold til evt. fugtudfordringer. Der er pt. ikke målt fugt i forbindelse med afstanden i muren.

Østerbo orienterede desuden om status på øvrige afdelinger, der er særligt fremhævet i styringsrapporten eller som gav anledning til drøftelse ved styringsdialogmødet i marts 2024

- **Afd. 50, Toftegården**

Landsbyggefonden har givet afslag på Østerbos ansøgning om midler til tilpasning til ældres behov, men der arbejdes på at finde en anden løsning på at gøre boligerne mere tidssvarende og eventuelt ændre deres anvendelse.

Der samarbejdes også med andre offentlige myndigheder som bl.a. Sygehus Lillebælt i forhold til at afdække mulighederne for boligernes anvendelse, herunder evt. hvorvidt nogle boliger kan fungere som aflastningsboliger.

Der er en god proces i gang med afdelingen.

- **Afd. 70, Ungbo Centrum**

Afdelingen fremgår med gul markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger.

Østerbo oplyser, at der var en stor fraflytning sidst på året, men ungdomsboligerne er alle lejet ud igen

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Østerbo oplyser, i overensstemmelse med beskrivelsen i årsberetningen, at lejlighederne i Østerbo generelt er eftertragtede og med et rimeligt lejeniveau, samt at der er sket et lille fald i flytteprocenten i forhold til det forudgående år.

Østerbo oplyser dog samtidig, at konkurrencesituationen vurderes at være helt anderledes nu end for fx 10 år siden. Bl.a. forventes det store antal nye lejligheder på Posthusgrunden at forrykke udbud/efterspørgslen betydeligt.

Aftalen omkring fleksibel udlejning blev drøftet, idet denne ordning er meget sparsomt anvendt.

Østerbo oplyser, at de er meget opmærksomme på dette, da der er et ønske om at tiltrække flere personer i job og uddannelse til området. De har kommunikationsmæssigt forsøgt at italesætte afdelingen positivt og finde "den gode historie" og omtale den på sociale medier, men det ændrer ikke på, at man aktuelt har en afdeling, hvor beboersammensætningen ikke er uproblematisk.

Der er pt. fokus på at afdække beboersammensætningen nærmere, samt overvejelser omkring hvilke tiltag der kan iværksættes for at sikre mere diversitet og afbøde effekterne fra en uhensigtsmæssig beboersammensætning.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Dette emne drøftes generelt.

Afdelingsmøderne har været rimeligt godt besøgt i det forløbne år og der er kommet nye til i afdelingsbestyrelserne. Det anses for tilfredsstillende, hvis der til et afdelingsmøde er mellem 20 – 33 % lejerrepræsentation. Der er meget stor forskel på engagementet i de enkelte afdelinger.

Der kan også være meget stor forskel på, hvordan afdelingsbestyrelser fungerer og hvilket bindeled de er til lejerne i deres afdeling. En lejer vil dog altid have mulighed for at klage direkte til boligorganisationen, hvis den pågældende er utilfreds med sin afdelingsbestyrelse.

Der findes enkelte mindre afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse.

Generelt er det problematisk at få yngre lejere til tage del i bestyrelsesarbejdet i de enkelte afdelinger.

Østerbo oplyser, at nye beboerdemokraterne får introduktion til, hvad deres arbejde består i.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Østerbo oplyser, at de har udvidet deres repræsentantskab, samt etableret Østerbonus, som er en fejringdag for det frivillige arbejde i boligorganisationen.

ØsterBonus er tænkt som fejring af enhver form for frivilligt arbejde, hvad enten det er den frivillige i bogklubben, én der går tur med ældre, den ihærdige vicevært som hjælper lejerne med at sortere affald, en lejer som har gjort en utrættelig indsats i en afdelingsbestyrelse og dermed taget del i beboerdemokratiet osv.

Tanken er at bruge det gode eksempel og promovere det overalt i boligforeningen, som fremmende for "det gode liv i en boligforening".

Både beboere, den der har en god idé, afdelingsbestyrelserne og boligorganisationens administration kan indstille personer og projekter til prisen.

ØsterBonus består udover anerkendelsen også i to priser, hvor der kan ydes økonomisk støtte til et konkret projekt i den enkelte afdeling.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

Østerbo har kendskab til de klager, der behandles af Beboerklagenævnet.

Det drøftes overordnet, hvilken procedure Østerbo har for opfølgning på sager, hvor lejer får medhold.

Opgørelsen i statistikken i styringsrapporten drøftes nærmere, idet denne ikke giver et retvisende billede af de sager, som Østerbo og tilsynet har kendskab til. Østerbo følger op på, hvad dette skyldes.

5. Boligsociale forhold

a. Udfordringer i forhold til beboersammensætning

Der var en kort drøftelse af dette punkt, idet Østerbo har tilkendegivet, at der ønskes et øget samarbejde med kommunen i forhold til psykisk sårbare og ældre beboere.

Østerbo tilkendegiver, at problematikken med psykisk sårbare beboere ikke er begrænset til lejere, der er anvist af kommunen.

b. Samarbejde med kommunen omkring psykisk sårbare og ældre beboere

Tilsynet orienterede om, at Velfærdsafdelingen er kontaktet omkring problematikken.

Velfærdsafdelingen har foreslået at genoptage samarbejds møder med alle boligorganisationer og relevante aktører fra kommunen. Der vil her være mulighed for at drøfte konkrete tiltag til at håndtere de problematikker, som følger med at have psykisk sårbare lejere.

Østerbo ser positivt på et sådan tiltag men tilføjer, at det er vigtigt at få inddraget de medarbejdere – både i kommunen og hos boligforeningerne – der arbejder tæt på beboerne i det daglige, da de er nærmest til at se de aktuelle udfordringer og komme med idéer til løsningsforslag.

Østerbo oplyser, at boligorganisationerne i fællesskab har ansat en boligsocial vicevært, som supplerer de to kommunale medarbejdere, der har et opsøgende arbejde. Det fungerer rigtig godt, men der er behov for yderligere indsatser.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Renoveringer

Der har været forskellige renoveringsarbejder det forgangne år, som også er beskrevet i årsberetningen. Der er afsluttet et stort renoveringsprojekt i afd. 11 (vinduer, tag og reparation af altaner), opstartet udskiftning af vinduer i afd. 1, ligesom hele Østbyparken har gennemgået klimaskærmsrenovering.

Østerbo oplyser, at det altid er en konkret afvejning, hvordan man skal prioritere vedligeholdelse af ældre bygninger, hvor vedligeholdelsen både kan være relateret til brandsikkerhed, boligernes generelle sundhed i forhold til skimmelsvamp, fremløbstemperaturen i vand osv.

b. Nybyggerier

Ikke relevant at drøfte nærmere på nuværende tidspunkt.