



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 14. november 2018
Sagsid 18/2394

Almen styringsdialog 2018
Referat af møde mellem Arbejderens Boligforening og Esbjerg Kommune
14. september 2018

Mødet blev afholdt hos Arbejderens Boligforening, Kirkegade 55, 6700 Esbjerg.

Deltagere:

- Peter K. Larsen, Arbejdernes Boligforening
- Hanne Juul Hansen, Arbejdernes Boligforening
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2017
2. Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet
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 2017

Dispositionsfond: Dispositionsfonden er fortsat negativ. Den forventes at være i plus i 2021, og vil være på et minimum få år efter.

Arbejdskapitalen: Den disponible arbejdskapital er negativ, dette med baggrund i den negative dispositionsfond. Når dispositionsfonden er positiv igen, vil der kunne oparbejdes en disponibel arbejdskapital.

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

Ventelisten: Status sommer 2018 – 2.509 aktiv søgende, heraf 1.029 der er bosat udenfor Esbjerg Kommune.

Effektivisering: Der er enkelte af boligorganisationens afdelinger, der ikke er markeret med en effektiviserings pct. i styringsrapporten. Boligorganisationen vurderer, at dette er fordi afdelingen er for lille og at nystartede ikke medgår i beregningerne.

Afdeling 1 – Østergade m.fl.: Lavt henlæggelsesniveau. Boligorganisationen oplyser, at det vil stige kraftigt i de kommende år.

Afdeling 2 – Skovkanten: Lavt henlæggelsesniveau. Huslejeniveauet ligger meget lavt, selv på meget store lejligheder. Afdelingen fremtræder meget velvedligeholdt.

Afdeling 3 – Nørrebrogade: Høj fraflytningsprocent, men da det er en lille afdeling, så drejer det sig om 2 lejligheder. Huslejeniveauet ligger forholdsvis lavt.

Afdeling 4 – Baggesens Alle: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 5 - Nygårdsvej m.fl: Afdelingen er markeret med gult ift. effektivisering. Boligorganisationen har ikke undersøgt årsagen nærmere.

Afdeling 6 – E. Hansens Vej: Lavt henlæggelsesniveau. Kloakseparering blev gennemført i 2017/18. Igangværende vinduesrenovering, arbejderne forventes afsluttet i november.

Afdeling 7 – Hjertingvej m.fl.: Lavt henlæggelsesniveau. Delvis kloakseparering i 2018 (tæt på afsluttet), projektet er kørt sideløbende med afdeling 6.

Afdeling 11 – Ringen: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 12 – Baggesens Alle: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 13 – Novrupvej m.fl: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 19 – Jagtvænget: Afdelingen er markeret med gul ift. effektivisering. Henlæggelsesniveauet er lavt og bør hæves. Underskud i regnskabsåret afvikles over de kommende 3 år.

Afdeling 21 – Mølleparkvej: Lavt henlæggelsesniveau. Høj fraflytningsprocent grundet mange unge i afdelingen. Det er ofte den afdeling, der er nemmest at komme ind i og afdelingen bruges ofte som springbræt til andre lejligheder i afdelingen.

Afdeling 22 – Birkekrattet: Lavt henlæggelsesniveau. Har ikke problemer med fraflytningen. Boligorganisationen er meget konsekvent, såfremt der er beboer, der ikke overholder husordenen. I 2017 blev der brugt 263.992 kr. på tab ved fraflytning, der vil ligeledes være store udgifter til det i 2018.

Afdeling 23 – Ådalsvænget m.fl: Lavt henlæggelsesniveau. Helhedsplan, Birger Kristensen fra Landsbyggefonden har oplyst, at projektet forsætter. Deles op i 3 etaper, med 2018-2019-2020 tilsagn. Genhusningssamtaler er i gang og man er begyndt at tilbageholde lejligheder til formålet. De fleste genhusninger sker internt i afdelingen. Ca. 50% skal genhuses – midlertidigt eller permanent. Boligorganisationen er i gang med at hente tilbud hjem.

Afdeling 24 – Møllegårdsvej: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 25 – Umanakparken. Lavt henlæggelsesniveau. Byggesag vedr. tag er afsluttet, og byggeregnskabsarbejdet er igangsat.

Afdeling 27 – Østergade: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 28 – Briggen: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 26 – Skolegade: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 32 – Nørregårdsparken: Afdelingen er markeret med gult ift. effektivisering, dette vurderes at ligge til grund i afdelingens store grønne områder.

Afdeling 33 – Slåenvej: Lavt henlæggelsesniveau.

Afdeling 35 – Er fuldt udlejet og der er håb om at få valgt en afdelingsbestyrelse inden længe.

Afdeling 36 - Teglværkskvarteret – Der er stor pres på håndværkerne, priserne på betonelementerne er steget med 30% over meget kort tid. Optil 1 års ventetid på betonelementer og det gælder også håndværkere mv.

Administrationen: Der er 12 ansatte i administrationen.

Revisionsprotokollat:

- Laver ikke lån til individuelle forbedringer i boligorganisationen længere, renoveringsarbejder sker i afdelingerne.
- Der er ændret procedure i forretningsgangen, så der ikke er så mange, der kan rette i kreditorsystemet.
- Individuelle forbedringer fungerer tilfredsstillende. Der kan ske en prisfremskrivning på 2009 niveau.

Persondataforordningen: Der bruges mange ressourcer på ordningen og beboerne bliver oplyst om deres rettigheder. Ved klager får beboerne udleveret en vejledning om deres rettigheder.

Regnskabet for 2017 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

- Henlæggelsesniveauet i de enkelte afdelinger bør hæves, så det balancerer med afdelingernes langsigtede vedligeholdelsesplaner.
- Dispositionsfonden bør ikke være negativ, jf. boligorganisationens plan vil den være i plus i 2021.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Boligorganisationen oplyste, at de fortsat har nybyggeri ønsker. Nybyggerier og renoveringsarbejder ønskes udført i samarbejde med Esbjerg Kommune.

Nye ønsker:

- Lemvig Møller grunden.
- Grøn område ved afdeling 23 (Kommunens areal).
- Slåenvej (på nedlagt vandværksgrund)

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Bygge nyt og vedligeholde den nuværende boligmasse.

Ad 5 – Eventuelt

Boligorganisationen ytrede tilfredshed med dialogmøderne mellem Teknik & Miljø og boligorganisationernes repræsentanter.

Ad 6 – Næste møde

Tilsynet indkalder til møde, når styringsdialogmaterialet er uploadet på almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato ^{29/11} -2018



Peter K. Larsen
Arbejdernes Boligforening

Dato ^{3/12} -2018



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune