



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 1. maj 2020

Sagsid 18/17769

## **Almen styringsdialog 2019 Referat af møde mellem Esbjerg almennyttige Boligselskab og Esbjerg Kommune 14. november 2019**

---

Mødet blev afholdt hos Esbjerg almennyttige Boligselskab (DAB), Storegade 33, 6700 Esbjerg.

### **Deltagere:**

- Linda H. Olesen, Formand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Frank Jensen, Næstformand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Søren L. Mikkelsen, DAB
- John Jacobsen, DAB
- 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**

Ingen bemærkninger.

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

Boligforeningen orienterede om, at de har fået en ny økonomimedarbejder i DAB, Kasper Svendsen. Derudover er der kommet en ny økonomichef i DAB, Anders Kristiansen.

FU samarbejdet: Samarbejdsforummet for boligorganisationerne har følgende fokuspunkter:

- Fokus på udviklingen i kommunen og derved behovet for, at der afsættes yderligere midler til grundkapital.
- Boligsocialt ansvar, herunder brugen af §59.
- Ghettoområder.

Ungdomsboliger: Esbjerg almennyttige Boligselskab, Fremad og B32 har i samarbejde udarbejdet en folder, der bl.a. gør opmærksom på den gratis opskrivning. Folderen udleveres på uddannelsessteder, biblioteker og andre relevante steder for at synliggøre studieboligerne. Derudover er boligforeningen repræsenteret ved åbent hus-arrangementer på uddannelsesstederne. Deltagelsen ved disse arrangementer har været en stor succes. Boligforeningen

tilkendegav, 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. Blandt andet er det primo 2019 reduceret i åbningstiderne på ejendomskontorerne og gået over til kun at anvende mobiltelefoner. Alle arbejdsrutiner bliver gennemgået og bestyrelsen bliver løbende orienteret om kommende tiltag. Målet er at medarbejdernes kompetencer udnyttes bedst muligt på tværs af afdelinger. Der er desuden udarbejdet en rapport for selskabet med forslag til effektiviseringer. I udarbejdelsesprocessen af rapporten har funktionærerne været inddraget, og dette har skabt en erfaringsudveksling mellem afdelingerne i boligforeningerne.

Der er blevet bevilliget 3,8 mio. kr. fra dispositionsfond til implementering af E-syn.

Regnskab 2018 viser, at Esbjerg almennyttige Boligselskab mangler at effektivisere 9,2% eller 6.582.773 kr. Boligforeningen oplyser, at der har været en del ekstra ydelser til forbedringsarbejder- ligesom afslutningen af helhedsplanen vedr. Fuglebakken påvirker driftsresultatet.

**Beboerdemokratiet:** Hvert år bliver der afholdt kurser for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer, 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 afdelingsbestyrelser ønsker – det kan være økonomi, budget, beboerdemokrati o.lig. Der er god erfaringsudveksling mellem afdelingernes bestyrelser.

**Udlejning og venteliste:** 12,5% udlejes efter den fleksible udlejning, boligforeningen undersøger om det er muligt at se, om det er tilflyttere til kommunen. Der er 2.741 opnoteret på ventelisten. Når man skriver sig op ved DAB, får man tilbudt lejligheder fra hele landet.

**Dispositionsfond og arbejdskapital:** Der har været stigning i begge, men de ligger fortsat under benchmark.

**Rørkjærhusene (47 familieboliger):** Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

**Møllehusene (16 familieboliger):** Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen arbejder på at styrke henlæggelsesniveauet. Afdelingen har udfordringer i forhold til de øgede vandmængder, der arbejdes på at finde en løsning.

**Spangsbjergparken (187 familieboliger):** Grøn markering i forhold til effektivisering og gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at grundet helhedsplan for 9 år siden er der på nuværende tidspunkt ikke et renoveringsbehov. Der arbejdes dog på at styrke niveauet fremadrettet.

**Fuglebakken (187 familieboliger):** Grøn markering i forhold til effektivisering og gul markering ift. henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at helhedsplan for afdelingen blev færdiggjort ultimo 2017, hvorfor der ikke på nuværende tidspunkt er behov for henlæggelser. Boligforeningen har arbejdet på at færdiggøre renoveringen i Fuglebakken, hvor der stadig er fugt problemer i et større antal boliger. Udbedring af lejlighedernes køre via Byggeskadefonden.

Skoleparken II (274 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Lykkegårdsparcken (58 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering og rød i forhold til fraflytning. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

Hjertingparken (315 familieboliger og 13 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

Polarparken (236 familieboliger og 12 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering og rød i forhold til fraflytning. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, men de opsparede ligger under. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

Studiegården (46 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering og henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Studiegården er den del af en ejerlejlighedsfordeling. Der er ingen afdelingsbestyrelsen.

Kleverhusene (69 ungdomsboliger): Rød markering i forhold til henlæggelser, da den ikke var gået i drift. Af samme grund er der heller ikke noget effektiviseringstal. Alle boliger er udlejet og indflyttet pr. 1. maj 2019. Der var intet problem med at få valgt en bestyrelse til Kleverhusene, der var kampvalg. De 3, der er blevet valgt, drager stor omsorg om bygningen og faciliteter.

Gjesingparken (287 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering, der er dog meget, der indikerer, at den burde være grøn med baggrund i årets besparelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

EAB-gårdene (35 familieboliger og 5 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Der er et ønske om at etablere 3 familieboliger i den gamle administrationsbygning. Skema A sagen kan fremsendes, når udmøntningssagen er behandlet af Byrådet. Boligforeningen sørger i den mellemliggende periode for, at de tomme lokaler både ser pæne ud indvendig og udvendig.

Rosengården (30 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har problemer med vand, faskinerne kan ikke følge med ved store regnmængder. Faskinerne overholder de gældende regler, der arbejdes på at finde en løsning. Selvom boligerne er familieboliger, kan det være svært at udleje dem til unge og børnefamilier, da boligerne har ry for at være seniorboliger.

Revisionspåtegning (" " afskrift fra revisionspåtegningen):

- Sikkerhed for henlagte midler – Fuglebakken og Lykkegårdsparcken. *"... 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 – Lykkegårds-parken og Gjesingparken. *"... Afdelingernes henlæggelser til tab ved fraflytning vurderes at være utilstrækkelige til at dække de forventede tab på tilgodehavender ved fraflytning pr. 31. december 2018. Forholdet vurderes dog ikke at have væsentlig betydning ved bedømmelsen af afdelingens samlede økonomi."*
- Institution Drosselvej: Delvist udlejet. Boligforeningen 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 2024.
- EAB Gårdene og Studiegården. *"Begge afdelinger er lovpligtige medlemmer af ejerforeninger.... For indeværende regnskabsår oplyses, 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."*
- Skoleparken: *"Landsbyggefonden har i 2016 overtaget administrationen af Statens rentesikringsbidrag, herunder negative rentesikringsbidrag, i forbindelse med, af boligafdelingens lån udamortiseres. I forbindelse med overtagelsen af administrationen har Landsbyggefonden i samarbejde med Statens Administration i 2018 vedrørende afdeling Skoleparken genberegnet tidligere fastsatte rentesikringsbidrag angående udamortiserede lån omfattende perioden 2013-2017. Genberegningen viser, at afdelingen for perioden skal efterbetale i alt 2,8 mio. kr., hvoraf cirka 1,9 mio. kr. tilgår Landsbyggefonden, mens det resterende beløb tilgår boligorganisationens dispositionsfond."*
- Økonomistyring og egenkontrol. *"... bestyrelsesbeslutning at egentlige retningslinjer herfor vil blive formaliseret inden udgangen af 2019. Det er tillige forventningen, at alle væsentlige forvaltningsområder inden for en 5-årig periode vil være omfattet af egenkontrollen."*

#### Årsberetning og regnskab:

- Underskud på 81.558 kr.
- Trækningsretten er 825.452 kr.
- Der er indtægt 4.5 mio. kr. ekstra til dispositionsfonden ud over det budgetteret.
- Disponibel arbejdskapital på 2,4 mio. kr.
- Antallet af fraflytninger er faldet.
- 1 afdelingsregnskab med underskud – Skoleparken.
- Stort fald i antal rykkere.
- Stort fald i lejeledighed mellem 2017 og 2018
- Fald i tab ved fraflytning, ca. 100.000 kr.
- **Regnskabet for 2018 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - *Der er flere afdelinger, der ligger under benchmark ift. henlæggelsesniveauet og der opfordres generelt til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det balancerer med de langsigtede vedligeholdelsesplaner for afdelingen*

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

Grundkapital: Der var en generel drøftelse.

Workshop: Der kommer en workshop for dialoggruppen, her er der lagt op til, at boligforeningerne kan være med til at bidrage til Vision 2025. Tilfredshed med dialogmøderne.

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:

- Fortætning af Esbjerg by.
- Der er indmeldt 4 projekter til oversigt over nybyggeri ønsker

3i1: Projektet er godkendt til og med 30. september 2020. Esbjerg almennyttige Boligselskab er gået med i en ny ansøgning for en ny 4 årig periode, på de samme vilkår som tidligere.

Ghettolisten: Boligforeningen har ingen afdelinger på listen.

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

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

#### **Ad 5 – Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

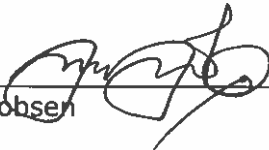
#### **Ad 6 – Næste møde**

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk

#### **Godkendelse**

Dato 8/6 -2020

John Jacobsen  
DAB



Dato / -2020

8.6.20

Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune

