



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 20. november 2017  
Sagsid 16/26970

**Almen styringsdialog 2017**  
**Referat af møde mellem Arbejdernes Boligforening og Esbjerg Kommune**  
**8. november 2017**

---

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 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**

Dispositionsfonden: Der var en længere drøftelse af dispositionsfonden. Tidligere er individuelle forbedringslån blevet finansieret i organisationen. Denne konstruktion blev bemærket af Landsbyggefonden som værende uhensigtsmæssig, da de foreningslån skal modregnes i den disponible del af dispositionsfonden, hvorfor proceduren nu er ændret og lånene finansieres nu af egne midler i afdelingerne. For at sikre ændringen, har pengeinstituttet givet tilsagn om en trækingsret, så organisationen til enhver tid kan overholde sine forpligtigelser.

Rykkerprocedure: Rykkerproceduren blev drøftet på baggrund af bemærkning i revisionsprotokollatet. Bemærkningen er opstået, da det kun er en enkelt medarbejder i administrationen, der sidder med arbejdsopgaven, hvilket betyder, at boligorganisationen i ferietid afviger fra normalproceduren. I praksis betyder det forsinkelser på op til 2 uger. I samme ombæring blev det oplyst, at denne forsinkelse ikke har medført nogen tab.

Arbejdskapitalen: Den disponible Arbejdskapital er overordnet set lav. Arbejdernes Boligforening oplyste, at der arbejdes på, at den bliver styrket. I øvrigt henvises til pkt. 2 omkring dispositionsfonden.

Udsættelsessager: Der har været 2 udsættelser i 2016.

Fleksibel udlejning: Arbejdernes Boligforening vurderer ikke, at niveauet af udlejninger via den fleksible udlejning vil ændre sig i forlængelse af godkendelse af de nye fleksible udlejningsregler.

Afdeling 4 – Baggesens Alle: Nyt tag i 2019. Afdelingens henlæggelsesniveau er tilpas.

Afdeling 6 – E. Hansens Vej m. fl.: Vinduesudskiftning og kloakseparering 2018. Tilsynet vil i den forbindelse modtage en §29 ansøgning i forhold til låneoptagelse. For de største lejligheder vil det betyde en stigning på op til 180 kr. pr. md.

Afdeling 11 – Ringen: Udskiftning af ovenlysvinduer i 2018. Finansieres af henlæggelser.

Afdeling 12 – Baggesens Alle m. fl.: Sammenlægning af lejligheder, hvis der kommer udlejningsvanskeligheder – lejlighederne er på 48 m<sup>2</sup> med bad i kælderen. Der er ingen udlejningsvanskeligheder på nuværende tidspunkt.

Afdeling 13 – Novrupvej m. fl.: Lave henlæggelser.

Afdeling 21 – Mølleparkvej: Stor fraflytning, da lejlighederne bruges som trinbræt. Jf. vedligeholdelsesplanen skal der skiftes døre og vinduer i 2022. Dette bliver dog måske udskudt, da standen på dørene og vinduerne er bedre end forventet.

Afdeling 22 – Birkekrattet m. fl.: Forholdsvist stort tab ved fraflytning. Der har været en del fraflytninger, men stadig venteliste til afdelingen.

Afdeling 23 – Ådalsvænget m. fl. :Forholdsvist stort tab ved fraflytning ift. dødsfald.

Afdeling 34 – Slåenvej, etape 2: Er blevet slået sammen med etape 1 afdeling 33.

Fraflytninger: Generelt set har der været en stigning i fraflytninger, men det ligger på et meget fornuftigt niveau.

Nedlæggelse af Studiebolig Esbjerg: Der var en drøftelse af nedlæggelsen af Studiebolig Esbjerg. Arbejdernes Boligforening vurderer, at det ikke vil være et problem at hjemtage opgaven.

Statistikker: Arbejdernes Boligforening viste de nye udtræk/statistikker, der kan laves på Landsbyggefondens hjemmeside.

Venteliste: Der er 9.176 på ventelisten, heraf 2.777 aktive. 1.015 er bosat udenfor Esbjerg, heraf er 361 aktive.

Kurser: Arbejdernes Boligforening oplyste, at de hvert andet år afholder kurser for afdelingsbestyrerne. Næste kursus er til efteråret 2018.

- **Regnskabet for 2016 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - *Dispositionsfonden er negativ. Forventes at gå i plus i 2021, hvorefter der vil blive arbejdet på at få den op på minimumsbeløbet. Såfremt planen ikke holder, skal Tilsynet kontaktes.*
  - *Den disponible arbejdskapital bør ligeledes styrkes.*
  - *Det er bemærket, at henlæggelsesniveauet er lavt i flere afdelinger og ligeledes bør styrkes.*

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

Afdeling 23: Afdelingen har modtaget afslag på huslejestøtte fra Landsbyggefonden. Efterfølgende har Boligforeningen haft kontakt til Landsbyggefonden, hvor det blev oplyst, at afslaget blev givet ift. boligsocialstøtte, men det kommer ikke til at påvirke finansieringen af afdelingens kommende helhedsplan.

Beboerafstemningen finder sted den 27. november. Efter dialog med Landsbyggefonden er finansieringsskitsen tilbage til det oprindelige. Samlede anlægsarbejder er estimeret til 563 mio. kr., heraf støttede arbejder for 421 mio. kr. Landsbyggefonden har givet tilsagn til, at halvdelen af det, der står på reguleringskontoen, må medtages i projektet til ustøttede arbejder – ca. 30 mio. kr. Huslejeniveauet ender på 665 kr. pr. m<sup>2</sup>. Heri er der ikke indregnet de afledte energibesparelser, projektet vil medføre og evt. boligsikring.

Projektet indeholder:

- Tilgængelighed
- Sammenlægning
- Klimaskærm
- Nedlæggelse af 97 boliger, primært små boliger

De boliger, der sammenlægges eller renoveres ift. tilgængelighed, skal genhuses. I den forbindelse forventes Esbjerg Kommune at modtage en sag vedr. ændring af udlejningsregler.

Teglværksgade: Projektet forløber efter planen. Tilsynet vil blive kontaktet, når prøvejlighed står klar.

Teglværkskvarteret (Falckgrunden): Skema A ansøgningen behandles af Byrådet den 4. december 2017. Skema B forventes at blive sendt til godkendelse hos Tilsynet i maj-juni 2018.

Fremtidige projekter: Arbejdernes Boligforening er fortsat interesseret i flere projekter.

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

Ingen bemærkninger.

### **Ad 5 – Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

**Ad 6 – Næste møde**

Styringsdialogmøde forventes afholdt samme tid næste år. Borgmestermødet primo 2018.

**Godkendelse**

Dato <sup>26</sup> / 11 -2017



Peter K. Larsen  
Arbejdernes Boligforening

Dato <sup>20</sup> / 11 -2017



Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune