



**Almen styringsdialog 2017**  
**Referat af møde mellem BSB Esbjerg og Esbjerg Kommune**  
**18. januar 2018**

---

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

**Deltagere:**

- Allan Jakobsen, Domea
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

**Dagsorden:**

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2016
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 2016**

Ingen bemærkninger.

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

5001 Storegade/Ingemannsalle:

**Historik for kapitaltilførsel:**

- Problematik med erhvervslejemål – to erhvervslejemål er omdannet til tre boliger. Tabsdelen ift. udlejningsbesværet i afdelingen lukkes ned i kommende regnskabsår.
- Der er to erhvervslejemål tilbage, der er udlejet. Pengene fra kapitaltilførslen bruges til at ændre på varmestregssystemet, flytte radiatorer, vinduesudskiftning og kloakseparering.

Resultat: Overskud på 359.747 kr. Resultatkontoen udgør en samlet saldo på kr. 942.534 kr., som afvikles over de kommende 3 år. Der er en god likviditet i afdelingen.

Henlagte midler: 2.889.150 kr., svarende til 34.809 kr. pr. lejemålsenhed.

Istandsættelse ved fraflytning: Årets forbrug 122.028 kr. Pr. 3. marts 2017 stod der 447.800 kr. på kontoen, svarende til 5.395 kr. pr. lejemålsenhed. I indeværende år er der hensat 20.000 kr.

Årets lejetab: Årets lejetab er 159.449 kr., som er dækket af dispositionsfonden.

Årets tab ved fraflytning: Årets tab ved fraflytning er 9.823 kr. Opsamlet saldo er 172.556 kr. – hele beløbet er risikobehæftet. Pr. 31. marts 2017 stod der 144.438 kr. på kontoen, i indeværende år er der hensat 10.000 kr.

Udlejning: Afdelingen har normalt let ved at udleje lejlighederne – hvilket ligeledes er tilfældet for de tre nyetablerede boliger. Der er ingen tomme boliger i afdelingen. Der har været 31 fraflytninger i 2016.

5002 – Engparken/Hjertingvej:

Kapitaltilførsel: Projektet forventes igangsat i 2019, i den forbindelse vil både henlæggelser og dispositionsfond være reduceret væsentligt. Det nuværende huslejeniveau er ca. 700 kr. pr. m<sup>2</sup>, og vil formentlig blive hævet i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse. Der vil være genhusning for de lejligheder, der skal have en gennemgående renovering.

Resultat: Overskud på 656.230 kr. Resultatkontoen udgør en samlet saldo på kr. 1.805.169 kr., som afvikles over de kommende 3 år. Der er en god likviditet i afdelingen.

Henlagte midler: 5.943.129 kr., svarende til 58.266 kr. pr. lejemålenhed.

Istandsættelse ved fraflytning: Årets forbrug 59.473 kr. Pr. 3. marts 2017 stod der 664.933 kr. på kontoen, svarende til 6.519 kr. pr. lejemålsenhed. I indeværende år er der hensat 90.000 kr.

Årets lejetab: Årets lejetab er 64.000 kr., som er dækket af dispositionsfonden.

Årets tab ved fraflytning: Årets tab ved fraflytning er 10.645 kr. Opsamlet saldo er 19.220 kr. – hele beløbet er risikobehæftet. Pr. 31. marts 2017 stod der 166.328 kr. på kontoen, der er ikke hensat i indeværende år.

Udlejning: Afdelingen har normalt let ved at udleje lejlighederne. Der er ingen tomme boliger i afdelingen. Der har været 15 fraflytninger i 2016.

Boligorganisationen:

Effektivisering: Der skal foretages en huslejereduktion frem til 2020 på 1,5 mia. kr. på landsplan. Domea's andel svarer til 125 mio. kr., hvilket i gennemsnit svarer til 2.500-3.000 kr. pr. afdeling. Handlingsplaner vedr. 2020 er godkendt af formand og næstformand i Boligselskabet BSB Esbjerg. Samme planer er ligeledes godkendt af organisationsbestyrelsen.

Boligorganisationen arbejder på at udgifter flyttes fra løbende vedligeholdelse til planlagt vedligeholdelse.

Effektiviseringstiltag Konto 114: Der arbejdes løbende på at implementere flere effektiviseringstiltag.

Effektiviseringstiltag konto 115:

- Tilpasses så mere kommer til at køre under 116.

Effektiviseringstiltag konto 118

- Evt. hæve betalingen for vask
- Hæve prisen lidt på fælleshuset fra 300 til 500 kr.

Effektiviseringstiltag konto 120

- Arbejder på at hæve tidshorizonten fra 10 til 20 år.

Derudover implementeres e-syn i 2018.

- **Regnskabet for 2016 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - Ingen bemærkninger.

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

Er meget interesseret i at bygge og vender tilbage med ønsker.

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

Sikre sunde boliger via sikker drift.

### **Ad 5 – Eventuelt**

Allan Jacobsen stopper 9. april. Domea i gang med at finde en ny kundechef - ansøgningsfrist 4. februar. Den nye kundechef overtager administrationen af 1.150 boliger.

### **Ad 6 – Næste møde**

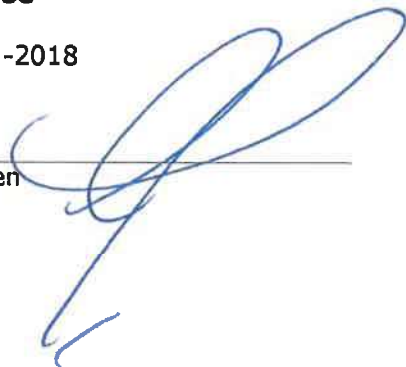
Styringsdialogmøde forventes afholdt samme tid næste år. Det blev på mødet aftalt, at man ved kommende dialogmøder både gennemgår 2016/17 og 2017/18.

Borgmestermødet primo 2018.

### **Godkendelse**

Dato 8/4 -2018

Allan Jakobsen  
Domea



Dato 11/4 -2018

Charlotte Smedker Poulsen  
Esbjerg Kommune

