



Almen styringsdialog 2021 Referat af møde mellem Esbjerg almennyttige Boligselskab og Esbjerg Kommune - 27. januar 2022

Mødet blev holdt den 27. januar 2022 hos DAB, Storegade 33, Esbjerg.

Deltagere:

- Linda Hede Olesen, Formand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Majbritt Hjorth, DAB
- Søren Lønborg Mikkelstrup, DAB
- John Jacobsen, DAB
- 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. Klima
6. Eventuelt
7. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2020

Ingen bemærkninger.

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

Effektivisering: Der pågår i boligforeningen en løbende proces for at effektivisere driften i de enkelte afdelinger. Alle arbejdsrutiner bliver vurderet med henblik på at gøre dem mere simple og effektive. Boligforeningens primære fokus er fortsat at have velvedligeholdte boliger.

Byggeri: Der var en drøftelse af Boligforeningernes adviseringer i aktive byggesager.

Beboerdemokratiet: Normalt bliver der hvert år afholdt kurser for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer, så de har mulighed for at blive klædt på i forhold til de opgaver en bestyrelse står overfor. Derudover afholdes der løbende temakurser, alt efter hvad de enkelte afdelingsbestyrelser ønsker – det kan være økonomi,

budget, beboerdemokrati o.lig. Dette har dog ikke været muligt i det forgangne år grundet Covid-19.

Arbejdskapitalen: Arbejdskapitalen er markeret med rødt.

Beboerklagenævns sager: Der har været 2 sager for beboerklagenævnet, heraf er 1 tabt.

Venteliste: Der er 564 aktive på ventelisten, der ikke er bosat i Esbjerg Kommune. Tallet er ikke fuld validt, da DAB tilbyder en landsdækkende opskrivning.

Udlejning: Man oplever i flere afdelinger, at der er behov for at sende tilbud ud til flere, før boligerne bliver udlejet.

Rørkjærhuse (47 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Individuelle moderniseringer af køkkener og bad ansøgningen blev drøftet og det blev aftalt, at ansøgningen fremsendes på ny.

Møllehusene (16 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at det lave henlæggelsesniveau skyldes, at der i 2016 er udført ekstraordinært mange arbejder. Boligforeningen arbejder på at styrke henlæggelsesniveauet.

Spangsbjergparken (636 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der arbejdes på at styrke henlæggelsesniveauet fremadrettet, med henblik på kommende vinduesudskiftning og udskiftning af stigestrange, som forelægges afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af marts 2022.

Fuglebakken (187 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering og gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at helhedsplan for afdelingen blev færdiggjort ultimo 2017, hvorfor der ikke på nuværende tidspunkt er behov for henlæggelser. Boligforeningen arbejder fortsat på at udbedre de byggetekniske problemer, som opstod i forbindelse med helhedsplanen. Boligforeningen har indgået et forlig og der er en løbende proces for at få de sidste problematikker afhjulpet. Derudover arbejdes der på en folder til beboerne, så der sikres et godt indeklima i boligerne.

Institution Drosselvej: Der er indgået en uopsigelig kontrakt med børnehuset, der løber frem til 2031.

Skoleparken II (274 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Selskabet oplyser, at det lave henlæggelsesniveau skyldes, at der i 2016 er udført ekstraordinære mange arbejder. Der vil i løbet af foråret blive indkaldt til beboermøde vedr. altaner. Derudover skal der tages stilling til en vinduesudskiftning. Både altaner og vinduesudskiftningen vil medføre en huslejstigning.

Lykkegårdsparken (190 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Esbjerg Kommune har valgt at nedlægge institutionen, og boligforeningen er i gang med at undersøge mulighederne for at bygge flere nye boliger på grunden – og evt. køb af institutionen for at kunne etablere et passende antal boliger. Der arbejdes stadig i samarbejde med 3i1 omkring forskellige aktiviteter – bl.a. er Hækklipperdagen en stor succes, med deltagelse af mere end 100 personer, hvert år.

Hjertingparken (315 familieboliger og 13 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering og gul markering i forhold til fraflytning i ungdomsboligerne. Der er tale om 8 ud af 13 ungdomsboliger. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen og at det lave henlæggelsesniveau skyldes, at der er udført flere arbejder i 2016 - bl.a. vinduer og facader. Pt. er ungdomsboligerne udlejet til den rette målgruppe og der var en generel drøftelse af ungdomsboligerne.

Polarparken (236 familieboliger og 12 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering og rød i forhold til fraflytning. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens de opsparede ligger under. Der var en generel drøftelse af ungdomsboligerne. Der vil blive fremsendt en individuel moderniseringssag på køkkener til Esbjerg Kommune.

Studiegården (46 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering og gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Studiegården er en del af en ejerlejlighedsfordeling. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Klevehusene (69 ungdomsboliger): Der er ingen effektiviseringsmarkering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Skolegade 6 (3 familieboliger): De 3 nye familieboliger er færdigbyggede og udlejet.

Gjesingparken (287 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Det blev desuden oplyst, at boligforeningen fremsender ansøgning om individuel moderniseringssag på køkkener.

EAB-gården (35 familieboliger og 5 ungdomsboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Gul markering i forhold til fraflytning i Ungdomsboligerne, der er tale om 3 ud af 5 boliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

Rosengården (30 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Revisionspåtegning (" " afskrift fra revisionspåtegningen):

- Sikkerhed for henlagte midler – Lykkegårdsparken. *"... Dette indebærer, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er delvis likvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering."*
- Utilstrækkelige henlagte midler til imødegåelse af tab ved fraflytninger – Gjesingparken og Klevehusene. *"... Afdelingernes henlæggelser til tab ved fraflytning vurderes at værende utilstrækkelige til at dække de forventede tab på tilgodehavender ved fraflytning pr. 31. december 2019. Forholdet vurderes dog ikke at have væsentlig betydning ved bedømmelsen af afdelingens samlede økonomi."*
- EAB Gårdene og Studiegården. *"Begge afdelinger er lovpligtige medlemmer af ejerforeninger... For indeværende regnskabsår oplyses, at ejere af forretninger mv. - i lighed med tidligere år - er opkrævet deres udgiftsandele, men at tidligere års tilgodehavende udgiftsandele ikke er tilgået afdelingerne. På den baggrund anbefales, at afdelingerne opkræver aconto bidrag hos ejere af forretninger mv., således det tilstræbes, at afdelingerne ikke får et utilsigtet tilgodehavende hos ejere af forretninger mv."*

Årsberetning og regnskab:

- Underskud på 41.493 kr.
- 3 ja-markeringer i Spørgeskemaet:
 - Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning som følge af tab ved lejeledighed – samlet set er der tale om 532.559 kr.
 - Der er afdelinger med underskudsaldo/ eller underfinansiering:
 - Rørkjærhuse, Lykkegårdsparken og EAB-gården.
 - Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler:
 - Lykkegårdsparken.
- Disponibel del af dispositionsfonden 14.137.021 kr.
- Arbejdskapitalen 89.970 kr.
- **Regnskabet for 2020 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - *Der er flere afdelinger, der ligger under benchmark ift. henlæggelsesniveauet og der opfordres generet til, at henlæggelsesniveauet hæves så det balancerer med de langsigtede vedligeholdelsesplaner for afdelingen. Hvilket boligforeningen oplyser er tilfældet.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Bestyrelsen overvejer løbende mulighederne for nybyggeri.

Pt. pågår der drøftelser vedr. institutionen på Lykkegårdsvej.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Selskabets primære målsætning er at have velvedligeholdte boliger, styrkelse af beboerdemokratiet, stram styring af den økonomiske udvikling, samt have stor fokus på udlejningen.

Ad 5 – Klima

Boligforeningen har følgende ønsker i forhold til klimadagsordenen:

Solceller: Gode ordninger i forhold til Solceller, så det ikke kun er muligt at bruge strømmen på fælleslokaler. Derudover kunne det være interessant at kigge på mulighederne for solcelle drevne batterier.

EL-ladestandere: El-ladestandere i offentligt rum. Boligforeningen kom med forslag om brug af parkeringspladserne ved skoler og kirker.

Ad 6 – Eventuelt

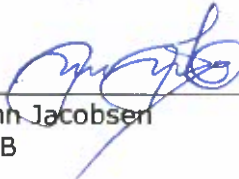
Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk

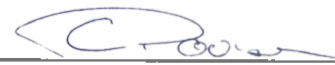
Godkendelse

Dato 30/3 -2022



John Jacobsen
DAB

Dato 11/4 -2022



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune