



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 15. juni 2021
Sagsid 19/40380

Almen styringsdialog 2020 Referat af møde mellem Arbejdernes Boligforening og Esbjerg Kommune 14. januar 2021

Mødet blev afholdt via Teams.

Deltagere:

- 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 2019
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 2019

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 de 405 er aktiv søgende.

Effektivisering: Der arbejdes løbende på at effektivisere og holde omkostningerne nede på administration og driften. Der er b.la. sket en sammenlægning af viceværtfunktionen for flere afdelinger og derved opnås der besparelser på både maskiner og mandskab.

Fleksibel udlejning: Den fleksible udlejning har været anvendt 20-25 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. Arbejdernes Boligforening har tilbageholdt ledige boliger for at kunne anvende dem til genhusning i forbindelse med helhedsplanen i afdeling 23. 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. Gul markering i forhold til henlæggelserne. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt.

Afdeling 5 - Nygårdsvej m.fl (46. familieboliger): Gul 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.

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. 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. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af fraflytning.

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. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed og fraflytning.

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. Der arbejdes på en øgning af 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 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, der forventes afsluttet i 2022. Der er en rød markering i forhold til fraflytning, dette er med baggrund i den førnævnte helhedsplan. Arbejdernes Boligforening har valgt at stå for genhusningen selv. Der skal genhuses 344 personer samlet set og det forløber planmæssigt. 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. Gul markering i forhold til henlægger. 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 og fraflytning. 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. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af fraflytning.

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. Gul markering i forhold til fraflytning. Der er kommet flere unge ind i lejlighederne og de bor der typisk ikke i så lang tid. Afdelingen har anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af fraflytning. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

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

Afdeling 31 – Klipperen (42 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger på niveau.

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

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

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

Afdeling 36 – Teglværkskvarteret: Under opførsel. De første etaper vil blive udlejet i løbet af april. Dem, der bor lige over Netto, er primært unge. Pt. mangles det, at Det Faglige Hus får bebygget deres del af grunden, så hele området kan se bebygget ud.

Afdeling 37 – Langliparken etape 1 og 2: Etape 1 er færdigbygget og fuldt udlejet. Etape 2 (afdeling 38) forventes færdigbygget ca. 1. juli 2021.

Regnskab:

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

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

It: Boligforeningen har valgt at tilkøbe et genhusningsmodul.

Bankbeholdning: Bankbeholdningen er ca. 65 mio. kr. – og administrationen ligger op til at 30-50 mio. kr. investeres til Kapitalforvaltning. Dette er dog ikke endeligt afklaret med organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokollat:

Revisor udtaler: *"Henlæggelsesniveauet i enkelte afdelinger bør hæves, så de afspejler de langsigtede vedligeholdelsesplaner."*

Revisor anbefaler, at de nuværende rykkerprocedurer revideres og dette er efterfølgende blevet tilrettet.

Revisor anbefaler, at byggesagsgebyr håndteres fra år til år. Boligforeningen oplyser, at der er udarbejdet en forretningsgang.

- **Regnskabet for 2019 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - Opsparede henlæggelser ligger ved flere afdelinger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. 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. På nuværende tidspunkt er der ingen nye projekter til ønskelisten. Efter mødet har boligforeningen oplyst, at de er interesserede i et konkret projekt i Andrup og også gerne i Sønderris.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Arbejdernes Boligforening ønsker fortsat af være en selvstændig boligorganisation, der sætter præg på udviklingen i Esbjerg Kommune.

Ad 5 – Eventuelt

Nye boligorganisationer: Boligforeningen opfordrede til, at Kommunen er opmærksom på, at når der tilvælges nye boligforeninger til kommunen, har de måske ikke samme tilhørsforhold med kommunen.

Affaldsgebyret: Boligforeningen synes ikke, at fordelingen af gebyret er retfærdig ift. den almene sektor. 14 dags tømning er ikke nok i forhold til restaffald i etageejendomme og det er i mange tilfælde nødvendigt at vælge ugetømninger. Derudover burde der være en differentiering i fællesbidraget for etageejendomme og enkelt stående boliger. Bioaffaldet skønnes ikke at være så stor en andel som forventet. Tilsynet opfordrede til, at boligforeningen beder affaldsafdelingen om, at de kommer ud til drøftelsen om, hvordan der kan sorteres bedre.

Ad 6 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 16/6 -2021



Peter K. Larsen
Arbejdernes Boligforening

Dato / -2021

14.07.21



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune

