



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 4. december 2018  
Sagsid 18/2394

**Almen styringsdialog 2018**  
**Referat af møde mellem BSB Esbjerg og Esbjerg Kommune**  
**29. oktober 2018**

---

Mødet blev afholdt hos Domea, Servicecenter Varde, Isbjerg Møllevej 4B, 6800 Varde.

**Deltagere:**

- Per Lønborg Andersen, Domea
- Flemming Larsen, Formand, BSB Esbjerg
- 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 selskabet og afdelingerne
5. Eventuelt
6. Næste møde

---

**Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2017**

Se ad 2.

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

Indskudslån: Boligforeningen oplyste, at de har stødt på medarbejdere hos kommunen, der mener, at boligadministrationen kan udlevere nøglen før indskudslånet er på plads. Tilsynet vil følge op på det.

Drøftelse af § 60: Boligforeningen oplyste, at de finder § 60 er mere interessant end § 59, da det giver boligforeningen mulighed for at indgå frivillige aftaler. Tilsynet oplyste, at Esbjerg Kommune har afsat pulje til § 59.

**Organisationen:**

Byggesagshonorar: Rød markering ift. Byggesagshonorar, hvilket skyldes igangværende helhedsplan.

Venteliste: 100 heraf 30 aktive på de ventelisterne. Der er ingen udlejningsbesvær i afdelingerne.

Effektivisering: Boligforeningen BSB er i gang med at udarbejde handleplaner, for at kunne opnå effektiviseringskravet. Hvert lejemål skal forbedres årligt med ca. 3.000 kr. i den kommende årrække. Om et år forventes det, at besparelsen kan ses i regnskabet.

Der er stor åbenhed mellem bestyrelsen og administrationen ift. at løse opgaven og man er i gang med at lave nye retningslinjer for boligforeningen. Der kan være investeringer, der skal foretages, for at nå målet. Der bliver konkretiseret nogen mål, som vil blive fremsendt til Tilsynet. I forlængelse af det blev det oplyst, at afdelingerne har nogle fordyrende aktiviteter - Vaskeri og fælleshus.

Der har ikke været retvisende vedligeholdelsesplaner for afdelingerne, dem der har været, har været mangelfulde. Boligforeningen vil rette op på det fremadrettet. Der er en igangværende byggeteknisk gennemgang af afdelingerne. Gennemgangen kan betyde en øgning af henlæggelserne. Fremadrettet flyttes udgifter fra løbende vedligeholdelse kt. 115 til planlagt vedligeholdelse kt. 116.

Forsikringer: Der har været for mange store skader, der gør at forsikringsprisen i dag ligger meget højt. Man er i gang med at ændre på holdningen og tage en vurdering fra sag til sag, da der kan være fordele ved at tage en sag over driften. Boligforeningen forventer, at det kan medføre en 20% besparelse på policen i fremtiden.

Lejlighederne: Fremstår i fin stand.

**Afdeling 5001 – Storegade/Ingemannsalle:**  
Rød markering ift. effektivisering.

Renoveringsarbejder: Bygningsgennemgange kommer til at have betydninger for energiforbruget fremadrettet.

Henlæggelser: Årets opsparede henlæggelser ligger over benchmark, men de opsparede henlæggelser ligger under.

Fraflytning: Der har været en stor fraflytning grundet fejl i administrationen. Der er en lejlighed, der er blevet renoveret og ved en fejl stod ledig i 12 mdr. Det blev oplyst, at det ikke kommer til at ske igen.

Tab ved fraflytning: Der er givet bidrag på 159.449 kr. til tab ved fraflytning.

Tilgodehavender: Der er risikobehæftede tilgodehavender ift. fraflytning 172.556 kr. i afdelingen. Der er tilknyttet et ekstern firma, der arbejder på at hente pengene hjem.

**Afdeling 5002 – Engparken/Hjertingvej:**  
Rød markering ift. effektivisering.

Helhedsplan: Helhedsplanen forventes påbegyndt i løbet af 2019. Under og efter udførelsen vil der være skærpet fokus på effektivisering af driften. Alle beboerne skal genhuses – Lejerne siger, de godt kan bo i en containerby. Entreprenøren får også mulighed for at byde ind med en løsning ift. genhusningen. Boligforeningen er opmærksom på, at beboerne ikke skal bo under dårlige vilkår under udførelsen af helhedsplanen. Ombygningen kommer til at vare i 2 år. Det blev aftalt, at genhusningsproblematikken skal drøftes på kommende dialogmøde.

Gennemførelsen af renoveringen vil indeholde flere energitiltag. De arbejder, der ikke bliver medtaget i helhedsplanen, bliver indarbejdet i de kommende drift og vedligeholdelsesplaner.

Tilsynet anbefalede, at Boligforeningen arbejder for at tage mest mulig med i helhedsplanen, da det efterfølgende kan være svært at optage lån til renoveringsarbejder.

I forlængelse af det var der en kort drøftelse af altaner og tilsynet anbefalede, at boligforeningen tager kontakt til Esbjerg Kommunes byggeriafdeling, hvis det bliver aktuelt. Pt. ønsker de ikke lukkede altaner, da der er mere fokus på de primære bygningsdele.

Når helhedsplanen er gennemført, vil der være 3 mio. kr. tilbage i dispositionsfonden.

Landsbyggefondens besigtigelse ligger flere år tilbage.

Henlæggelser: Årets opsparede henlæggelser ligger over benchmark, men de opsparede henlæggelser ligger under.

Opmåling: Afdelingen er blevet målet op og 3D scannet.

Tilgodehavender: Der er risikobehæftede tilgodehavender ift. fraflytning på 19.207 kr. i afdelingen. Der er tilknyttet et ekstern firma, der arbejder på at hente pengene hjem.

Erhvervslejemål: Erhvervslejemålet har været udlejet. Lejeren indgik kontrakt for 6 år, men det gik desværre ikke, dog er afdelingens likviditet garanteret. Bestyrelsen vil gerne, at lejemålet lejes ud igen hurtigst muligt.

#### **Regnskab:**

- Færre udgifter til forretningsførelse og kontorhold.
- Flere udgifter til møder og renter.
- Færre henlægger end budgetteret.

#### **Revisionsprotokollat:**

- "Af dispositionsfondens midler er der udlånt 341 t. kr. til afd. 1. Der er udarbejdet gældsbrief med en restløbetid på 14 år og en variabel rente, pr. 1% pa."
- "Boligorganisationens likvide midler med fradrag af gæld til egne afdelinger svarer pr. 31. marts 2017 ikke til boligorganisationens disponible egenkapital. Dette skal ses i sammenhæng med ovennævnte udlån til egne afdelinger" Organisationens er pt. ikke stærk økonomisk.

Revisor kommenterede, at boligforeningen overholder sparsomhedsprincippet, hvilket boligforeningen oplyser ikke er i tråd med virkeligheden, men det er der i gang med at blive rettet op på fremadrettet med de nye vedligeholdelsesplaner. De tidligere gennemførte "markvandring" har ikke været bygningsgennemgange og vurderes af boligforeningen ikke at have været dybdegående nok. Administrationen arbejder på at ændre procedurerne.

- **Regnskabet for 2017 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - *Henlæggelsesniveauet bør hæves så det balancerer med vedligeholdelsesplanerne.*
  - *Boligorganisationen mangler styrkelse af økonomien, som betyder, at der er behov for tiltag. Tilsynet anbefaler som udgangspunkt en sammenlægning af afdelingerne. Boligorganisationen oplyser, at der arbejdes med en styrkelse.*

#### **Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag**

Se ad 2.

#### Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Sikker og sund drift: På næste organisationsbestyrelsesmøde skal bemanning drøftes og der skal findes nogle gode løsninger.

BSB vil gerne drøfte mulighederne for at bygge nye familieboliger- og ungdomsboliger i Esbjerg. I den forbindelse blev nybyggeri sag drøftet. Byggeriet indeholder 27 boliger på eksisterende græsplæne (familieboliger). Tilsynet anbefalede, at man tager kontakt til Esbjerg Kommunes byggeriafdeling ift. miljøzoner og undersøger, om det er muligt at opføre byggeriet.

Der arbejdes på en sammenlægning af de to nuværende afdelinger, der kan også på sigt blive tale om selskabssammenlægning. Dette for at fremtidssikre boligforeningen. Helhedsplanen kommer til at stille boligforeningen sårbar økonomisk.

De er interesseret i nybyggeri flere steder, men ikke noget der kan konkretiseres. Pt. blev følgende nævnt:

- Dat-Schaup grunden
- Gl. Puma tæpper i Storegade
- Midtbyen ved Britannia
- Kommunal grund bag ECH (måske ungdomsboliger her)

#### Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

#### Ad 6 – Næste møde

Tilsynet fremsender indkaldelse, når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk. Boligforeningen oplyste at indkaldelsen bedes sendt til scvarde@domea.dk.

#### Godkendelse

Dato 4/12 -2018



Per Lønberg Andersen  
Domea

Dato 4/12-2018



Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune