



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 4. december 2018
Sagsid 18/2394

Almen styringsdialog 2018 **Referat af møde mellem Ungdomsbo og Esbjerg Kommune** **25. oktober 2018**

Mødet blev afholdt hos Ungdomsbo, Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg.

Deltagere:

- Claus-Peter Aanum, Formand, Ungdomsbo
- Henning Rømer Radoor, Næstformand, Ungdomsbo
- Peter Sandager, Ungdomsbo
- Annette Pedersen, Ungdomsbo
- 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

Nybyggeri Strandvænget: Boligforeningen ytrede, at de var meget spændte på den kommende høring.

Stengårdsvej: Boligforeningen stræber efter at komme fra Ghetto til blandet boligbyggeri. Pt. er der tomgang i boligerne på Stengårdsvej, dette er som følge af renoveringsarbejderne. Nogle af boligerne holdes bevidst tomme, da de skal renoveres i januar. Der er dog ingen bekymring for, at de ikke kan blive genudlejet. De beboer, der er flyttet tilbage til de nyrenoverede boliger, er meget tilfredse og står i dag som ambassadører og støtter dem, der skal igennem renoveringen. Generelt er der faldet ro på sagerne, siden de udfordringer der var i projektopstarten. Ungdomsbo har valgt at gribe ind i alle henvendelser fra beboerne og dermed løse udfordringer i opløbet. Efter ombygningen er gennemført vil der være 82 tilgængelighedsboliger.

I forhold til Ghettopakken er COWI i gang med at udarbejde en handleplan, anbefalingen afleveres i marts 2019 og forventes politisk behandlet i løbet af sommeren. Boligforeningen oplyste at der pt. er 849 boliger og som det ser ud nu, skal 40 pct. af familieboligerne enten ommærkes (ældre og ungdomsboliger) eller nedrives. Der kan også være tale om kombineret udlejning på de afdelinger, der er på ghettolisten og er udsatte områder.

Ungdomsbo er bekymret for blok med 75 1-værelses lejligheder, som ikke har været en del af reoveringerne.

Ungdomsbo ytrer tilfredshed med samarbejdet med Esbjerg Kommune ift. arbejdet med Ghettopakken.

Afdeling 26 – Fyrparken: Renoveringsarbejderne opstartes i november. Ungdomsbo flytter nogle medarbejdere ud i området, så de kan bistå beboerne i perioden og derved løse eventuelle udfordringer tidligt i forløbet.

Unge i arbejde: Ungdomsbo arbejder fortsat sammen med Brinch om projektet.

Renovation: Medarbejdere fra kommunens affaldsafdeling deltager på de kommende afdelingsmøder.

Ejendomsfunktionærerne: Ejendomsfunktionærerne har været på uddannelse og de er nu blevet placeret i 5 centre. Det er en lang proces, men umiddelbart er beboerne tilfredse med løsningen og det er medarbejderne også. Om end der er nogle gamle rutiner, der skal brydes. Ændringen betyder, at afdelingernes problematikker i forbindelse med sommerferie, uddannelse og sygdom fjernes. Pt. er der ikke ændret på placeringen af lagerna, de er fortsat ved de enkelte afdelinger, men det kommer på sigt.

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

Udbredelse af viden om almene boliger: Peter Sandager har været ude og lave et oplæg på en folkeskole, som skulle lære om almene boliger. Børnene viste stor interesse for emnet.

Effektivisering: Boligorganisationen oplyste, at man nu kan se, at en del ting er blevet om-
lagt. Implementering af ny It vil først kunne ses i det kommende regnskabsår.

Byggeudvalg: Ungdomsbo har valgt at etablere et byggeudvalg, for at sikre den bedste kvalitet i byggesagerne.

Arbejdskapitalen: Ligger væsentlig over benchmark, men er faldet siden sidste regnskabsperiode.

Sager ved beboerklagenævnet: 3 tabte sager – 2 vedr. forbrugsregnskaber og 1 vedr. husorden.

Ventelisterne: Har været faldende, jf. ledelsesrapporten. Stor efterspørgsel på kvalitetsboliger, hvor der pt. er en ventetid på 5 år.

Målsætningsprogram 2019 til 21: Boligforeningen har udarbejdet nyt målsætningsprogram, der behandles af bestyrelsen i den kommende periode, med planlagt start efter juleferien.

Anvisninger: 7 kommunale anvisninger.

Fleksibel udlejning: 16 lejligheder er udlejet via de fleksible udlejningsregler. Boligforeningen ytrede interesse for at ændre det tillæg til den fleksible udlejning, som de tidligere på året har fået godkendt.

Fraflytningspct.: Der er flere afdelinger, hvor der er markeret en anden fraflytningspct. i kommentaren, end den er registreret i tabellen. Ungdomsbo oplyste, at det er fraflytningspct., der er nævnt i kommentaren, som er gældende. Ungdomsbo undersøger, hvorfor der er afvigelser.

Afdeling 1 – Birkeparken: Grøn markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger under benchmark.

Afdeling 2 – Kastanieparken: Grøn markering ift. effektivisering. Gul markering ift. henlæggelser/vedligeholdelser. Årets henlæggelser ligger over over benchmark, men de opsavede henlæggelser er lave. Der er pt. 5 boliger i afdelingen, der nu ommærkes til ungdomsboliger.

Afdeling 3 – Kastanieparken: Grøn markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger over benchmark.

Afdeling 4 – Kastanieparken: Grøn markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger over benchmark. I efteråret 2018 igangsættes renoveringsarbejder – tag, facader, maling af altaner og opsætning af altaner.

Afdeling 5 – Granparken/Kridthuset: Gul markering ift. effektivisering. Rød markering ift. henlæggelser. Henlæggelserne ligger væsentlig over benchmark, da kridthussagen endnu ikke er afsluttet.

Afdeling 6 – Syrenparken: Gul markering ift. effektivisering. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Afdelingen er sammenlagt med afd. 7 og 47, og hedder pr. 1.10.2017 afdeling 6.

Afdeling 7 – Syrenparken: Gul markering ift. effektivisering. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Afdelingen er sammenlagt med afdeling 6 og 47, og hedder pr. 1.10.2017 afdeling 6.

Afdeling 8 – Ringparken I: Grøn markering ift. effektivisering. Gul markering ift. ledige boliger og fraflytning. Der har været en øget fraflytning grundet igangværende helhedsplan.

Afdeling 9 – Fyrparken: Gul markering ift. effektivisering. Huslejen er lav. Det blev drøftet, at der ser ud til at være fejl i afdelingens stamdata, hvor der står at lejlighederne er 50 m². Der var en generel drøftelse af afdelingens stand og udvidelsesmuligheder.

Afdeling 10 – Fyrparken: Rød markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger under benchmark.

Afdeling 11 – Østerbyparken: Gul markering ift. effektivisering. Rød markering ift. fraflytning.

Afdeling 12 – Rosensparken: Gul markering ift. effektivisering. Årets henlæggelser er lige i underkanten.

Afdeling 13 – Ringparken II: Rød markering ift. effektivisering. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan.

Afdeling 14 – Ringparken III og IV: Gul markering ift. effektivisering. Gul markering ift. ledige boliger. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan.

Afdeling 17 – Ungdomsbokollegiet: Grøn markering ift. effektivisering. Henlæggelsesniveauet ligger under benchmark. Generelt opleves der, at den unge generation er meget bevidste om miljøet.

Afdeling 18 – Ringparken V: Grøn markering ift. effektivisering. Afdelingen er den del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan, men denne afdeling er færdigrenoveret. Huslejeniveauet er forholdsvis højt, hvilket skyldes en kollektiv råderet.

Afdeling 21 – Thulevej: Grøn markering ift. effektivisering.

Afdeling 22 – Jerne og Tjæreborg Kollektivhuse: Gul markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger under benchmark.

Afdeling 25 - Institution Fyrparken: Boligforeningen ligger i drøftelse med Esbjerg Kommune om institutionens fremtid.

Afdeling 26 - Fyrparken: Gul markering ift. effektivisering. Rød markering ift. fraflytning. Helhedsplan forventes påbegyndt ultimo 2018. Afdelingen har problemer med utætte facader og utidssvarende badeværelser. Udlejningen er påvirket af den kommende renoverings-sag.

Afdeling 27 – Kallesbjergvej (Fanø): Der afholdelse dialogmøder med Fanø.

Afdeling 29 – Fyrparken: Grøn markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger væsentlig under benchmark.

Afdeling 32 – Vandkunsten: Gul markering ift. effektivisering. Fine henlæggelser.

Afdeling 33 – Sønderris: Grøn markering ift. effektivisering. Fine henlæggelser.

Afdeling 35 – Vandkunsten: Gul markering ift. effektivisering. Afdelingen er ikke lagt sammen med afdeling 32, men der er samdrift. Tilsynet lægger op til, at afdelingerne lægges sammen ift. effektivisering.

Afdeling 42 – Østergade/Nygaardsvvej: Rød markering ift. effektivisering. Afdelingen har gamle køkkener, kuldebroer og gavlene er utætte. Umiddelbart er der ikke økonomi i afdelingen til udbedringerne. Boligorganisationen er i gang med at finde ud af, hvorledes problematikken kan løses.

Afdeling 44 – Trianglen: Grøn markering ift. effektivisering.

Afdeling 45 – Sct. Georgs Kollegiet: Gul markering ift. effektivisering. Gul markering ift. ledige boliger og rød markering ift. fraflytning. Den eneste af kollegierne, der ikke har en grøn markering ift. effektivisering, hvilket kan skyldes, at der er kollektiv el i afdelingen. Der har i regnskabsåret været en stor fraflytning.

Afdeling 46 – Syrenparken: Gul markering ift. effektivisering. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Afdelingen er sammenlagt med afdeling 6 og 7 og hedder pr. 1.10.17 afdeling 6. Henlæggelserne ligger under benchmark. Afdelingen har fået renoveret udearealerne, med nedgravede affaldsløsninger og motionsfaciliteter. Der er pumper i kælderen ift. grundvandet, hvor Ungdomsbo overvejer, om disse skal drives af solceller i fremtiden.

Afdeling 47 – Niels Engers Vej (Fanø): Der afholdes styringsdialog med Fanø kommune.

Afdeling 49 – Esbjerg Mølle: Grøn markering ift. effektivisering.

Afdeling 51 – Norgesgade: Grøn markering ift. effektivisering. En del af afdelingen trænger til en vinduesudskiftning, der finansieres via trækningsretten. Dette er godkendt og forslaget skal med på kommende beboermøde. Det er kun en del af boligerne, der skal have udskiftningen. Vinduesudskiftningen vil medføre en huslejestigning på 7 pct.

Afdeling 52 – Kvindernes Hus: Grøn markering ift. effektivisering. Rød markering ift. fraflytning. Henlæggelserne ligger under benchmark.

Afdeling 54 – Storegade/Grundtvigs Alle: Gul markering ift. effektivisering. Fine henlæggelser.

Afdeling 56 – Lodsvej/Lærkevej (Fanø): Der afholdes styringsdialog med Fanø Kommune.

Afdeling 57 – Finsensgade: Gul markering ift. effektivisering. Rød markering ift. henlæggelser. Meget høje henlæggelser som afspejler, at det er et gammelt hus med få lejemål.

Afdeling 58 – Niels Engers Gården/Fanø Posthus (Fanø): Der afholdes styringsdialog med Fanø Kommune.

Afdeling 59 – Havnegade: Grøn markering ift. effektivisering.

Afdeling 61 – Møllebæk Kollegium: Grøn markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger under benchmark.

Afdeling 62 – Vognsbøl Kollegium: Grøn markering ift. effektivisering.

Afdeling 63 – Kallesbjergvej (Fanø): Der afholdes styringsdialog med Fanø Kommune.

Afdeling 64 – Grådyb Kollegiet: Gul markering ift. effektivisering. Der er pt. 10 eliteidrætsudøvere på kollegiet. Behovet for lejligheder til eliteidrætsudøvere har været faldende. Eliteidrætsudøvere får nu ikke kun lejlighederne i toppen. Det er forsat vigtigt, at der er nogen til at støtte dem i hverdagen. Henlæggelsesniveauet er lavt men harmonerer med vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 65 – Seniorbo: Gul markering ift. effektivisering. Rød markering ift. henlæggelser. Meget højt henlæggelsesniveau, men der er vedligeholdelsesplaner, der gør at der vil ske en nedsparring de kommende år. Oprindeligt var beboerne meget fælles om tingene, men det er de gået mere og mere fra.

Afdeling 66 – Park Kollegiet: Grøn markering ift. effektivisering. Henlæggelserne ligger under benchmark.

Afdeling 67 – EHI kollegiet: Ikke registreret med en effektiviserings markering. Ungdomsbo undersøger, hvorfor der er forskel på økonomien i afdeling 67 og 68.

Afdeling 68 – EHI II Kollegium: Ikke registreret med en effektiviserings markering.

Afdeling 69 - 4. maj kollegiet: Grøn ift. effektivisering. Gul markering ift. fraflytning. Afdelingen trænger til at få foretaget en vinduesudskiftning, men pt. er der ikke midler til det før 2036/37, da der ikke er mulighed for låneoptag. Ungdomsbo er i gang med at arbejde på, om der er noget, der kan flyttes i vedligeholdelsesplanen. Udlejningsreglerne ift. frihedskæmpere er blevet ophævet.

Afdeling 75 – Gårdkollegiet: Grøn markering ift. effektivisering. I juni 2018 modtog afdelingen meddelelse fra Udbetaling Danmark vedr. udbetaling af statslån, der forfalder til betaling i april 2019 – 3,8 mio. kr. Afdelingen afventer pt. svar fra Landsbyggefonden. Afdelingen har problemer med skadedyr, Ungdomsbo er i gang med at afhjælpe problematikken.

Afdeling 78 – Karremidten: Rød markering ift. effektivisering. Rød markering ift. fraflytning. Boligforeningen har en formodning om, at den røde effektiviseringsmarkering kan skyldes, at afdelingen har affaldsskakter.

Afdeling 80 – Hedelundvej: Grøn markering ift. effektivisering. Igangværende drøftelse om hjemfaldspligt. Afdelingen er opført på lejet grund, hvor der er hjemfaldspligt til Esbjerg Kommune i 2026. I 2026 forventes der at være en restgæld på 8 mio. kr. Om afdelingen skal renoveres eller nedrives, vil koste det samme. Ungdomsbo undrer sig over, at afdelingen ikke er en del af Ghettoområdet og arbejder derfor på, at få den med i planen. Pt. vurderer Ungdomsbo, at salg eller nedrivning vil være optimalt. Pt. er de 96 boliger udlejet til udvekslingsstuderende. UC Syd og Syddansk Universitet efterspørger flere studieboliger tæt på skolerne.

Afdeling 92 – Seniorbo II: Der afholdes styringsdialog med Fanø Kommune.

Afdeling 363 – Spelmanns Toft, 14 A-P (Fanø): Der afholdes styringsdialog med Fanø Kommune.

Afdeling 364 – Kallesbjergvej 34-38 (Fanø): Der afholdes styringsdialog med Fanø Kommune.

Regnskab 2016/17: Afvigelserne er vedr. tilskud til afdelinger og ændringer i administrationen (opsigelse fra Bramming boligforening).

Revisionsprotokollat (" " udsnit fra protokollatet):

- " Det er vores opfattelse, at den interne kvalitetskontrol i relation til analyser kan udvides og systematiseres for at effektivere regnskabsudarbejdelsesprocessen fremadrettet."
 - Der er tale om husleje forskydning mellem måneder. Fejlen er korrigeret.
- "... dispositionsfond. Vi har gennemgået den forventede udvikling og har konstateret, at der under de givne forudsætninger er disponible midler i alle år."
- " I afdeling 27 og 64 er der begrænsede midler til planlagt vedligeholdelse."
- " Afdeling 33, Institution i Tjæreborg. Lejemålet er i tomgang pr. 1. december 2017."
- Oversigt over væsentlige ændringer til driftsbekendtgørelsen. Der er udarbejdet en procedure, til bestyrelsens vurdering af administrationen. Hovedansvaret ligger hos hovedorganisationsbestyrelsen. Det er noget, der kommer i den fremadrettede styringsdialog. Vedligeholdelsesplanerne skal udvides i takt med bekendtgørelsens krav.
- 3 afdelinger med underskud.
- Gennemgang af henlæggelserne har vist, at der overordnet set er afsat passende henlæggelser.

Årsberetning:

- Stigning i fraflytninger, begrundes med helhedsplanerne.
- Venteliste 1.813 aktiv søgende.
- Overskud 4,1 mio. kr.
- Halvering i tilgodehavender hos fraflyttere.

Regnskabet for 2016/2017 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

- Der er flere afdelinger der har lavt henlæggelsesniveau, henlæggelsesniveauet bør hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesplanerne.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Helhedsplaner er drøftet på under de enkelte afdelinger.

Flere igangværende projekter.

- Tovværksprojektet blev drøftet.

Fortsat stor interesse for at bygge nyt, da der fortsat opleves lang ventetid på boligerne.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Boligforeningen har et ønske om fortsat at udvikle sig, men samtidig værne om den nuværende boligmasse.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 6 – Næste møde

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyingsdialog.dk. Ved kommende møde skal der afsættes mere tid, mødet tog 3½ time.

Godkendelse

Dato / -2018


Peter Sandager
Ungdomsbo

Dato 7/12-2018


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune