



**Almen styringsdialog 2021**  
**Referat af møde mellem Arbejdernes Boligforening og Esbjerg Kommune**  
**30. november 2021**

---

Mødet blev afholdt hos Arbejdernes Boligforening, Kirkegade 55.

**Deltagere:**

- Poul-Erik Hansen, Arbejdernes Boligforening
- Peter K. Larsen, Arbejdernes Boligforening
- Karina Aarhus, Arbejdernes Boligforening
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

**Dagsorden:**

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2020
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 2020**

Dispositionsfond: Dispositionsfonden er fortsat negativ. Den forventes at være i plus i 2022 og vil være på et minimum få år herefter.

Arbejdskapitalen: Arbejdskapitalen er i styringsrapporten registeret med et 0.

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

Venteliste: Samlet set er der 9.159 på ventelisten pr. 31.12.2020 – heraf bor 1.209 ikke i Esbjerg Kommune og 405 af dem er aktiv søgende.

Effektivisering: Der arbejdes løbende på at effektivisere og holde omkostningerne nede på administrationen og driften. Boligforeningen oplyser, at det pt. ikke kan ses flere besparelspotentialer.

Fleksibel udlejning: Den fleksible udlejning har været anvendt 25 gange i 2020, hvor 7 er tilflytter til kommunen.

Afdeling 1 – Østergade m.fl. (320 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser

ligger under benchmark. Afdelingen er velvedligeholdt og der vil i den kommende periode ske en øgning af de opsparede henlæggelser. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 2 – Skovkanten (20 familieboliger): Ingen effektiviseringsmarkering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 3 – Nørrebrogade (12 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Afdelingen er velvedligeholdt.

Afdeling 4 – Baggesens Alle (14 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 5 - Nygårdsvej m.fl. (46 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 6 – E. Hansens Vej (282 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt. Der arbejdes på at hæve henlæggelserne de kommende år. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 7 – Hjertingvej m.fl. (95 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt. Der arbejdes på at hæve henlæggelserne de kommende år. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed og fraflytning.

Afdeling 11 – Ringen (22 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 12 – Baggesens Alle (148 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 13 – Novrupvej m.fl. (354 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Henlæggelserne er for lave og der arbejdes på en øgning. Gul markering i forhold til ledige boliger, dette skyldes at der er tilbageholdt en bolig til genhusning i forbindelse med helhedsplan i afdeling 23. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 19 – Jagtvænget (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed.

Afdeling 21 – Mølleparkvej (89 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed.

Afdeling 22 – Birkekrattet (496 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er velvedligeholdt, men der arbejdes på en øgning af henlæggelserne. Gul markering i forhold til ledige boliger, dette skyldes, at der er tilbageholdt en bolig til genhusning i forbindelse med helhedsplan i afdeling 23. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed og fraflytning.

Afdeling 23 – Ådalsvænget m.fl (574 familieboliger og 32 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er en igangværende helhedsplan i afdelingen, som følger tidsplanen og forventes afsluttet i 2022. Der er en rød og gul markering i forhold til fraflytning, dette er med baggrund i den førnævnte helhedsplan. Arbejdernes Boligforening har valgt at stå for genhusningen selv. Der er blevet genhuset 344 personer samlet set og det er forløbet planmæssigt. Dem, der er flyttet tilbage i de nyrenoverede lejemål, er meget tilfredse. Pt. vurderer boligforeningen på, hvilke gruppe 3 arbejder der kan gennemføres. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed.

Afdeling 24 – Møllegårdsvej (24 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 25 – Umanakparken (148 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er velvedligeholdt. Der arbejdes på at hæve henlæggelserne de kommende år. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 27 – Østergade (16 familieboliger og 2 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 28 – Briggen (117 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 29 – Skolegade (38 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Rød markering i forhold til fraflytning. Der er kommet flere unge ind i lejlighederne og de bor der typisk ikke i så lang tid. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed.

Afdeling 30 – Nygårdsvej (18 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger niveau med benchmark og løbende henlæggelser ligger over. Afdelingen har ingen bestyrelse.

Afdeling 31 – Klipperen (42 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er velvedligeholdt.

Afdeling 33 – Nørregårdsparken (24 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under, mens opsparede ligger over benchmark.

Afdeling 34 – Slåenvej (42 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets - og opsparede henlæggelser ligger på niveau med benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 35 – Ungdomsboligerne Teglværkgade: Ingen effektivitetsmarkering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 36 – Teglværkskvarteret: Ingen effektivitetsmarkering. Under opførsel. Afdelingen er taget i drift pr. 1. maj 2021.

Afdeling 37 – Langliparken etape 1 og 2: Ingen effektivitetsmarkering. Etape 1 er færdigbygget og fuldt udlejet. Etape 2 (afdeling 38) er taget i drift 1. juli 2021. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed.

Regnskab:

Overskud på 1.387.904 kr.

Underfinansierede afdelinger: Underfinansieringen skyldes, at der er flere beboer, der har valgt at få foretaget individuelle forbedringer. Afdelingerne bruger af boligorganisationen egne midler, frem for at optage lån.

Tab ved fraflytning: Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og fraflytning i 9 afdelinger.

Tilgodehavender fraflytninger: Pt. er der et meget stort tilgodehavende – da der har været nogle dyre fraflytninger. Boligforeningen mener, der er en sammenhæng med, at verdenen er blevet mere digitaliseret og personalet derved ikke har sin gang i boligerne.

Ændret regnskabsprincip: Der er ændret regnskabsprincip i 2020 - immaterielle rettigheder (hjemmeside) udgiftsføres nu i takt med, at omkostningerne afholdes.

Medarbejdere: Boligforeningen har valgt at opnormere med en yderligere bogholder og fra 2021 en yderligere inspektør.

Revisionsprotokollat:

Revisor udtaler: *"Henlæggelsesniveauet til planlagt vedligeholdelse er i flere afdelinger begrænset."*

- **Regnskabet for 2020 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - Opsparede henlæggelser ligger ved flere afdelinger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanerne (30 år). Der arbejdes målrettet på at hæve henlæggelsesniveauet i de afdelinger, der ligger lavt.

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

Boligforeningen har fokus på igangværende projekter, derudover er de fortsat interesseret i at være med til at udvikle Esbjerg som en by, folk gerne vil bo i. Arbejdernes Boligforening ønsker at bidrage med nybyggeri af attraktive boliger til fornuftige huslejer. Umiddelbart er de ikke interesseret i nye projekter.

Boligforeningen oplyser, at de dog kan være interesserede i tæt/lav byggeri i Andrup og Sønderis, hvis de rigtige projekter bliver muligt.

I boligforeningen tænkes der meget på at bruge lokale entreprenører til renoveringsarbejder og nybyggeri.

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

Arbejdernes Boligforening ønsker fortsat at være en selvstændig boligorganisation, der sætter præg på udviklingen i Esbjerg Kommune – også via deltagelse i forskellige dialoggrupper.

### **Ad 5 – Klima**

EL-ladestandere: Der har været drøftelse i boligforeningen om el-ladestandere. BL arbejder pt. på en vejledning, som Arbejdernes Boligforening afventer. Boligforeningen har lagt ansøgning ind på pulje. Inden der tages endelig stilling, skal finansieringen (administrationsomkostninger, afregninger mv.) være på plads i forhold til de enkelte beboere. Det skal være omkostningsneutralt for de enkelte beboere.

Solceller: Revisor har anbefalet, at boligforeningen holder sig fra Solceller, grundet de skattemæssige udfordringer.

Led-lamper og sensorer: For at minimere strømforbruget er der installeret led-lamper og sensorer på fællesarealerne.

Renovering af klimaskærme: Boligforeningen har gennem flere år foretaget renoveringer af klimaskærme, dette har vist store besparelser på varmemforbruget. Der kan dog være udfordringer i forhold til bevaringsværdige bygninger, da forbedrende tiltag ikke kan foretages på samme måde.

Installationer: Vand og varme installationer vil være kommende fokusområder, som også vil påvirke i positiv retning.

Nedgravede affaldsløsninger: Boligforeningen arbejder generelt på nedgravede affaldsløsninger.

Generelt: Boligforeningen foretager mange investeringer i forhold til klimaet, men nogle gange kan det komme i karambolage i forhold til effektiviseringskravet.

#### **Ad 6 – Eventuelt**

Kommunes egne boliger: Hvis boligerne nedlægges, ønsker boligforeningen, at Esbjerg Kommune bruger §59 mere aktivt, ved en eventuel udslusning til boligforeningerne. Derudover opfordrer boligforeningen til, at Esbjerg Kommune sikrer de svageste beboere, hvis de ikke kan bo alment.

#### **Ad 7 – Næste møde**

Der indkaldes til styringsdialogmødet, når materialet er uploadet på almenstyringsdialog.dk.

#### **Godkendelse**

Dato 22/3 -2022

---

Peter K. Larsen  
Arbejdernes Boligforening

Dato 24/03 -2022

---

Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune