



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 25. oktober 2018
Sagsid 16/26970

Mødet blev afholdt hos Boligforeningen 32, Storegade 33, 6700 Esbjerg.

Deltagere:

- Lisbeth Nygaard Jacobsen, DAB
- Claus T. Sørensen, DAB
- Bent Sejrup, DAB
- Christina Rasmussen, DAB
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2017
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 2017

Afdeling 8 – Hedegårdene: Sagen ligger hos Landsbyggefonden. Boligorganisationen har valgt at nedjustere antallet af ungdomsboliger i projektet fra ca. 100 til 30. Derudover har boligorganisationen valgt ikke at søge infrastrukturmidler. De ønskede infrastrukturændringer er sendt til Esbjerg Kommune til inspiration.

På nuværende tidspunkt består afdelingen af 489 boliger, hvor der efter projektgennemførelsen vil være 520 boliger (inkl. de førnævnte 30 ungdomsboliger). Boligorganisationen skønner, at de kan få tilsagn fra Landsbyggefonden i 2020. Der er afholdt møde for beboerne (cafedag) - der var god deltagelse (ca. 50). De deltagende beboere ytrede tilfredshed med projektet. Boligorganisationen er overbevist om, at helhedsplanen og eventuelle infrastrukturprojekter vil kunne løfte området væsentligt. Boligorganisationen ytrede forundring over, at Kvaglund ikke indgår som en del af kommunens planer.

Afdeling 18 – Skjoldsgade: Følger tidsplanen og boligorganisationen er påbegyndt genudlejningen. Genhusningen af etape 2 er påbegyndt. Der har være nogle uforudsete økonomiske udfordringer i forbindelse med manglende fundament. Indtil nu har udgifterne kunne afholdes under det budgetterede til uforudsete udgifter og vintervedligeholdelse.

Såfremt det bliver nødvendigt, kan trækingsretten øges. Medio december 2018 vil de første boliger være klar til indflytning. Nogle der skal genhuses i forbindelse med etape 2 og

flere eksterne vil gerne flytte ind. Der forventes ikke at blive problemer med genudlejningen.

Afdeling 23 – Haraldsgade: Helhedsplanen er afsluttet.

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

Effektiviseringsmål: Alle afdelingerne ligger med fine måltal. Der arbejdes generelt på at udbyde vedligeholdelsesarbejder. De gule afdelinger er små afdelinger, hvor der ikke er de store besparelse ift. fraflytninger, da der ikke er særlig mange fraflytninger.

Venteliste: Minimum 474 der bor udenfor kommunegrænsen.

Fraflytning: Stabil trods afdeling 12 – Blåbjergparken og afdeling 18 - Skjoldsgade.

Brochure: DAB har lavet brochure ift. "Ungdomsboliger i Esbjerg" - Hvor der b.la. oplyses om gratis opskrivning til ventelisten.

Afdeling 30 - Vestbo: Forventes at være i balance i forhold til underskudssaldoen.

Rykker: Antallet af rykkere for husleje ligger stabilt, dette skal ses i forhold til det arbejde der ligger i 3i1.

Afdeling 8 - Hedegårdene: Stigning i Tab ved lejeledighed. Der har været et stort fald i forhold til Tab ved fraflytning – ca. 500 t. kr. i forhold til sidste år.

Afdeling 3 – Parkvænget: Forventelig huslejestigning i 2019 på 23% i forbindelse med større renoveringssag. Der har været udfordringer i forbindelse med udførelse af renoveringssagen. Ved kommende renoveringssager af denne størrelse vil visiteringen i Esbjerg Kommune blive inddraget, samt indregne udgifter til genhusning i nødvendigt omfang.

Afdeling 4 – Frejaparken: Der arbejdes på nedgravede affaldsløsninger. Ingen problemer med huslejestigningen i forhold til projektet med udskiftning af vinduer.

Afdeling 1 - Knudedybet: Der arbejdes på nedgravede affaldsløsninger.

Afdeling 14 - Ewaldskrogen: Der er implementeret nedgravede affaldsløsninger.

Afdeling 5 – Præstebakken: Der er opstartet drøftelser om nedgravede affaldsløsninger.

Afdeling 11 – Daginstitutionerne Grønlandsparken: Projektet er åbnet i Bossinf. Boligerne ligger gennemsnitlig på 100 m². Der er midler til finansiering af driftsudgifterne, indtil projektet gennemføres. Budgettet er revideret, da der ikke laves vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Byrådet vil blive forelagt forslag om, at midlerne til bortfaldet projekt omprioriteres til projektet i Grønlandsparken.

Afdeling 16- Højvangsparken: Der er vandindtrængen ved taget og boligorganisationen er i gang med at lave en rapport over, hvor indtrængningen kommer fra, med henblik på udbedring.

Afdeling 9 – Rønnebærhaven: Afdelingen skal i gang med en tagudskiftning. Arbejdet medfører en 4 pct. stigning i huslejen. Ansøgningen er fremsendt til Esbjerg Kommune.

Dispositionsfond pr. lejemålsenhed: Forventes at komme over maksimum i 2018/19.

Arbejdskapitalen: Ingen planer for brugen.

Afdeling 2 - Grønnegade: Problemer med vand i kælderen. Der er påtænkt arbejde i forbindelse med nedslidt kloaksystem, separat kloakering og tag. Der er fokus på afdelingens henlæggelsesniveau – hvilket både er efter ønske fra boligorganisationen og beboerne.

Afdeling 7 – Endraget: Huslejeniveauet er højt. Der kan være udfordringer med genudlejning af de store lejligheder i 2 plan (130 m²).

Afdeling 12- Blåbjergparken: Beboerne føler, at der har været nogle mangler ift. helhedsplanen. Det vurderes, at stigningen i fraflytningen kan ligge til grund i helhedsplanen.

Afdeling 25 – Skads: Afdelingen har et højt henlæggelsesniveau, hvilket hænger sammen med, at afdelingen er lille.

Huslejeniveauet: Generel drøftelse af huslejeniveauet. Boligorganisationen oplyste at LBF sagde 850 kr. pr. m² ved sidste besigtigelse.

- **Regnskabet for 2016/2017 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - Henlæggelser er i hovedparten af afdelingerne steget siden sidste år og boligorganisationen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplan.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Igangværende helhedsplaner og nybyggeriprojektet i Grønlandsparken.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Fortsat stor fokus på økonomien, samt at drive sunde og attraktive boliger.

Ad 5 – Eventuelt

Persondataforordningen: Der var en drøftelse af persondataforordningen.

Boligorganisationen er stødt på nogle udfordringer. Udfordringen er i forhold til, at Esbjerg Kommune evt. ikke må dele dødsfald o.lig (Borger og arbejdsmarked). Boligorganisationen ønsker, at der bliver en dialog med kommunen om, hvad der kan lade sig gøre.

Dialogmøder mellem Boligorganisationerne og Teknik & Miljø: Boligorganisationen ytrede stor tilfredshed med møderne.

FU-møderne: Der er kommet flere politiske drøftelser på FU møderne.

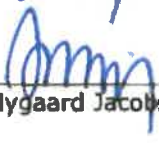
Ungdomsboliger: Henvielse til ungdomsboliger blev drøftet.

Ad 6 – Næste møde

Fastholder samme tidspunkt for styringsdialogen til næste år, dvs. umiddelbart efter sommerferie.

Godkendelse

Dato 4/3 -2018



Lisbeth Nygaard Jacobsen
DAB

Dato 4/3 -2018



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune