



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 30. april 2019  
Sagsid 18/2394

**Almen styringsdialog 2018**  
**Referat af møde mellem Bramming Boligforening og Esbjerg Kommune**  
**28. februar 2019**

---

Mødet blev afholdt hos Bramming Boligforening, Godthåbsparken 44, 6740 Bramming.

**Deltagere:**

- Anders Fabricius, Boligkontoret Danmark
- Bo Langendorff, Formand, Bramming Boligforening
- 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 selskabet og afdelingerne
5. Eventuelt
6. Næste møde

---

**Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2017**

Nye boliger i St. Darum: Bramming Boligforening blev spurgt først. Men den strandede ved, at Bramming Boligforening ville have et bedre grundlag. De ser som et af problemerne med yderområderne, er at der ikke er gode offentlige transportmidler.

Afdeling 13 - Ungdomsboligerne, N A J Plads: Bliver ikke udlejet til unge. Der arbejdes med forskellige løsninger for boligerne.

Afdeling 3 – Lærkevej/Præstevej: I forhold til helhedsplanen er der lavet et prøvehus og der afholdes beboermøde i foråret 2019. Skema A forventes fremsendt til oktober, med en forventelig byrådsbehandling i december. Herefter projektering. Der kommer ingen genhusning.

Afdeling 4 – Godthåbsparken: I forhold til genhusningen er der en forventning om at nogle af boligerne kræver permanent genhusning. Skema A forventes fremsendt til juni, med en forventelig byrådsbehandling i august/september. Herefter projektering.

Administrationen – Bliver fortsat i Bramming.

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

Afdeling 1 – 2, Ribevej (30 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparede ligger over. Der arbejdes på et renoveringsprojekt af facaderne. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 3 – Lærkevej/Præstebakken (23 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger lige under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er en igangværende helhedsplan i afdelingen. Boligforeningen oplyser, at standen på lejlighederne ikke er god. Badeværelserne er utidssvarende. I 2012 blev der oprettet en § 91 sag hos Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har meddelt, at de foreløbigt har afsat 6 mio. kr. til støttede lån. Se ovenstående afsnit.

Afdeling 4 – Godthåbsparken (145 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering og henlæggelser. Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentlig under benchmark. Der er en igangværende helhedsplan i afdelingen. Bygningerne har mange kuldebroer i konstruktioner, som har resulteret i dårlig indeklima. Se ovenstående afsnit.

Afdeling 7 – Kildeparken (33 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Der har været nogle indeklimasager i kælderværelserne, da nogen af beboerne benytter dem til beboelse. Boligforeningen har skrevet rundt til beboerne, at kælderværelserne ikke må bruges til beboelse. Fremadrettet vil der ske en ændring af timerne for viceværtfunktionen, dette vil have en positiv effekt på effektiviseringen.

Afdeling 8 – Kildeparken (106 familieboliger og 5 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 9 – Elmegården m.fl. (12 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 12 – Landsbyerne (49 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentlig under benchmark. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Der arbejdes på at øge henlæggelserne.

Afdeling 13 – N.A.J Plads/Nørregade (14 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentlig under benchmark. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Der arbejdes på at øge henlæggelserne, men huslejen kan ikke bære en høj stigning.

Afdeling 19 – Storegade/Møllegade (63 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering, henlæggelser og fraflytningsprocenten. Årets henlæggelser ligger væsentlig under benchmark, men opsparede er en smule under. Boligforeningen oplyser, at der arbejdes på en forhøjelse af henlæggelsesniveauet, samt at der ikke er problemer med at udleje boligerne. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 24 – Storegade / Landsbyer (27 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 25 – Idræts Alle (12 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 26 – Mulvadparken, Seniorboliger (16 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger væsentlig under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 29 – Thorsens Gård (29 Ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 31 – Kikkenborg (18 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdelingsbestyrelse – Der er 9 afdelinger uden bestyrelser. Der er dog flere af afdelingerne, hvor der er kontaktpersoner.

Afdeling 7 – Boligforeningen oplyser, at de har oplevet udfordringer i forhold til opførelse af skure ved enkelthuse, der ligger på samme matrikel. Hver matrikel har ret til at opføre et skur/drivhus på 10 kvm. Udfordringen består i, at beboerne tager i byggemarkedet og der får de oplyst, at det skur, de er ved at købe, kan opføres uden byggetilladelse. For boligforeningen er det en udfordring at holde opsyn med dette, selv om de altid opfordre beboerne til at kontakte administrationen, inden de bygger.

#### Regnskab:

- Høj forretningsførelse 855 t. kr. (budget 691 t. kr.) Der har været øget administrationsbistand i en periode.
- Ekstraordinære udgifter på 217 t. kr. – Disse midler er brugt til boligrådgiver, skade på bil, tab ved fraflytning o.lig.
- Samlet overskud på 161 t. kr.
  
- Ja markering i regnskabet:
  - Spørgsmål 12a – I følgende afdelinger vurderes der at være for få henlæggelser
    - ♣ Afdeling 8 – 1 mio. kr.
    - ♣ Afdeling 12 – 3,1 mio. kr.
    - ♣ Afdeling 13 – 150 t. kr.
    - ♣ Afdeling 24 – 500 t. kr.
    - ♣ Boligforeningen oplyser, at der er lavet tilstandsrapporter for afdelingerne.

#### Revisionspåtegning

- Revisor har ingen kritiske bemærkninger.

#### Handlingsnotat:

- Boligforeningen oplyser, at der forsat er effektiviseringspotentiale i afdelinger. Man har b.la. indkøbt robotplæneklipper til at klippe fremadrettet.
- *"Set i forhold til 2014, som er udgangspunktet for de samlede udmeldte effektiviseringskrav, så skal Bramming Boligforening effektivisere for kr. 947.155 frem mod 2020. Ved at tage udgangspunkt i budgettet for 2017 så mangler der nu kr. 1.848.598 for at nå helt i mål, hvilket skyldes at der har været en stigning fra 2014 og frem til budget 2017. De forslag, som indgår i nærværende handlingsnotat, udgør kr. 1.284.550, hvilket svarer til en effektivisering på 5,7%. Kravet lyder på minimum 8,21%."*
  
- Egen kontrol:
- Lille stigning i fraflytning.
- Sidste år var der 365 på den aktive venteliste, mod 352 nu.

- En rød markering - 2 afdelinger har på regnskabstidspunktet ikke henlagt tilstrækkeligt til planlagt og periodisk vedligeholdelse, samtidigt er der 4 afdelinger, der har behov for anden kapitalanskaffelse.
- **Regnskabet for 2017 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - *Henlæggelsesniveauet skal harmonere med vedligeholdelsesplanerne. Der henstilles til at henlæggelsesniveauet hæves, så det harmonerer med planerne.*
  - *Se derudover ovenstående bemærkninger i regnskabets spørgeskema.*

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

Status nybyggeriet – Bramming Rådhus. Der har været folk, der har henvendt sig det sidste år til boligerne. Der var ca. 400 til åbent hus arrangementet.

Bramming Boligforening tilkendegav at de fortsat er interesseret i at bygge nyt, dette med baggrund i den store efterspørgsel der har været i forhold til de kommende boliger og ventelisten. Pt. har boligforeningen 3 projekter på listen over nybyggeriønsker.

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

Ingen bemærkninger.

### **Ad 5 – Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

### **Ad 6 – Næste møde**

Der indkaldes til styringsdialog, når styringsrapporten uploades på almenstyringsdialog.dk.

### **Godkendelse**

Dato <sup>2/9</sup> - 2019

  
Anders Fabricius  
Boligkontoret Danmark

Dato <sup>2/9</sup> - 2019

  
Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune