



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 6. marts 2020
Sagsid 16/26970

Almen styringsdialog 2019
Referat af møde mellem Boligforeningen 32 og Esbjerg Kommune
27. august 2019

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

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2018
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 2018

Afdeling 5 – Præstebakken: Er på listen over Ghattobobler.

Afdeling 8 – Hedegårdene: Sagen ligger hos Landsbyggefonden. Boligforeningen forventer ikke at høre noget før fondens arbejde med Ghetto-afdelingerne er stilnet af.

Afdeling 18 – Skjoldsgade (Opførelses år 1932): Tidsmæssigt følger den tidsplanen.

Afdeling 11 Grønlandsparken – Nybyggeriet går i gang i 2020. Lejetabet i afdelingen dækkes af dispositionsfond, grundsalg og lån. Netto kommer der et positivt provenu. Grunden er vurderet i anlægsgruppen og ved kommunen. Der har været enighed om, at det er en passende salgspris. Ny afdeling står for nedrivningen af bygningen.

Afdeling 3 – Parkvænge: Renoveringssag er gennemført. Huslejestigningen endte på 17%, mod de forventede 23%. Der har været en markant stigning på fraflytningen, men dette har skyldes naturlig afgang.

Afdeling 1 – Knudedybet/Nørvang: Renovering af kloaksystemet sker i 2020, sammen med tagudskiftningen. Der forventes at komme en mindre huslejestigning.



Persondataforordningen – Sidste års udfordringer er blevet løst.

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

Venteliste: Status er at der er 433, der er bosat udenfor Esbjerg Kommune. I de fremtidige lister vil der ske en ændring, da der er lavet en ny struktur i DAB. Boligselskabet overlever en tilvækst af unge og ældre.

Ungdomsboliger: Mange uddannelsesinstitutioner har efter nedlæggelsen af Studiebolig Esbjerg i en periode kun henvist til Ungdomsbo, men det er der nu rettet op på.

3i1: Projektet har tilsagn til 31. december 2020. Der skal fremsendes en ny ansøgning.

Tab ved lejeledighed: Der er givet tilskud ved lejeledighed til 21 afdelinger. Hvor af Hedegårdene og Daginstitutionerne Grønlandsarken ligger over 500.000 kr.

Underskudssaldo: Der er 2 afdelinger med underskudssaldi.

Effektiviseringsmål: Der er et fald på 2,2% siden sidste års styringsrapport.

Afdeling 1 – Knudedybet/Nørrevang: Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligeholdelse og grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er faldet mens opsparede er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Faldet hænger sammen at der er gennemført flere renoveringsarbejder.

Afdeling 2 – Grønnegade/Rørkjærgade: Gul markering i forhold til fraflytning og grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er i 2020 planlagt tagudskiftning samt kloakseparering.

Afdeling 3 – Parkvænge: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er faldet, mens opsparede er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Har lige afsluttet større renoveringssager i afdelingen.

Afdeling 4 – Frejaparken: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er faldet. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen har lige afsluttet større renoveringssag.

Afdeling 5 – Præstebakken: Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlægger ligger under benchmark. Afdelingen skal være en del af den kommende fælles udlejningsaftale. Afdelingen skal have nye vinduer og der arbejdes med nedgravede affaldsløsninger.

Afdeling 6 – Tinghøjen: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlægger ligger under benchmark. Afdelingen skal være en del af den kommende fælles udlejningsaftale.

Afdeling 7 – Engdraget: Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlægger ligger under benchmark.

Afdeling 8 – Hedegårdene: Gul markering i forhold til fraflytning. Der er ikke væsentlige udfordringer med at få genudlejet ved fraflytning. Gul markering i forhold til effektivisering.

Årets henlæggelser ligger på niveau med sidste år og opsparede henlægger er steget. Opsparede henlægger ligger under benchmark. Ansøgning om helhedsplan ligger hos Landsbyggerfonden. Der skal være særlig opmærksomhed, ved denne afdeling, i forbindelse med den kommende fælles udlejningsaftale.

Afdeling 9 – Rønnebærhaven: Rød markering i forhold til fraflytning. Det drejer sig om de 6 ungdomsboliger der er i afdelingen. Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er faldet. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen bestyrelse i afdelingen. Afdelingen er i gang med at få udskiftet tag.

Afdeling 10 – Daginstitutionen Kvaglund (Er ikke en del af styringsrapporten): Afdelingen står overfor en omfattende renovering af tagene, vinduer og tagventilationer. Arbejdet forventes dækket af afdelingens opsparede midler.

Afdeling 11 – Daginstitutionerne Grønlandsparken: Afdelingen har ikke været udlejet siden 1. januar 2018. Esbjerg Kommune har godkendt grundkapital til opførelse af 36 boliger på grunden.

Afdeling 12 – Blåbjergparken: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlægger ligger under benchmark. Afdelingen skal være i samdrift med den kommende afdeling- Skibet.

Afdeling 13 – Teglværksgade/Rørkjærsgade: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er inden bestyrelse i afdelingen. Relativ høj husleje, som følge af den tidligere afsluttede helhedsplansag.

Afdeling 14 – Ewaldskrogen/Ewaldsbakken: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlægger ligger under benchmark.

Afdeling 15 – Vårparken: Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er faldet mens opsparede er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 16 – Højvangsparken: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er faldet. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er tiltagende vandindtrængning ved tagene/skotrender, som skal undersøges nærmere i forhold til vedligeholdelsesbudget og fremadrettet tagprojekt.

Afdeling 17 – Klittelgården: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlægger ligger over benchmark. Udskiftning af vinduer i 2023 og 2024.

Afdeling 18 – Skjoldsgade/Spangsbjerggade: Rød markering i forhold til fraflytning. Fraflytningen har en sammenhæng med igangværende helhedsplan. Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er faldet mens opsparede er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen har ingen bestyrelse

Afdeling 22 – Exnergade/Baggesens Allé: Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er faldet mens opsparede er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen har ingen bestyrelse.

Afdeling 23 – Samvirke: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er faldet mens opsparede er steget. Opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 24 – Nørregade: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Har fleksible udlejningsregler (55+), aftalen trådte i kraft ved byggeriets opførelse 2005.

Afdeling 25 – Skads: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har ingen bestyrelse.

Afdeling 30 – Kvaglundparken: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er faldet. Opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Har gennemført en stor helhedsplan. Den tæller med i forhold til ghettolisten. Der var en drøftelse om at boligerne kunne ommærkes til ældre og handicapboliger, hvor boligforeningen har anvisningsretten. Der er pt. ingen udlejningsaftale, men det er ikke andre end beboere der er tilknyttet ETAC, der ønsker at bo der grundet boligernes indretning.

Afdeling 32 – Danmarksgade 68: Gul markering i forhold til fraflytning. Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er faldet og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 33 – Småhusene: Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser er steget. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark

Kontanthjælpsreformen: Ikke den store påvirkning ift udsættelsessager.

Tab ved fraflytning: Stigning i tab ved fraflytning, dog ikke kritisk i forhold til tidligere år. Stigningerne er som oftest som følge af dødsfald.

Tab ved lejeledighed: Der har været en stigning i tab ved lejeledighed – pt. er der en lejlighed inddraget som gerningssted (6 mdr) og skifteretten er meget langsom.

- **Regnskabet for 2018 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - Opsparede henlæggelser ligger ved flere afdelinger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplan.
 - Revisor udtaler: *"Afdeling 2 har ingen henlæggelser, mens vi for god ordens skyld skal oplyse, at afd. 8 og 14 har under 1 års henlæggelser på konto 402, og afdelingerne er således sårbare over for merforbrug på konto 117, hvilket bør ses i forbindelse med budgetterne."*
 - I forhold til konto 401 udtaler: *"... i afdeling 5, 9 og 13 er henlæggelserne på minimumskravet, svarende til årets henlæggelser. I afdeling 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 18, 22, 32, 33 og 66 er der under 2 års henlæggelser."*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Se ovenstående i forhold til nybyggeri og helhedsplaner.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Boligselskabets fokus ligger forsat på en sund sikker drift af det overordnede selskab og afdelingerne.

Ad 5 – Eventuelt

Der blev ytret tilfredshed med samarbejdet med Tilsynet for Støttet Byggeri.

Ad 6 - Næste møde

Fastholder samme tidspunkt for styringsdialogen til næste år (umiddelbart efter sommerferie).

Godkendelse

Dato 6/3 -2020

Dato 9/3 -2020


Lisbeth Nygaard Jacobsen
DAB


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune