



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 6. marts 2020
Sagsid 18/17769

Almen styringsdialog 2019
Referat af møde mellem Arbejdernes Boligforening og Esbjerg Kommune
21. november 2019

Mødet blev afholdt hos Arbejdernes 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 2018
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 2018

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

Venteliste: 2914 pr. 1.7.2019 - 1094 bor ikke i Esbjerg Kommune og 414 er aktiv søgende.

Fleksibel udlejning: 4,75% - Det drejer sig om 17 boliger.

Rykkere: Der har været en stigning af rykkere, flere udsættelser og dyre flytteafregninger. Tilsynet opfordrede til, at boligforeningen tager fat i de medarbejder ved Esbjerg Kommune der sidder og rådgivere beboerne.

Afdeling 1 – Østergade m.fl. (320 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser

ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 2 – Skovkanten (20 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 3 – Nørrebrogade (12 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 4 – Baggesens Alle (14 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 5 - Nygårdsvej m.fl (46. familieboliger): Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 6 – E. Hansens Vej (282 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 7 – Hjertingvej m.fl. (95 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 11 – Ringen (22 familieboliger): Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 12 – Baggesens Alle (20 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 13 – Novrupvej m.fl (354 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 19 – Jagtvænget (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og fraflytning. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 21 – Mølleparkvej (89 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og fraflytning.

Afdeling 22 – Birkekrattet (496): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og fraflytning. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 23 – Ådalsvænget m.fl (574 familieboliger og 32 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 24 – Møllegårdsvej (24 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 25 – Umanakparken (148 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og fraflytning. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 27 – Østergade (16 familieboliger og 2 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Rød markering i forhold til fraflytning af ungdomsboligerne. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og fraflytning. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 28 – Briggen (117 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 29 – Skolegade (38 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Stigning siden sidste år. Rød markering i forhold til fraflytning.

Afdeling 30 – Nygårdsvej (18 ældreboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 31 – Klipperen (42 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 33 – Nørregårdsparken (24 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger over benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 34 – Slåenvej (42 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede ligger under.

Afdeling 35 – Teglværksgade (46 ungdomsboliger): Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Regnskab:

Underfinansierede afdelinger: Skyldes at der er flere beboere der har valgt, at få foretaget individuelle forbedringer. Man bruger af boligorganisationens egne midler, frem for at optage lån.

Revisionsprotokollat:

- Revisor udtaler: *"I afdeling 1, 2, 6, 9, 11, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 25 og 35 er der begrænset midler til planlagt vedligeholdelse. Afdeling 35 er for nyligt kommet i drift. Der har i regnskabsåret ikke været tilstrækkelige midler til at dække vedligeholdelsesomkostningerne i afdeling 11"*
- **Regnskabet for 2018 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - Opsparede henlæggelser ligger ved flere afdelinger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplan.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Boligforeningen har fokus på igangværende projekter, derudover er de fortsat interesseret i at være med til at udvikle Esbjerg som en by, folk gerne vil bo i. Arbejdernes Boligforening ønsker at bidrage med nybyggeri af attraktive boliger til fornuftige huslejer. På nuværende tidspunkt er der ingen nye projekter til ønskelisten.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Arbejdernes Boligforening ønsker fortsat af være en selvstændig boligorganisation, der sætter præg på udviklingen i Esbjerg Kommune.

Ad 5 – Eventuelt

Fællesudlejningsaftale bliver politisk behandlet i 2020.

Ad 6 – Næste møde


Der indkaldes til styringsdialogmødet, når materialet er uploadet på almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato 6/3 -2020


Peter K. Larsen
Arbejdernes Boligforening

Dato 9/3-2020


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune