



Almen styringsdialog 2016
Referat af møde mellem BSB Esbjerg og Esbjerg Kommune
20. december 2016

Mødet blev afholdt hos Servicecenter Varde, Isbjerg Møllevej 4B, 6800 Varde.

Deltagere:

- Allan Jakobsen, Domea
- Connie S. Nielsen, Formand, BSB Esbjerg

Dagsorden:

1. Opfølgning fra sidste dialogmøde
2. Status for boligselskabet
3. Status for afdelingerne
4. Beboerdemokratiet
5. Status for boligsociale tiltag
6. Administrationen
7. Fremtidsvisioner og mål for selskabet og afdelingerne
8. Miljømæssige tiltag
9. Eventuelt
10. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning fra sidste dialogmøde

2 erhvervslejemål er ændret til 3 familieboliger. Lejlighederne er udlejet.

Disponibel del af dispositionsfonden i 2016/2017 er 1.021.501 kr., hvilket svare til 5.613 kr. pr. lejemålsenhed.

Disponibel del af arbejdskapitalen i 2016/2017 er 1.038.584 kr. hvilket svare til 5.707 kr. pr. lejemålsenhed.

Egen trækningsret er 5.566.601 kr. inkl. tilgang i 2016.

Årets negative forrentning er 0,36%, hvilket svare til en renteudgift på 50.925 kr.

Ad 2 & 3 – Status for boligselskabet og afdelingerne

Afdeling 5001 – Storegade og Ingemanns Alle:

75 boliger + 4 erhvervslejemål i 2015

75 boliger + 2 erhvervslejemål i 2016

Overskud på 133.411 kr. er overført til resultatkonto. Hvorefter der er et overskud på 708.259 kr. der forventes afviklet over 3 år.

Henlagte midler pr. 30. marts 2016 er 4.658.874 kr., svarende til 56.816 kr. pr. lejemål.

Årets forbrug til istandsættelser ved fraflytning 63.594 kr.

A ordning – Saldo pr. 31. marts 2016 er 429.828, svarende til 5.242 kr. pr. lejemål.

Indeværende års henlæggelser 140.000 kr.





Årets lejetab er 123.510 kr. som er finansieret via dispositionsfonden.

Årets tab ved fraflytninger er 20.740 kr., der er dækket af egne henlæggelser.

Saldo på tilgodehavender i forbindelse med fraflytninger er pr. 31. marts 2016 93.198 kr. Hele beløbet er risikobehæftet.

Henlæggelserne til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. marts 2016 204.261 kr.

Der er en fin likviditet i afdelingen.

Helhedsplan ift. nyt varmeanlæg: Esbjerg Kommune er i gang med, at udarbejde et dagsordenspunkt, men afventer på nuværende tidspunkt svar fra Frue Højgård. Esbjerg Kommune er blevet oplyst, at vi kan forvente en tilbagemelding medio 2017.

Afdeling 5002 – Hjertingvej og Engparken:

100 boliger + 3 erhvervslejemål.

Overskuddet på 263.863 kr. er overført til resultatkontoen. Hvorefter der er et overskud på 1.571.939 kr. der afvikles over 3 år.

Henlagte midler pr. 30. marts 2016 er 4.441.163 kr., svarende til 43.118 pr. lejemål.

Årets forbrug til istandsættelser ved fraflytning er 79.528 kr.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er 459.406 kr., svarende til 4.460 kr. pr. lejemål.

Henlagte midler i indeværende år er 265.000 kr.

Årets lejetab er 24.503 kr., som er finansieret via dispositionsfonden.

Saldo på tilgodehavender i forbindelse med fraflytninger er pr. 31. marts 2016 25.351 kr., af disse er 14.165 kr. risikobehæftede.

Der er en fin likviditet i afdelingen.

Helhedsplan ift. større genopretnings arbejder: Cowi er inde over sagen. Dato for fremsendelse til Esbjerg Kommune kendes endnu ikke.

Overordnet:

Effektivisering – Der er allerede flere tiltag, b.la. nedjustering af administrationsudgifterne.

- **Regnskabet for 2014/2015 er hermed taget til efterretning.**

Ad 4 – Status for beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet fungerer tilfredsstillende, det er dog svært at få unge til at deltage i bestyrelsesarbejdet.

For at kunne gøre bestyrelsesarbejdet lettere, er bestyrelsesmedlemmerne blevet udstyret med Ipads, så det er lettere at uddele materiale og oprette dialog forums. Bestyrelsesformanden ytrede tilfredshed med dette tiltag.



Ad 5 – Status for boligsociale tiltag

Der var en drøftelse af det nye kontanthjælpsloft, herunder de problematikker det forventes at medføre. Kontanthjælpsloftet har endnu ikke haft nogen indvirkning på afdelingerne, man forventer dog heller ikke at det vil ramme så hårdt, da der bor mange ældre i afdelingerne.

Såfremt der skulle komme sager, opfordre Esbjerg Kommune til at bruge kommunen så tidligt i processen som muligt. Generelt set er der lagt en hård linje, hvor borgen så vidt muligt skal hjælpe sig selv.

Domea har ligeledes et hjælpeorgan "Tænk", der kan være behjælpelig med rådgivning overfor beboere der har problemer med betaling af huslejen.

Ad 6 – Administrationen

Der er et godt samarbejde mellem afdelingerne og Domea. Samt et tilfredsstillende samarbejde med Esbjerg Kommune.

Ad 7 – Fremtidsvisioner og mål for selskaberne og afdelingerne

Man arbejder på sigt, på at kunne sammenlægge de 2 afdelinger. Tiltaget har dog ikke på nuværende tidspunkt bestyrelsens opmærksomhed.

Der er allerede implementeret driftssamarbejder.

Der er et ønske om nybyggeri i Esbjerg.

Esbjerg Kommunes, Byplanafdeling opfordre til at boligorganisationen tidligt i processer med nybyggeri og større renoveringssager, kontakter afdelingen, da det der vil være nemmere at finde gode løsninger tidligt i byggeprocesserne.

Ad 8 – Miljømæssige tiltag

Miljømæssige tiltag indarbejdes ift. renoveringsarbejder.

Der var en kort drøftelse af nedgravede affaldsløsninger.

Ad 9 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 10 – Næste møde

Næste års styringsdialogmøde forventes afholdt samme tid næste år. Det blev aftalt, at næste møde skal afholdes i en afdelingerne i Esbjerg. Borgmestermødet afholdes den 9. marts 2017.

Godkendelse

Dato 4/4 -2017

Allan Jacobsen
Domea

Dato / -2017

Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune