

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 2. maj 2019

Sagsid 18/2394

**Almen styringsdialog 2019**  
**Referat af møde mellem Ribe Boligforening og Esbjerg Kommune**  
**19. februar 2019**

---

Mødet blev afholdt hos Ribe Boligforening, Tangevej 30, 6760 Ribe.

**Deltagere:**

- Anders Fabricius, Boligkontoret Danmark
- Jens Hunderup, Ribe Boligforening
- Asger Helles, Boligkontoret Danmark
- 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 selskabet og afdelingerne
5. Eventuelt
6. Næste møde

---

**Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2018**

Afdeling 21 – Rønnebærparken:

- *"... Boligforeningen vil igen prøve at arbejde på en fælles indboforsikring for beboerne. " Boligforeningen har undersøgt sagen og det kan ikke lade sig gøre. Der er dog blevet forhandlet en god pris hjem, så beboerne kan tegne en billig forsikring. Derudover har man valgt at få indskrevet i husordenen, at man skal huske at tegne en forsikring. "Der er et ønske om at nedlægge en af de små boliger og omdanne det til et gæstehus."* Dette ønske er bortfaldet.
- Afdeling 32 – Vægtergade: *"Der er et ønske om, at der bliver lavet udlejningskriterier for afdelingen med henblik på udlejning til seniorer."* Dette har vist sig ikke at være aktuelt.

Afdeling 51 – Sct. Catharinæ Plads: Udfordringer med altaner. Der har været syn og skøn, og skaden vil blive udbedret. Boligforeningen tvivler på, at det bliver uden økonomiske konsekvenser for afdelingen.

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

Vedligeholdelsesplaner: 30 års vedligeholdelsesplaner, hvor Boligforeningen arbejder på at de bliver effektueret før 2025.

Venteliste: Sidste år var der 617 aktive på ventelisten, dette er faldet til 543. Ingen udlejningsbesvær, men der bruges forsat annoncering til 9 pct. af udlejningssagerne.

Effektivisering: *"Der er stor fokus på at øge effektiviteten i afdelingerne. Effekten af tiltag forventes at være synlige i løbet af et par år."* Boligforeningen oplyser, at det primært er de gamle DVB boliger, der som udgangspunkt er markeret med rødt.

Mandø – Boligforeningen undersøger om alt er afsluttet.

Afdeling 1 – Riddermandsvej/ Seminarievej/ Drost Perdersvej (24 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparende ligger under.

Afdeling 2 – Idræts Alle m.fl (115 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 4 – Tangevej/H. Jacobs Station (60 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger væsentligt over benchmark. Der er fejl i antallet af boligerne, der er i alt 168 boliger. Landsbyggefondens tal er ikke ajour, men dette vil være korrigeret i kommende styringsrapport. Hvorfor henlæggelserne reelt ikke er så høje.

Afdeling 6 – Hans Jacobs Vej (10 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over.

Afdeling 10 – Parkvej (30 familieboliger): Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligeholdelse og effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark. Boligforeningen er opmærksom på at øge henlæggelserne og der er budgetteret med en stigning på 5 pct.

Afdeling 16 – Lundgårdsvej (28 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over.

Afdeling 18 – Fasanvej (15 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparede ligger over.

Afdeling 20 – Skyttevej (45 familieboliger): Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligeholdelse og rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger væsentligt under benchmark og opsparede ligger væsentligt over. Hvilket hænger sammen med, at afdelingen er gennemrenoveret.

Afdeling 21 – Rønnebærparken (193 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparede ligger under. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 23 – Blomstergangen (12 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparede ligger under. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 25 – Thermansensvej (17 ungdomsboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 26 – Grestedbro (12 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over.

Afdeling 30 – Nipsvej (38 familieboliger): Er noteret som afdeling med særlige udfordringer, der ønskes drøftet med Tilsynet. Landsbyggefonden var på besigtigelse i 2018 i forhold til ansøgning om helhedsplan. Grundet skimmel vil der være tale om en gennemgribende renovering eller nyopførelse af boligerne. Udvidelse med 11 nye familieboliger er med på seneste liste over nybyggeri med 1,7 mio. kr. i grundkapital, som er godkendt af Byrådet. Sagen ligger pt. hos Landsbyggefonden. Boligforeningen oplyser, at de er meget opmærksomme på, om huslejeniveauet bliver på et niveau, så der efterfølgende ikke vil være udlejningsbesvær. Der er 3, der er blevet genhuset og dette er forløbet tilfredsstillende. Der er endnu en bolig, der bliver fraflyttet inden længe, og Boligforeningen vælger at lade den stå tom. Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparede ligger under.

Afdeling 32 – Ungdomsboligerne (Alle ungdomsboligerne er ombygget til familieboliger eller solgt): Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligeholdelse og effektivisering. 14 af lejemålene er udlejet via den kommunale anvinding.

I forhold til opbygningen til familieboliger er der givet en fristforlængelse i forhold til skema C.

Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentlig under benchmark, disse er brugt i forbindelse med renoveringen af byggeafsnittene.

Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Boligerne vil i kommende styringsrapporter være registreret som:

- 901 – Skyttevej 57-81 (14 familieboliger)
- 902 – Vægtergade 1A-E (11 familieboliger)
- 903 – Tangevej 5 (2 familieboliger)

Det frasolgte byggeafsnit er afmeldt systemmæssigt. Boligforeningen har observeret, at der fortsat udlejes til samme type beboer.

Boligforeningen er i gang med at splitte afdeling op i 3 under afdelinger. Udfordringen er, om, afdelingen kan splittes op med de lån, der er på nuværende tidspunkt og Landsbyggefonden vil pt. ikke give tilladelse til det.

Afdeling 33 – Våesvej (6 familieboliger og 2 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger væsentligt under. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 34 – Sønderportsgade (9 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparede ligger under. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 40 – Skyttevej (47 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets opsparede henlæggelser ligger væsentligt over benchmark. Der arbejdes på et kommende renoveringsprojekt.

Afdeling 41 – Hans Jensens Vej/ Øster Vedsted Vej/ Hermelintoften (32 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger væsentligt over benchmark og opsparede ligger væsentligt under. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 42 – Tømmergangen (12 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelse ligger over benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 43 – Nedervej m.fl. (13 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelse ligger over benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 44 – Sdr. Kirkevej/Købmandsvej/Skyttevej (16 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparede ligger under. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 45 – Tvedgade (26 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger væsentligt under. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Der arbejdes på at hæve henlæggelsesniveauet.

Afdeling 46 – Hans Jensens Vej (12 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Året henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 49 – Magrethegården – ældrecenter (77 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 50 – Åhavevej – ældrecenter (28 ældreboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 51 – Sct. Catharinæ Plads (14 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over.

Afdeling 52 – Kastanie Alle/ Bøge Alle (38 ældreboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 53 – Åmoseparken (12 ældreboliger): Røde markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparede ligger under. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Huslejeniveauet er meget højt.

Sammenlægninger: Boligforeningen oplyser, at der arbejdes på at sammenlægge de små afdelinger.

Beboerdemokrati: 15 afdelinger der ikke har nogen afdelingsbestyrelse.

Regnskab:

- Personaleudgifter 252 t. kr. højere end budgetteret (Lønninger til administrativ personale).
- Tilskud til afdelinger 690 t. kr., ej budgetteret (Afdeling 1, 20, 21 og øvrige afdelinger)
- Overskud på 84.566 kr. der er overført til henlæggelser til arbejdskapitalen.
- Der er ja, markeringer i regnskabet, hertil blev følgende fremhævet:
  - Spørgsmål 9b – Underskud/ Underskudssaldo:
    - ↳ Afdeling 4 – Underskud 211.956 kr./ Underskudssaldo 158.837 kr.
  - Spørgsmål 10- Udlejningsvanskeligheder:
    - ↳ Der er registeret udlejningsvanskelighed, når en afdelings lejeledighed svarer til mere end 3% af den samlede leje – afdeling 25.

- Spørgsmål 12b - Der har i regnskabsåret været driftsført udgifter til istandsættelse ved fraflytning eller der skønnes at være for få henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning på regnskabstidspunktet.
  - └ Afdeling 4 - Gennemsnitsforbrug 95.676 kr., der er henlagt 37.000 kr. Der står pt. Ingen henlæggelser til formålet.

Revisionsprotokollat:

- *"Selskabet har delvis finansieret ombygninger i afdeling 32 ved udlån i de øvrige afdelingsmidler med i alt 13.911.940 kr. ... Boligorganisationen indestår for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigives med kort varsel."*
- *Afdeling 30 - Nipsvej: "Afdelingens udgifter til helhedsplanen er pr. 31. marts 2018 aktiveret med DKK 205.032 på konto 303."*
- *Afdeling 32 - Ungdomsboligerne: "I forbindelse med gennemgang af de 10-årige vedligeholdelsesplaner har vi konstateret, at afdelingen i de kommende år ikke har tilstrækkelige henlæggelser... kapitalanskaffelse på DKK 900.000 i 2018/2019." Dette hænger sammen med helhedsplanen.*
- *Henlæggelser: "Vi anbefaler, at henlæggelser af egne midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i ovennævnte afdelinger forsøges styrkes" - Afdelingerne 32, 33, 41 og 45.*
- *Effektiviseringsgrundlag: "Vi er enige i administrators anbefaling om, at man bør arbejde videre med handlingsnotatet."*
- *Husleje: "Vi er enige i administrators anbefaling om, at man bør følge udlejningssituationen nøje i de afdelinger, hvor huslejeniveauet kan give udlejningsvanskeligheder på sigt, uagtet at dette ikke er tilfældet på nuværende tidspunkt."*

Årsberetning:

- Afdeling 30 er ratet som afdeling D i eget regi.
- Afdeling 32 er ratet som afdeling E i eget regi.
- Renoveringssager i regnskabsåret:
  - Afdeling 4 har fået nye vinduer.
  - Afdeling 18 har fået nye vinduer.
  - Afdeling 21 har fået ny belægning på fællestier.
  - Afdeling 30 samarbejder med Landsbyggefonden for en kommende helhedsplan.

Egenkontrol:

- Gul markering i forhold til administrationsbidraget: Boligforeningen oplyser, at der ikke sker nogen stigning i administrationsbidraget i 2019.
- Rød markering i forhold til effektiviseringstillæg. *"... Det anbefales, at der arbejdes videre med handlingsnotatet, som områder med effektiviseringer igangsættes."*
- Rød markering i forhold til huslejeniveau *"En væsentlig del af boligorganisationens afdelinger... har et huslejeniveau, der er over gennemsnittet for regionen. Det er en situation, der skal følges nøje."*
- Grøn markering i forhold til henlæggelser - Hvilket skal ses i sammenhæng med huslejeniveauet.

Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af årsregnskab 2018: Boligforeningen blev bedt om at sende kopi af svar til Esbjerg Kommune.

- **Regnskabet for 2017/2018 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**

- *Henlæggelsesniveauet skal harmonere med vedligeholdelsesplanerne. Der henstilles til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesplanerne.*
- *Se derudover ovenstående bemærkninger vedr. regnskabs spørgeskema.*
- *Ift. Ribe Jernindustri der er sammenlagt med Ribe Boligforening. Regnskabsmaterialet er ikke lagt ind i almenstyringsdialog.dk. Når det sker, vil der blive afholdt et telefonisk møde.*

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

Afdeling 30 – Nipsvej: Se ovenstående.

Boligsocialvicevært – Der er ikke mange boligforeninger, der har en egen finansieret boligsocialvicevært. Boligsocialviceværten har meget at lave, b.la. løsning af mange beboerkonflikter. Det er dog udfordringerne ift. dokumentationen for, hvor meget der forbedres, så der arbejdes på, at der laves et redskab til at dokumentere, hvilke arbejder der laves. Den oprindelig ide med ansættelse af en boligsocialvicevært, var at der skulle laves forskellige aktiviteter og klubber, men det har der pt. ikke været resurser til, da der har været for mange andre sager.

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

Ingen bemærkninger.

**Ad 5 – Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

**Ad 6 – Næste møde**

Der indkaldes til styringsdialog, når styringsrapporten uploades på almenstyringsdialog.dk.

**Godkendelse**

Dato / - 2019

  
Anders Fabricius  
Boligkontoret Danmark

Dato 12 - 2019

  
Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune