



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 3. december 2018  
Sagsid 18/2394

**Almen styringsdialog 2018  
Referat af møde mellem Fremad og Esbjerg Kommune  
3. oktober 2018**

---

Mødet blev afholdt hos DAB, Storegade 33 1 sal, 6700 Esbjerg.

**Deltagere:**

- Lisbeth Nygaard Jacobsen, DAB
- Formand Torben Søgaard Hansen, Fremad
- Næstformand Poul Lauridsen, Fremad
- Allan Engholm Hansen, DAB
- Dagny Starup, DAB
- Christina Rasmussen, 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 selskaber og afdelingerne
5. Eventuelt
6. Næste møde

---

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

Der er fremsendt invitation til rejsegilde ift. nybyggeriprojektet beliggende i Havnegade. Tilsynet oplyste, at invitationen er sendt videre i det politiske system, samt til ledelsen i Teknik & Miljø.

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

Administrationsskiftet: Både bestyrelsen og administrationen ytrede stor tilfredshed med samarbejdet. Bestyrelsen føler en stor styrkelse af organisationen ved at have indgået aftale med en stor administration, der har kompetencerne til at følge med udviklingen på området. Der er dog fortsat noget arbejde, før man her helt i mål, her tænkes der blandt andet på regulering af reglerne.

Ventelister: Beboerne bor i afdelingerne i lang tid. Der er pt. 2372 aktive på ventelisten, heraf 474 der bor udenfor kommunen.

Nybyggeri – Niels Lambertsvej: Projektet behandles af byrådet på næstkommende mandag.

Effektivisering: Boligorganisationen vurderer, at de fortsat er langt fra målet. Fra 2019 flyttes løbende vedligehold til planlagt vedligeholdelse. Renholdelse ser ud til at være stigende, men dette skyldes, at man pt. har en mand i overskud, dette vil balancere, når de nye byggerier sættes i drift.

Der er desuden stor fokus på samdrift, e-syn og diverse håndværksarbejder, dette gennem indkøbsaftaler. Indkøbsaftalerne indgås både lokalt og landsmæssigt. Der har været en smule skepsis i starten fra medarbejderne ift. aftalerne, men der har ikke været nogen bemærkninger fra beboerne. Samdriften sker via 3 ejendomskontorer og der foretages ikke ændringer i organiseringen. Effektiviseringen er ligeledes påvirket af højere ydelser vedr. individuelle forbedringer.

Varmemestre: Udviklingen på området betyder, at varmemestrene får flere administrative og tekniske opgaver. Bestyrelsen er inde over, så ændringerne bliver implementeret uden for store udfordringer.

Afdeling 1 – Godthåbsvænget: Rød markering ift. effektivisering. Henlæggelsesniveauet nævnes i revisionsprotokollatet, med bemærkning om at den ikke opfylder kravet om minimum 1 års henlæggelser. Afdelingen har i regnskabsåret haft store udgifter til fraflytninger, grundet et generationsskifte og mangler 700 t. kr. til løbende vedligeholdelse. Afdelingen har i den forbindelse budgetteret med en større huslejstigning.

Afdeling 2 – Gefionsparken: Rød markering ift. effektivisering. Henlæggelsesniveauet er lavt. Boligorganisationen oplyser, at der arbejdes på at hæve niveauet. Der har tidligere været et lille fald i huslejen, da gl. lån ifm. individuelle forbedringer er faldet bort. Landsbyggefondens har været på besigtigelse af afdelingen ifm. helhedsplan. Landsbyggefondens havde ikke mange ændringer til det fremsendte projekt. Huslejeforslaget fra Landsbyggefondens er fair og bestyrelsen er bekendt med, at en huslejstigning ikke kan undgås. Der kan efter en helhedsplan være problemer ift. lånefinansiering, så det er vigtigt, at man får mest muligt med i projektet.

Afdeling 3 – Søndermarken: Rød markering ift. effektivisering og lavt henlæggelsesniveau. Niveauet har en lille stigning ift. regnskab 2016. Der har været en personsag i afdelingen og boligorganisationen ønsker i den forbindelse, at der åbnes for drøftelser om svage og ældre i egen bolig.

Afdeling 4 – Hedelundparken: Gul markering ift. effektivisering og lavt henlæggelsesniveau. Der har været et fald i henlæggelserne siden regnskab 2016. Regnskab 2017 udviste et underskud, der er blevet dækket af dispositionsfondens. Underskuddet er vedr. fraflytninger og afsluttet helhedsplan.

Afdeling 5 – Åhaven: Rød markering ift. effektivisering og lave henlæggelser. Henlæggelserne er faldet siden sidste år. Landsbyggefondens har været på besigtigelse i afdelingen ifm. helhedsplan. Afdelingens huslejeniveau er ikke lavt, men helhedsplanen forventes at medføre en mindre stigning. Landsbyggefondens sagde ca. 750 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der er lagt op til en huslejestøtte, der betyder, at niveauet vil være stigende over en årrække. Pt. afventer boligorganisationen en tilbagemelding fra Landsbyggefondens.

Afdeling 6 – Siriusparken: Gul markering ift. effektivisering og lave henlæggelser. Der har været en stigning i niveauet siden regnskab 2016. Regnskabet udviste et overskud på ca. 500 t. kr. Afdelingen har ansøgt Landsbyggefondens om helhedsplan. Projektet er blevet

prækvalificeret hos landsbyggefonden og afventer pt. Landsbyggefondens udmelding om det videre forløb.

**Afdeling 7 – Midtbyen:** Gul markering ift. effektivisering og lave henlæggelser. Der har været en stigning i niveauet siden regnskab 2016. Afdelingen har et højt huslejeniveau. Afdelingen har fået tilskud fra dispositionsfonden til elevatorer og nyt vaskerum.

**Afdeling 8 – Institutionslejemål:**

**Afdeling 10 – Kokspang:** Gul markering ift. effektivisering og lave henlæggelser. Huslejeniveauet er højt og der har været et stort fald i de opsparede henlæggelser ift. regnskab 2016.

**Afdeling 12 – Guldager:** Gul markering ift. effektivisering. Der har været en stigning i de opsparede henlæggelser ift. regnskab 2016. Huslejeniveauet i afdelingen er højt.

**Afdeling 14 – Rosenhaven:** Rød markering ift. effektivisering. Højt henlæggelsesniveau. I 2020 er der planlagt en vinduesudskiftning.

**Afdeling 15 – Tranbergvænget:** Rød markering ift. effektivisering. Husleje og henlæggelsesniveauet er højt.

**Afdeling 16 – Havnegade:** Grøn ift. effektivisering. Rød ift. fraflytning. Denne afdeling sammenlægges med nybyggeriet i Havnegade. Afdelingen istandsættes af dispositionsfonden og ender på samme huslejeniveau som den nye afdeling.

**Afdeling 17 – Bryndum/Tarp:** Gul ift. effektivisering. Stigning i opsparede henlæggelser ift. regnskab 2016, og afdelingen ligger nu på benchmark niveau.

**Regnskabsrapporten:**

- 2017 Regnskaber er jf. boligorganisationen præget af, at der er sket et administrationsskifte. Ekstraordinær indtægt, opsigelse af kontrakter. Kommende regnskabsår vil give et mere retvisende billede.
- Egenkapitalen er faldet med 3 mio. kr., da der er sket en dækning fra dispositionsfonden.
- Disponible dele af dispositionsfonden ser fornuftig ud, der vil ske træk fra den i forbindelse med helhedsplanerne og afdeling 16.
- Regnskabsåret viser et samlet underskud på 500 t. kr., hvilket formentlig også vil være tilfældet for 2018.
- Trækningsretten er faldet.
- Revisor nævner, at der er henlæggelser nok til fraflytninger – I den forbindelse oplyste boligorganisationen, at de kan blive presset, da der er flere store sager og generelt er der ved at ske et generationsskifte i afdelingerne.
- Alle administrative medarbejdere er blevet virksomhedsoverdraget til DAB.

**Kommunal henvisning:** 1 § 59.

**Fleksibel Udlejning:** Der har været stor efterspørgsel ift. fleksibel udlejning ca. hver 4. bliver udlejet efter reglerne.

**Fraflytninger:** Positiv udvikling.

**Husordenssag:** Tabt en sag.

- **Regnskabet for 2017 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - Der er flere afdelinger, der har lavt henlæggelsesniveau. Henlæggelsesniveauet bør hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesplanerne.
  - Tilsynet gør opmærksom på, at små afdelinger er sårbare og det anbefales at de på sigt lægges sammen.

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

Boligorganisationen har flere igangværende helhedsplaner, se ad 2.

Der er ikke pt. ikke ønske om flere nybyggerier, ud over de igangværende projekter i Havnegade og på Niels Lamberts Vej.

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

Stabil og sund drift.

**Ad 5 – Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

**Ad 6 – Næste møde**

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyingsdialog.dk.

**Godkendelse**

Dato 4/3 -2018

  
Lisbeth Nygaard Jacobsen  
DAB

Dato 4/3 -2018

  
Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune