



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 27. november 2017  
Sagsid 16/26970

**Almen styringsdialog 2017**  
**Referat af møde mellem Ribe Boligforening og Esbjerg Kommune**  
**23. november 2017**

---

Mødet blev afholdt hos Ribe Boligforening, Tangevej 30, 6760 Ribe.

**Deltagere:**

- Anders Fabricius, Boligkontoret Danmark
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

**Dagsorden:**

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2016
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 2016**

Ingen bemærkninger.

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

Effektivisering: Overordnet tilfredshed med de nye rapporter på [almenstyringsdialog.dk](http://almenstyringsdialog.dk). Det er et godt mål at arbejde efter. Vejledningen siger, at man som hovedregel skal arbejde med de røde markeringer.

Boligorganisationen oplyser, at de aktivt har arbejdet med effektivisering de seneste år, men der er stadig noget at arbejde med. Blandt andet har man det forgangne år haft udbud og har indført e-syn. Man kan allerede nu se besparelser på op til 20-30%.

Effektivisering/Røde markeringer: De afdelinger, der er markeret med rødt, er de tidligere DVB Boliger. Historisk set har de haft større omkostninger, da der efter beboernes ønske har været et højere serviceniveau.

Effektivisering/Ejendomsfunktionærområdet: Der sker løbende en omstrukturering af området, bl.a. er der indført robotplæneklippere flere steder. Med undtagelse af Rønnebærparken, kører ejendomsfunktionærene ud fra 3 stationer i byen.

Venteliste: Der er 617 aktive på ventelisten. Boligforeningen har ikke en opgørelse over, hvor mange der ikke er bosat i Esbjerg Kommune.

**Annoncering:** Der er ikke udlejningsbesvær i Boligforeningen. Men der benyttes annoncering i forhold til de afdelinger, der ligger i yderområderne.

**Lån:** Boligforeningen giver som udgangspunkt ikke lån til afdelingerne.

**Henlæggelser:** Der er 6 afdelinger, hvor der ikke er nok henlæggelser. Alle afdelinger ligger over revisors nøgletal på 250 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Administration:** Der har været en stigning på ca. 400 kr., hvilket kan hænge sammen med at en afdeling er trukket ud af fordelingen. Boligkontoret Danmark har valgt at køre med en nulstigning i 3 år. Der er et godt samarbejde mellem administrationen og boligforeningen.

**Boligsocial vicevært:** Ribe Boligforenings boligsocial vicevært er en stor succes.

**Udsættelser:** Der har været gjort et stort forarbejde i forhold til ændringerne i forhold til kontanthjælpen, og der har ikke været en stigning af udsættelsessager.

**Tab ved fraflytning:** Tab ved fraflytning er blevet forbedret med 230 t. kr.

**Beboerdemokratiet:** Der er flere afdelinger uden afdelingsbestyrelse, nogle har dog arbejdsgrupper i stedet.

**Afdeling 4 – Tangevej:** Afdelingen er lige blevet sammenlagt med afdeling 11 – Seminarievej m.fl.

**Afdeling 10 – Parkvej:** Henlæggelsesniveauet er lavt. Der er indenfor de sidste par år lavet tag.

**Afdeling 20 – Skyttevej:** Henlæggelsesniveauet er lavt. Afdelingen har lige været igennem en større renovering.

**Afdeling 21 – Rønnebærparken:** Der har indenfor de sidste to uger været 2 brande i afdelingen. De lejligheder, der har været ramt, har ikke været indboforsikret. Boligforeningen har valgt at hjælpe de to familier videre. Boligforeningen vil igen prøve at arbejde på en fælles indboforsikring for beboerne. Huslejeniveauet er meget varieret i afdelingen, hvilket skyldes at flere har benyttet sig af råderetten.

**Afdeling 25 – Termansensvej (ungdomsboliger):** Huslejen er forholdsvis høj, men der er ingen udlejningsbesvær.

**Afdeling 30 – Nipsvej:** Har en rød markering, da afdelingen flere steder har behov for at blive renoveret. Beboerne har af flere omgange nedstemt projektet (det første projekt blev sendt til afstemning for 15 år siden). Bestyrelsen vil inden længe sende et revideret projekt til afstemning. Afdelingen har et lejemaal, der har skimmel, hvor man er i gang med at afhjælpe problemet.

**Afdeling 32 – Ungdomsboliger:** Henlæggelses niveauet er lavt og der er overordnet set et stort underskud i afdelingen. Der er udarbejdet en købsaftale på Kastanie Alle 18, betinget af at lejerne skal høres. Salget indbringer 700 t. kr. mere end forventet, hvilket skønnes at kunne genoprette den økonomiske situation.

**Genhusningen i forbindelse med helhedsplanen er gået godt.** Der er en beboer, der flytter tilbage til afdelingen efter renoveringen. Efter helhedsplanens gennemførelse bliver slut huslejen

ca. 850 kr. pr. m<sup>2</sup>. Efter renoveringen vil der blive arbejdet på at splitte afdelingen op, så man ikke har en afdeling med så forskellige placeringer.

**Afdeling 33 – Våsesvej:** Henlæggelsesniveauet er lavt. Afdelingen er lige blevet renoveret.

**Afdeling 34 – Sønderparkvej:** Henlæggelsesniveauet er lavt.

**Afdeling 40 – Skyttevej:** Flere i afdelingen har benyttet sig af råderetten. Der er ikke den samme beboersammensætning som tidligere, da der var fuld anvisningsret – i dag er det primært ældre beboere.

**Afdeling 41 – Hans Jensens Vej m.fl.:** Henlæggelsesniveauet er lavt. Ribe Boligforening er opmærksom på, at afdelingen på sigt vil have behov for et tilskud til renovering.

**Afdeling 42 – Tømmergangen:** Afdelingen har en rød markering, det kan ikke umiddelbart lokaliseres hvorfor.

**Afdeling 44 – Sdr. Kirkevej m.fl.:** Henlæggelsesniveauet er lavt. På sigt arbejdes der på, at boligerne på Skyttevej flyttes til afdeling 40.

**Afdeling 45 – Tvedevej:** Henlæggelsesniveauet er lavt.

**Afdeling 51 – Sct. Catharinæ Plads:** Afdelingen har problemer med altangangene – pudslaget har været for tyndt og rustlaget er begyndt at trænge igennem. Der køres en sag mod leverandøren, der havde etableret dem. Afdelingen står registeret i stamdata med forkert m<sup>2</sup>.

- **Regnskabet for 2015/2016 og 2016/2017 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - Det bemærkes at Afdeling 32 på nuværende tidspunkt ikke er likviditetsmæssig stærk, men det forventes, at økonomien delvis bliver genoprettet ved salget af Kastanie Allé 18.
  - Flere afdelinger har et lavt henlæggelsesniveau, som bør styrkes.
  - Overordnet set har boligorganisationen en god økonomi, men der er afdelinger, der er svage og fortsat har behov for øget opmærksomhed.

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

**Nybyggeri – Ribe Jernindustri:** Såfremt man får lov, vil Ribe Boligforening gerne bygge på Ribe Jernindustri grunden. Dette bliver dog formentlig ikke aktuelt før om 5-7 år, da grunden først skal ryddes. Det, der er i tankerne, er tæt-lav i kombination med private.

Ribe Boligforenings holdning er, at der ikke skal bydes ind med projekter, hvor der ikke er sikkerhed for en udlejning efterfølgende.

**Rønnebærparken:** Der er et ønske om at nedlægge en af de små boliger og omdanne det til et gæstehus. Der fremsendes en ansøgning til Støttet byggeri.

**Afdeling 32 – Vægtergade:** Der er et ønske om, at der bliver lavet udlejningskriterie for afdelingen med henblik på udlejning til seniorer. Der fremsendes en ansøgning til Støttet byggeri.

**Velfærdsbygning:** Der er et ønske om at etablere en velfærdsbygning.

**Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne**  
Gode sunde boliger, uden udlejningsbesvær.

**Ad 5 – Eventuelt**  
Ingen bemærkninger.

**Ad 6 – Næste møde**  
Styringsdialogmøde forventes afholdt samme tid næste år. Borgmestermødet primo 2018.

**Godkendelse**

Dato 7/12 -2017

  
Anders Fabricius  
Boligkontoret Danmark

Dato 25/1-2018

  
Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune