



Almen styringsdialog 2023 **Referat af møde mellem Esbjerg almennyttige Boligselskab og Esbjerg Kommune –** **28. november 2023**

Mødet blev holdt hos DAB, Storegade 33, Esbjerg.

Deltagere:

- Linda Hede Olesen, Formand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Mette Schmücker, Næstformand, Esbjerg almennyttige Boligselskab
- Søren Lønborg Mikkelsen, DAB
- John Jacobsen, DAB
- Ask Borggaard Kramer Overgaard, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2022
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 2022

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. Boligforeningen oplyser, at regnskab 2022 viser, at der er sket en 4,9 % effektivisering. Målet er en yderligere effektivisering på 11,5 % for at nå målet 16,2% i 2026.

Beboerdemokratiet: Der afholdes hvert år kurser for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Derudover afholdes der løbende temakurser, alt efter hvad de enkelte afdelingsbestyrelser ønsker – det kan være økonomi, budget, beboerdemokrati o.lig. Disse kurser er velbesøgte, fx deltog 10 ud af 17 nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i et kursus i år.

Befolkningsudvikling: Boligforeningen følger befolkningsudviklingen i Esbjerg Kommune. Boligforeningen pointerer at seneste befolkningsprognoser viser fald i antallet af unge, hvorfor

boligforeningen vurderer at det kan blive en udfordring at udleje de ungdomsboliger, der er beliggende længst fra bymidten. Boligforeningen gør derfor meget for at være synlige på uddannelsesinstitutionerne. Derudover arbejdes der generelt for at opdatere de eksisterende lejemål, så de sikres i forhold til den fremtidige udlejning.

Arbejdskapitalen: Arbejdskapitalen er markeret med rødt, og ligger under sidste års niveau.

Venteliste: Der er 677 aktive på ventelisten, der ikke er bosat i Esbjerg Kommune. Tallet er ikke fuld validt, da DAB tilbyder en landsdækkende opskrivning.

Udlejning: Boligforeningen oplever, som ved sidste styringsdialog, at boligerne fortsat skal sendes flere gange i udbud, inden de bliver genudlejet.

Rørkjærhuse (47 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

Møllehusene (16 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

Spangsbjergparken (636 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger under. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Boligforeningen ønsker at nytænke boligernes indretning, så de bliver endnu mere attraktive og konkurrencedygtige. Opdateringen er en del af moderniseringen af lejlighederne frem mod 2030. Hvilket er en del af boligselskabets vision 2030.

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.

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 og gul markering i forhold til fraflytning (56 fraflytninger). Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

Der pågår pt. en større renovering af ejendommen, hvilket medfører at lejemålene pt. er mere svære at leje ud. Bestyrelsen har valgt at give tilskud til renoveringen for, at holde huslejeniveauet nede.

Lykkegårdsparken (190 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering (rød sidste år). Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede ligger under. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Der arbejdes stadig i samarbejde med 3i1 omkring forskellige aktiviteter – bl.a. er Hæk-klipperdagen en stor succes, med deltagelse af mere end 100 personer hvert år, og juleklipdag.

Hjertingparken (315 familieboliger og 13 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering og rød markering i forhold til fraflytning i ungdomsboligerne. 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. Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse.

Polarparken (236 familieboliger og 12 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering (gul sidste år). Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens de opsparede ligger under.

Studiegården (46 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering (grøn sidste år) 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): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Gjesingparken (287 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen.

EAB-gården (35 familieboliger og 5 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter langtidsvedligeholdelsesplanen. Rød markering i forhold til fraflytning i ungdomsboliger (alle boliger).

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

Skolegade 6: Ingen effektiviseringsmarkering. Boligerne vil fremadrettet blive en del af EAB-gårdene.

Revisionspåtegning (" " afskrift fra revisionspåtegningen):

- Sikkerhed for henlagte midler – Drosselvej institutioner og Lykkegårdsparken. *"... Dette indebærer, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er delvis illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering."*
- Utilstrækkelige henlagte midler til imødegåelse af tab ved fraflytninger – Hjertingparken og Studiegården. *"... Afdelingernes henlæggelser til tab ved fraflytning vurderes at være utilstrækkelige til at dække de forventede tab på tilgodehavender ved fraflytning pr. 31. december 2022. Forholdet vurderes dog ikke at have væsentlig betydning ved bedømmelsen af afdelingens samlede økonomi."*
- Studiegården. *"Afdelingen er lovpligtigt medlem af ejerforening, idet afdelingens bygninger også omfatter ejere af forretninger mv. Problemstillingen indebærer, at en række fællesudgifter vedrørende ejendommens vedligeholdelse mv. skal afholdes af ejerforeningen. På vores forespørgsel oplyser administrator, at der i 2021 er aftalt praksis om at opkræve acontobidrag fra henholdsvis afdelingerne og ejerne af forretningerne mv. med henblik på at kunne afholde fællesudgifterne vedrørende ejendommens vedligeholdelse."*

- Møllehusene. *"... det anbefales fortsat, at behovet for henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. revurderes i forbindelse med det først kommende budgetlægning med henblik på at få nedbragt henlæggelserne til et niveau svarende til den maksimale forpligtelse."*
- Mastercard til afdelingerne rådighedsbeløb.

Årsberetning og regnskab:

- Underskud på 989.965 kr. Underskuddet skyldes at renteudgifterne har været stigende i 2023.
- 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 527.385 kr.
 - Der er afdelinger med underskudssaldo/ eller underfinansiering:
 - Lykkegårdsparken, Rørkjærhuse og EAB-gården.
- Disponibel del af dispositionsfonden 26.082.394 kr.
- Arbejdskapitalen 544.171 kr. Forventes styrket over de kommende 10 år.
- **Regnskabet for 2022 er 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

Boligforeningen oplever at markedet i Esbjerg er mættet, hvorfor der kun vil være interesse for nybyggeri, såfremt den helt rigtige placering kommer. Boligforeningen vil i stedet fokusere på modernisering af den nuværende boligmasse, så denne sikres mod tomgang.

Boligforeningens vision 2030 går ud på at opdatere nogle af de ældre lejemål – så de stadig vil fremstå attraktive og tidssvarende. Opdateringen foregår både gennem moderniseringen af afdelingerne frem mod 2030, samt inspiration til mindre arbejder.

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 6 – Eventuelt

Kort drøftelse af at Boligpolitikken vil blive drøftet på et kommende bestyrelsesmøde med henblik på evt. at afgive et høringssvar. Det blev oplyst at fristen for høringssvar er den 31. december 2023.

Ad 6 – Næste møde

Fremsender indkaldelse, når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk

Aftaler indgået på mødet

- Ingen bemærkninger.

Godkendelse

Dato 2/9 -2024

John Jacobsen
DAB



Dato 6/9 -2024

Mette Albrandt
Esbjerg Kommune

