



**Almen styringsdialog 2018**  
**Referat af møde mellem Varde Bolig Administration og Esbjerg Kommune**  
**5. november 2018**

---

Mødet blev afholdt hos Varde Bolig Administration, Ortenvej 53, 6800 Varde.

**Deltagere:**

- Heidi Nielsen, Varde Bolig Administration
- Anni Toudal Jensen, Varde Bolig Administration
- 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**

Dispositionsfonden: Der er fra 2016 til 2017 sket en forbedring af dispositionsfonden. Revisor oplyser, at dispositionsfonden bliver positiv i 2020. Boligorganisationen oplyste, at de pt. forventer, at den allerede vil være positiv i 2019.

Husleje: Ved seneste styringsdialog blev det oplyst, at lejerne ofte har problemer med at betale husleje i den sidste del af halvåret. Pt. ser der ud til at være et fald, men administrationen har bemærket, at mange har problemer med at afregne deres forbrug. Pt. er der ingen udfordringer i afdelingerne i Esbjerg Kommune.

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

Effektiviseringer: Vintervedligehold og forsikringer har været i udbud og der arbejdes ligeledes på udbud af belysning, fælles indkøb, serviceaftaler for afdelingerne. Besparelserne forventes at slå igennem i regnskab 2018 og 2019. Der er ligeledes et fald i administrationsbidraget fra 2019. Der er udarbejdet handleplaner, disse drøftes med bestyrelsen årligt. Der er implementeret samkørsel af driften.

Ventelister: Der er fine ventelister i Esbjerg, det kan dog være udfordrende at leje ungdomsboligerne i Øster Vested ud. Der har lige været en artikel i avisen vedr. nybyggeriet i Tjæreborg, det betød at mange har henvendt sig for at komme på venteliste til boligerne. I

Esbjerg Kommune udlejes der primært via venteliste og i 6,25% af tilfældene er det via annoncering.

Nybyggeri Tjæreborg: Forventninger om at skema B bliver fremsendt i januar 2019. Byggeriet forventes at stå klar ved udgangen af primo 2020. Orangeriet er stadig med i første oplæg, der er sendt i udbud. Den nye afdeling lægges sammen med den anden afdeling efter etablering, der har beliggenhed i Tjæreborg/Esbjerg (Afdeling 025).

Varde Bolig Administration får snart ny side ("Min side") på hjemmesiden: "Min side" er med login til de enkelte beboer. Det forventes, at siden kommer til at afskaffe nogle arbejds-gange. Beboeren skal give samtykke om dokumenter må sendes pr. mail eller ej. Af økonomiske årsager har man fravalgt at benytte e-boks.

Særlige udfordringer: Der er ingen afdelinger i Esbjerg Kommune, som boligorganisationen har markeret med særlige udfordringer.

Effektiviseringsmarkeringerne: Der var en generel drøftelse af effektiviseringsmarkeringerne og det generelle fald fra sidste år. Boligorganisationen fremviste graf, der viser et andet billede end markeringerne i Styringsrapporten, da der er flere konti medtaget. Derudover bruges der i arket fra Landsbyggefonden stamdata m<sup>2</sup>, mens Varde Bolig Boligadministration bruger BBR m<sup>2</sup>, som ligeledes bruges i alle andre sammenhæng. I den forbindelse vil Boligorganisationen rette henvendelse til Landsbyggefonden.

Afdeling 007 – Ribe: Gul markering ift. effektivisering. Fine henlæggelser, både årlige henlæggelser og opsparede.

Afdeling 009 – Ribe: Gul markering ift. effektivisering. Årlige henlæggelser er over benchmark og opsparede er under benchmark.

Afdeling 011 – Helle (Grimstrup): Gul markering ift. effektivisering. Både årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser er under benchmark. Der er ikke nogen af boligerne, der trænger til vedligehold. Afdelingen har i regnskabsåret modtaget tilskud fra dispositionsfonden. Der er ingen bestyrelse i afdelingen.

Afdeling 024- Ribe: Gul markering ift. effektivisering. Både årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser er over benchmark. Afdelingen står over for flere renoveringsarbejder.

Afdeling 025 – Esbjerg (og Tjæreborg): Gul markering ift. effektivisering. Både årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser er under benchmark. Afdelingen har fået nyt tag.

Afdeling 027 – Ribe: Gul markering ift. effektivisering. Både årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser er over benchmark. Afdelingen har en lang venteliste.

Afdeling 063 – Ribe (Jernved): Gul markering ift. fraflytning, hvilket skyldes, at afdelingen er i gang med et generationsskifte. Grøn markering ift. effektivisering. Årlige henlæggelser er over benchmark og opsparede er under benchmark.

Revisionspåtegning og regnskab:

- Manglende funktionsadskillelse, boligorganisationen gennem flere år udført udvidet ledelsestilsyn.
- Stikprøver på rykkerprocedure ift. flytteafregninger i 2017 viste, at fristerne i flere tilfælde er overskredet. Procedurene er efterfølgende blevet tilrettet.
- Overskud 515.596 kr. – ekstra byggesagshonorar og færre lønudgifter.

- Småanskaffelser på 1,2 mio. kr. dækker over nyt edb system, it hjælp. Programmer, abonnementer, EG bolig, hjemmeside o.lig.

Forskønnelse: Boligorganisationen begynder at arbejde med koncept, der hedder forskønnelse, som skal finansieres via dispositionsfond.

Sammenlægninger: Pt. er der ikke nogen forventninger om sammenlægninger, da afdelingerne ikke har ytret interesse for det.

- **Regnskabet for 2017 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - Overordnet set opfordrer Esbjerg Kommune til, at der ikke på noget tidspunkt arbejdes med en negativ dispositionsfond, hvilket ligeledes bakkes op af boligorganisationen. Den nuværende situation skyldes, at man fremadrettet kontere lån på kt. 721, hvor det tidligere har været på kt. 714.
  - Esbjerg Kommune opfordrer til sammenlægning af mindre afdelinger, hvilket boligorganisationen ligeledes arbejder for.
  - Esbjerg Kommune har kun gennemgået henlæggelsesniveauet for de afdelinger, der har beliggenhed i kommunen. Der er enkelte afdelinger der ligger under benchmark og der opfordres generelt til, at henlæggelsesniveauet hæves så det balancerer med de langsigtede vedligeholdelsesplaner for afdelingen. Boligorganisationen oplyser, at det balancere med de langsigtede planer for alle afdelinger.

### Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Stadig interesseret i at bygge i Tjæreborg, men ikke før man har set, hvordan udlejningen vil være af den nye afdeling.

Boligorganisationen ytrede interesse for at vide, hvorledes tilflytningen er til Tjæreborg.

Helhedsplaner: Der er ingen Landsbyggefondssager i Esbjerg.

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

Attraktiv samarbejdspartner, med gode sunde boliger.

### Ad 5 – Eventuelt

Dialogmøder med Borger & Arbejdsmarked: Boligorganisationen opfordrede til, at datoen for mødet sendes ud tidligere.

BL konference: Der var en drøftelse af BL konference, hvor temaerne var følgende:

- Effektivisering, kontra de 17 verdensmål.
- Ghettoplanen.

### Ad 6 – Næste møde

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk.

### Godkendelse

Dato 05/02 -2019

Heidi Nielsen  
Varde Bolig Administration

Dato 12 -2019

Charlotte Snødker Poulsen  
Esbjerg Kommune