



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 29. januar 2019  
Sagsid 18/23940

**Almen styringsdialog 2018**  
**Referat af møde mellem Esbjerg almennyttige Boligselskab og Esbjerg Kommune**  
**14. november 2018**

---

Mødet blev afholdt hos Esbjerg almennyttige Boligselskab, Skolegade 6, 6700 Esbjerg.

**Deltagere:**

- Linda H. Olesen, Formand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Frank Jensen, Næstformand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Steen Birkedahl, DAB
- Per Rilse, DAB
- Anders Rong Petersen, DAB
- John Jacobsen, DAB
- Sandra Bugge Jensen, DAB
- 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**

Samarbejde og dialogmøder: Boligselskabet ytrede stor tilfredshed med samarbejdet med Esbjerg Kommune. Især blev nybyggerisager og udlejning af ungdomsboliger, efter nedlæggelsen af Studieboliger Esbjerg, fremhævet.

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

Landsbyggefondens regnskabs gennemgang: Boligselskabet har modtaget regnskabs gennemgang fra Landsbyggefonden, men har endnu ikke fremsendt svar. Det blev oplyst, at svaret vil blive fremsendt til Landsbyggefonden inden længe. I den forbindelse blev det aftalt, at Tilsynet skal være cc. på besvarelsen.

Ungdomsboliger: Boligselskabet, Fremad og B32 har i samarbejde udarbejdet en folder, der b.l.a. gør opmærksom på den gratis opskrivning. Folderen udleveres på uddannelsessteder,

biblioteker og andre relevante steder for at synliggøre studieboligerne. Derudover vil bolig-selskabet være repræsenteret ved åbent hus arrangementer på uddannelsesstederne. Bolig-selskabet ytrede, at de pt. ikke er interesseret i flere ungdomsboliger, før de har vurderet, hvorledes behovet er, når den nye boligmasse står klar.

**Effektivisering:** Der er en løbende proces for at effektivisere driften i de enkelte afdelinger. Der er bl.a. planer om ultimo 2018/primo 2019 at ændre på åbningstiderne på ejendoms-kontorerne. Det afprøves i samtlige afdelinger, jf. bestyrelsesbeslutning. Alle arbejdsrutiner bliver gennemgået og bestyrelsen bliver løbende orienteret om kommende tiltag, så de altid er med på sidelinjen. Ejendomsmestrene servicerer på tværs af afdelingerne, hvilket har be-tydet en besparelse på markpersonalet. Der er pt. gennemført følgende tiltag:

- Rengøring vaskerier er tilpasset.
- Trappe- og vinduesrengøring efter behov.
- Robot plæneklippere.

Regnskab 2017 viser, at Esbjerg almennyttige Boligselskab mangler at effektivisere 15% el-ler 10.198.633 kr. Selskabet har ydet tilskud til de enkelte afdelinger med i alt 9.866.767 kr., hvilket har en negativ virkning på effektiviseringstallet. Såfremt der ses bort fra tilskud-det, var målet nået. Der arbejdes fortsat i 2018 og 2019 på mere samdrift og besparelser på løbende vedligeholdelse, hvilket selskabet vurderer kan bringe dem tættere på målet. Der er ikke ændret bogføringsprocedure efter sammenlægningen. Der er stor fokus på kt. 115 og 116. Der er en forventning om, at effektiviseringskravet er nået ved udgangen af 2019. Med det i mente at det er afdelingernes behov, der sætter dagsordenen. Bestyrelsen ytrede en overordnede tilfredshed med ændringerne.

**Beboerdemokratiet:** Hvert år bliver der afholdt kurser for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmed-lemmer, så de har mulighed for at blive klædt på i forhold til de opgaver, bestyrelsen står overfor. Derudover afholdes der løbende temakurser, alt efter hvad de enkelte afdelingsbe-styrelser ønsker – det kan være økonomi, budget, beboerdemokrati o.lig.

**Udlejning:** Der er 2.424 aktive på ventelisten, heraf 513 der ikke er bosat i Esbjerg Kom-mune. Der har været en markant stigning af unge på ventelisten, hvilket er en afledt effekt af, at boligselskabet nu selv står for udlejningen af ungdomsboligerne. Hvis man bliver skre-vet på DAB´s venteliste, bliver man skrevet op til alle boligerne i DAB, både Jylland, Sjæl-land og Fyn.

**Dispositionsfond og arbejdskapital:** Der har været fald i begge, og de ligger under bench-mark.

**Beboerklagenævnssager:** Boligselskabet oplyser, at der er en sag, der ikke fremgår af listen. Det drejer sig om en forbrugsregnskabssag, hvor beboeren har fået medhold.

**Rørkjærhusene:** Rød markering ift. effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede hen-læggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter 10 års vedli-gehøldelsesplanen. Kloakseperering er gennemført i 2016/2017. Der er et stort lån, der be-tales ud inden for de kommende år, hvilket vil frigive midler. Afdelingen ligger højere end de øvrige afdelinger på forsikringer og renholdelse.

**Møllehusene:** Gul markering ift. effektivisering og henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at det lave henlæggel-sesniveau skyldes, at der i 2016 er udført ekstraordinært mange arbejder. Der er kommet ny belægning ved alle husene. Selskabet arbejder på at styrke henlæggelsesniveauet.

Spangsbjergparken: Gul markering ift. effektivisering og henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at grundet helhedsplan for 8 år siden er der på nuværende tidspunkt ikke behov for henlæggelser. Der arbejdes dog på at styrke niveauet fremadrettet. Stort sygefravær i afdelingen dækker over flere medarbejdere.

Fuglebakken: Grøn markering ift. effektivisering og rød ift. fraflytning. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens de opsparede henlæggelser ligger under. Selskabet oplyser, at helhedsplan for afdelingen blev færdiggjort ultimo 2017, hvorfor der ikke på nuværende tidspunkt er behov for henlæggelser. Den høje fraflytningspct. skyldes helhedsplanen. Alt er udlejet d.d. og der er kommet en del nye beboer – ca.40 ud af de 187. Der arbejdes på at styrke sammenholdet på Fuglebakken. Afdelingen har udfordringer med meget vand på stierne og på de grønne områder. Der arbejdes på løsningsforslag – beplantning o.lig. Fraflytningen har været væsentlig mere stabil i 2018.

Skoleparken II: Gul markering ift. effektivisering og fraflytning. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at det lave niveau skyldes, at der i 2016 er udført ekstraordinære mange arbejder. Energirenovering har givet tydelige varmebesparelser i opgangene. I forbindelse med renoveringen af et antal altaner, har der været problemer med faldet, der har skabt fugtproblemer i enkelte boliger. Skaden er udbedret, men pt. undersøges det, hvorledes de resterende altaner skal renoveres. Bestyrelsen har et ønske om lukkede altaner, dette er ikke undersøgt ift. lokalplanen. Lukkede vil koste det dobbelte ift. åbne altaner. Altaner er ikke noget Esbjerg Kommunen stiller garanti til. Inden for 4-5 år skal der foretages en udskiftning af vinduer i resterende blokke. Fraflytningen ingen bemærkninger. Der har været en beboer, der har fået medhold ved beboerklagenævnet ift. problem med duer.

Lykkegårdsparcken: Gul markering ift. effektivisering og rød ift. fraflytning. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter 10 års vedligeholdelsesplanen. Boligselskabet har håb om, at flere boligsociale tiltag vil få beboerne til at bo længere tid i afdelingen.

Hjertingparken: Gul markering ift. effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter 10 års vedligeholdelsesplanen og at det lave henlæggelsesniveau skyldes, at der er udført flere arbejder i 2016 b.la. vinduer og facader.

Polarparken: Gul markering ift. effektivisering og rød ift. fraflytning. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter 10 års vedligeholdelsesplanen og at det lave henlæggelsesniveau skyldes, at der er udført flere arbejder i 2016 b.la. vinduesudskiftning og isolering. Afdelingen har ingen problemer med at udleje ungdomsboligerne i afdelingen, men det er ikke de boliger, der først bliver efterspurgt.

Studiegården: Gul markering ift. effektivisering og henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter 10 års vedligeholdelsesplanen. Studiegården er den del af ejerlejlighedsfordeling. Ejerlejlighedsfordelingen vil blive beskrevet i selskabets svar til Landsbyggefonden vedr. regnskabs gennemgangen.

Kleverhusene: Rød markering ift. henlæggelser. Afdelingen har ingen markering ift. effektivisering, da den endnu ikke er i drift. De 69 ungdomsboliger forventes at gå i drift omkring 1. april/ 1. maj 2019. Boligselskabet er meget tilfredse med byggeriet.

Gjesingparken: Grøn markering ift. effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter 10 års vedligeholdelsesplanen og at det nuværende henlæggelsesniveau er påvirket af, at der i 2017 blev etableret 3 nye boliger. Alt er udlejet.

EAB-gårdene: Gul markering ift. effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter 10 års vedligeholdelsesplanen. Det lave henlæggelsesniveau skyldes vinduesrenovering. Der påtænkes en kloakseparering i 2019.

Rosengården: Rød markering ift. effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Huslejeniveauet er højt, men der er ingen problemer med at udleje boligerne. Afdelingen har problemer med vand, faskinerne kan ikke følge med ved stor regnmængder – faskinerne overholder de gældende regler, der arbejdes på at finde en løsning.

Revisionspåtegning (" " afskrift fra revisionspåtegningen):

- Sikkerhed for henlagte midler – Møllehusene, Skolebakken og Fuglebakken. *"... Dette indebærer, at afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er delvis likvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering."*
- Utilstrækkelige henlagte midler til imødegåelse af tab ved fraflytninger – Gjesingparken, Lykkegårdsparcken og Skoleparken. *"... Afdelingernes henlæggelser til tab ved fraflytning vurderes at være utilstrækkelige til at dække de forventede tab på tilgodehavender ved fraflytning pr. 31. december 2017. Forholdet vurderes dog ikke at have væsentlig betydning ved bedømmelsen af afdelingens samlede økonomi."* Der er en løbende dialog med mestrene om bogføringsprocedurerne.
- Institution Drosselvej: Delvist udlejet. Boligselskabet går med overvejelser om, hvad der skal ske med bygningen. Lokalplanen giver ikke muligheder for at lave ændringer. Der er en uopsigelig lejekontrakt med børneuniverset (privat institution) indtil 2021.
- Institution Skoleparken: Esbjerg kommune har godkendt frasalg af institutionen og denne er solgt med overtagelse pr. 1. marts 2018. Køber har videresolgt ejendommen.
- EAB Gårdene og Studlegården. *"Begge afdelinger er lovpligtige medlemmer af ejerforeninger.... For indeværende regnskabsår oplyser, at ejere af forretninger mv. - i lighed med tidligere år - er opkrævet deres udgiftsandele, men at tidligere års tilgodehavende udgiftsandele ikke er tilgået afdelingerne. På den baggrund anbefales, at afdelingerne opkræver aconto bidrag hos ejere af forretninger mv., således det tilstræbes, at afdelingerne ikke fået et utilsigtet tilgodehavende hos ejere af forretninger mv."* DAB oplyste, at det vil fremgå af deres svar på Landsbyggefondens regnskabs gennemgang.
- Økonomistyring og egenkontrol. *"... bestyrelsesbeslutning at egentlige retningslinjer herfor vil blive formaliseret inden udgangen af 2018. Det er tillige forventningen, at alle væsentlige forvaltningsområder inden for en 5-årig periode vil være omfattet af egenkontrollen."*
- Forbedring af elektronisk fremsendelse af lejekontrakter, tilbud mv.

#### Årsberetning og regnskab:

- Underskud på 28.126 kr., hvilket skyldes øgede møde og kontorholdsudgifter, renteudgifter.
- Trækningsretten næsten brugt fuldt ud.
- Disponibel arbejdskapital på 3,2 mio. kr.
- Antallet af fraflytninger er faldet.
- To regnskaber med underskud – Fuglebakken og Drosselvej.
- Stor stigning af rykker 1. Boligselskabet mener der kan være en sammenhæng med den nye kontakthjælpsreform. Der har ikke været flere udsættelser. Kontakthjælpsreformen har ikke haft så mange problemer som forventet, hvilket skønnes at skyldes 3i1 og en generel tidlig inddragelse i sagerne. Der er flere kontaktpersoner ved kommunen, der ligeledes står klar til at hjælpe. Desværre ses ting først, når det er for sent.
- Stor fald i lejeledighed mellem 2016 og 2017
- Stigning i tab ved fraflytning, knap 300 t. kr. Det er ligesom om, det har fundet sit niveau.
- Kolonnen "Leje ultimo regnskabsåret 2017" mangles i regnskabet.
- **Regnskabet for 2017 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - *Der er flere afdelinger, der ligger under benchmark ift. henlæggelsesniveauet og der opfordres generet til, at henlæggelsesniveauet hæves så det balancerer med de langsigtede vedligeholdelsesplaner for afdelingen.*

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

Nybyggeri: Boligforeningerne i Esbjerg Kommune står sammen for at synliggøre behovet for, at Esbjerg Kommune afsætter yderligere grundkapital til nybyggeri. Boligselskabet oplyste, at de pt. går med følgende ønsker:

- Byde på grund ved Krebsestien.
- Fortætning af Esbjerg by.

3i1: Projektet er godkendt til og med 30. september 2020 – Indsatsområderne er tryk og trivsel. Dette også igennem støtte ift. økonomiskrådgivning. Der har tidligere været problemer med gruppering af unge mennesker med anden etnisk baggrund, denne problematik vurderes at være løst. Boligselskabet ytrede stor tilfredshed med det store arbejde, der udføres gennem projektet.

Ghettolisten: Boligselskabet har ingen afdelinger på listen.

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

Selskabets primære målsætning er at have velvedligeholdte boliger, styrkelse af beboerdemokratiet, stram styring af den økonomiske udvikling, samt have stor fokus på udlejningen.

#### Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

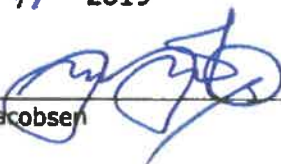
**Ad 6 – Næste møde**

Fremsender Indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk.

**Godkendelse**

Dato 29/1 -2019

John Jacobsen  
DAB



Dato 31/1 -2019

Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune

