



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 20. november 2017
Sagsid 16/26970

**Almen styringsdialog 2017
Referat af møde mellem Esbjerg almennyttige Boligselskab
15. november 2017**

Mødet blev afholdt hos Esbjerg almennyttige Boligselskab, Skolegade 6, 6700 Esbjerg.

Deltagere:

- Linda K. Olesen, Bestyrelsesformand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Mikael Christensen, DAB
- John Jacobsen, DAB
- 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

Fuglebakkens Institution – Halvdelen af institutionen er udlejet, den anden står tom. Det er besluttet at holde henlæggelsesniveauet på et højt niveau, så afdelingen kan ændres såfremt den tømmes helt.

Skoleparkens Institution – Institutionen står tom. Der er fundet en køber. Købsaftalen er udarbejdet med forbehold for, at der må etableres boliger på grunden - Private ungdomsboliger.

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

Bestyrelsen – Organisationsbestyrelsen har fået ny formand i 2017. Linda K. Olesen tiltræder efter Leif Gudspø.

Beboerdemokratiet – Der er på nuværende tidspunkt en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger, med undtagelse af Studiegårdene.

Landsbyggefondens regnskabsgennemgang - DAB ytrede forundring over, at Landsbyggefondens nye regnskabsgennemgange ikke stemmer overens med de tidligere oplysninger, de har fået fra Landsbyggefondens.

Ventelisten - Der er 1.281 aktive på ventelisten, hvilket er en stigning ift. sidste år.

Udlejning - Udlejningsniveauet er højt, hvilket menes at hænge sammen med afdelingernes gode beliggenhed. Det er kun Fuglebakken, der har enkelte tomme lejemål, hvilket hænger samme med Helhedsplanen. Men alt, hvad der er klar til udlejning, bliver udlejet.

Klevehusene - Afdelingen har modtaget et lån fra boligorganisationen på 1,5 mio. kr., der afdrages over 49 år, til fjernelse af bunker. Dele af bunkeren er ikke blevet fjernet, dette for at nabobygningen ikke bliver påvirket af byggesagen. Byggeriet forventes at stå klar foråret 2019.

Samarbejde - Der er et godt samarbejde ift. dialogmøderne og nedlæggelsen af Studiebolig Esbjerg. Nedlæggelse af Studiebolig Esbjerg er blevet godkendt af Økonomiudvalget og Byrådet.

Kulde og træk problemer - De problemer, der har været i afdelingerne, er blevet afhjulpnet.

Dispositionsfonden - Fine nøgletal. Det blev oplyst, at der vil være fald i indeværende regnskabsår, grundet lån til Spangsbjergparken.

Effektivisering - Der er fire afdelinger, der er markeret med rødt. Der er formodning om, at dette skyldes en merudgift til afdelingernes fælles ejendomsmesterfunktion. Men det har ikke været DAB muligt at genskabe dataene bag de røde markeringer. DAB oplyser, at det er forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvor fokus på effektiviseringsindsatsen skal ligge.

Møllehusene - Henlæggelsesniveauet er lavt, da der er lavet mange arbejder i 2016.

Spangsbjergparken - Der henlægges efter vedligeholdelsesplan. Afdelingen har fået et tilskud fra boligorganisationen til betaling af lån i forbindelse med tilbagekøbsklausulerne - 7 mio. kr. Afdelingen har i regnskabsåret haft et underskud, da der har været flere skimmelsvampsager.

Skoleparken - Henlæggelsesniveauet er lavt, da der er lavet flere arbejder i 2016. Det forventes at være på et passende niveau om 5 år. Afdelingen har problemer med smuldrende altaner i den ene blok, som man er i gang med at finde en løsning på. I første omgang vil man lave et forsøg med 6 altaner til en samlet pris på 250 t. kr. Flere beboer har ønsket lukkede altaner, hvilket vil være væsentligt dyre end de åbne.

Hjertingparken - Henlæggelsesniveauet er lavt, da der er lavet flere arbejder i 2016. Fraflytningsprocenten er høj for ungdomsboligerne, men der er ikke problemer med genudlejning. Sidste renovering betød stigning i husleje på 7%.

Gjesingparken - Der er etableret 3 nye boliger, hvilket har påvirket henlæggelsesniveauet. Der var herefter en drøftelse af problematikken ved driftsstøttelån i forbindelse med helhedsplaner.

Drosselvej - har fået et tilskud fra dispositionsfonden på 180 t. kr. til dækning af tab af husleje i den del af institutionen, der står tom.

Huslejestøtte - Prækvalifikation huslejestøtte, afslag til Lykkegårdsparken og Skoleparken. Boligorganisationen undersøger, hvilke konsekvenser det vil have og giver en tilbagemelding til Esbjerg Kommune.

- **Regnskabet for 2016 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - Der er enkelte steder, hvor henlæggelsesniveauet er lavt, hvor boligorganisationen har vurderet, at det er passende ift. afdelingernes stand.
 - Dispositionsfonden har et passende niveau, men der forventes et fald i regnskabsåret 2017.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Kommende projekter – Boligorganisationen er fortsat interesseret i nybyggeri med den rette beliggenhed og pris.

Boligsociale tiltag - Deltagelse i 3i1 med samme vilkår som i de sidste 4 år

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Gode, sunde boliger, der er i god stand.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 11/12-2017



John Jacobsen
Esbjerg almennyttige Boligselskab

Dato 14/12 2017



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune