



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 4. august 2020

Sagsid 18/17769

aAlmen styringsdialog 2019
Referat af møde mellem Ungdomsbo og Esbjerg Kommune
27. november 2019

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

Deltagere:

- Claus-Peter Aanum, Formand, Ungdomsbo
- Henning Rømer Radoor, Næstformand, Ungdomsbo
- Flemming Agerskov, Ungdomsbo
- Annette Pedersen, Ungdomsbo
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2019
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

- Ejendomsfunktionærerne.
- Byggeudvalget.

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

Effektivisering: Boligforeningen arbejder fortsat for at komme i mål med den fastlagte effektiviseringsstrategi for 2020

Ventelisterne: Stor efterspørgsel på især familieboliger.

Nye udlejningsregler: Den nye udlejningsregel pr. 1. juli 2019, hvor hver 2. bolig skal tildeles eksternt boligsøgende opleves positivt.

Arbejdskapital: Der er i 2017/18 ydet tilskud til flere afdelinger, hvorfor der har været et fald i arbejdskapitalen. Men det ligger generelt højt for afdelingen.

Anvisninger: 15 kommunale anvisninger.

Skadedyrsbekæmpelse: Det skal sikres at problemer med skadedyr bliver meldt til kommunen.

Afdeling 1 – Birkeparken (75 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelserne. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 2 – Kastanieparken (191 familieboliger og 10 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark og de opsparede henlæggelser ligger over. Der er pt. 19 boliger i afdelingen, der nu er ommærket til ungdomsboliger. Der er en rød markering i forhold til fraflytning af ungdomsboliger. Der er 30 familieboliger der er i gang med at blive omdanne til ungdomsboliger, hvilket giver et forkert billede af fraflytningsprocenten i overgangsperioden. Afdelingens bestyrelsen har ytret tilfredshed med ommærkningerne.

Afdeling 3 – Kastanieparken (81 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 4 – Kastanieparken (51 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 5 – Granparken/Kridthuset (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets (stigning) henlæggelser ligger under bechmark, mens opsparede (fald) ligger væsentlig over. Henlæggelsesniveauet er med baggrund i at kridthussagen endnu ikke er afsluttet.

Afdeling 6 – Syrenparken (272 familieboliger og 10 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er flere steder, hvor afdelingen har behov for renoveringsarbejder: Badeværelser, klimaskærm, og gl. afd. 37 trænger til nye vinduer.

Afdeling 8 – Ringparken I (270 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Gul markering i forhold til ledige boliger. Der har været en øget fraflytning grundet igangværende helhedsplan. Afdelingen er en del af bydelsprojektet 3i1.

Afdeling 9 – Fyrparken (126 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlægger ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 10 – Fyrparken (65 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under bechmark. Der er foretaget en undersøgelse af indeklimaet (fugtanalyse) og man er nu i gang med en udbedring.

Afdeling 11 – Østerbyparken (26 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over.

Afdeling 12 – Rosensparken (40 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 13 – Ringparken II (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan.

Afdeling 14 – Ringparken III og IV (225 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over bechmark. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan.

Afdeling 17 – Ungdomsbokollegiet (74 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 18 – Ringparken V (200 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er den del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan, men denne afdeling er færdigrenoveret.

Afdeling 21 – Thulevej (212 familieboliger og 6 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, men opsparede ligger over. Rød markering i forhold til fraflytningspct. af ungdomsboliger, 4 ud af 6.

Afdeling 22 – Jerne og Tjæreborg Kollektivhuse (15 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

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

Afdeling 26 – Fyrparken (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Igangværende helhedsplan. Afdelingen har problemer med utætte facader og utidssvarende badeværelser. Udlejningen er påvirket af den igangværende renoveringssag. Sagen køre efter planen.

Afdeling 27 – Kallesbjergvej (40 familieboliger) (Fanø): Der afholdes dialogmøder med Fanø.

Afdeling 28 – Posthuset (Fanø): Der afholdes dialogmøder med Fanø.

Afdeling 29 – Fyrparken (185 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, men opsparede ligger under.

Afdeling 32 – Vandkunsten (38 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger, der er tale om 3 ud af 6 boliger.

Afdeling 33 – Sønderris (159 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede ligger under. Esbjerg kommune skal udarbejde en masterplan for Sønderris, og tilsynet har foreslået at Ungdomsbo inddrages i arbejdet.

Afdeling 35 – Vandkunsten (33 familieboliger og 12 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Afdelingen er ikke lagt sammen med afdeling 32, men der er samdrift med de øvrige afdelinger der hører under Driftscenter Midtby. Tilsynet lægger op til, at afdelingerne lægges sammen i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 42 – Østergade/Nygårdsvej (11 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 44 – Trianglen (18 familieboliger og 6 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 45 – Sct. Georgs Kollegiet (64 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger, hvilket skyldes at afdelingen primært er udlejet til udvekslingsstuderende. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 47- Niels Engers Vej (9 familieboliger) (Fanø): Der afholdes dialogmøder med Fanø.

Afdeling 49 – Esbjerg Mølle (18 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 51 – Norgesgade (40 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger, der har været 3 fraflytninger. Der er en igangværende vinduesudskiftning, hvor der er bevilliget 1 mio. kr. fra egen trækingsret og 110.000 kr. fra dispositionsfonden.

Afdeling 52 – Kvindernes Hus (47 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er en igangværende vinduesudskiftning.

Afdeling 54 – Storegade/Grundtvigs Alle (28 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

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

Afdeling 57 – Finsensgade (8 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlægger ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger væsentlig over. De 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 (23 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Gul markering i forhold til fraflytningsprocenten.

Afdeling 61 – Møllebæk Kollegium (72 ungdomsboliger): Ikke registeret med en effektiviseringsmarkering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

Afdeling 62 – Vognsbøl Kollegium (56 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.

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

Afdeling 64 – Grådyb Kollegiet (57 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Der er pt. 10 eliteidrætsudøvere på kollegiet. Behovet for lejligheder til eliteidrætsudøverne har været faldende. Det er forsat vigtigt, at der er nogen til at støtte dem i hverdagen. Ungdomsbo ønsker fortsat at den fleksible udlejning regel bibeholdes i forhold til eliteidrætsudøvere. Aftalen genvurderes i 2023. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Henlæggelsesniveauet er lavt, men harmonerer med vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 65 – Seniorbo (23 familieboliger): Gul markering ift. effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over. Det er et meget højt henlæggelsesniveau, men der er projekter i vedligeholdelsesplanen, der gør at der vil ske en nedsparring de kommende år. Huslejen er meget høj, dette med baggrund i beboernes ønsker.

Afdeling 66 – Park Kollegiet (42 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 67 – EHI kollegiet (50 ungdomsboliger): Ikke registeret med en effektiviserings markering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 68 – EHI II Kollegium (48 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 69 - 4. maj kollegiet (55 ungdomsboliger): Grøn i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Udlejningsreglerne ift. frihedskæmpere er blevet ophævet.

Afdeling 70 – Tovværksgrunden: Ikke registeret med en effektiviserings markering.

Afdeling 75 – Gårdkollegiet (60 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. I juni 2018 modtog afdelingen meddelelse fra Udbetaling Danmark vedr. udbetaling af statslån, der forfalder til betaling i april 2019 – 3,8 mio. kr. Afdragsordning er blevet godkendt. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 78 – Karremidten (6 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Boligforeningen har en formodning om, at den røde effektiviseringsmarkering kan skyldes, at afdelingen har affaldsskakter. Der er ingen bestyrelse i afdelingen. Tilsynet anbefaler at afdelingen sammenlægges med en anden afdeling.

Afdeling 80 – Hedelundvej: Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til fraflytning. Der er 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. Afdelingen er en del af den lovpligtige udviklingsplan. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen bestyrelse i afdelingen.

Afdeling 81 – Spelmanns Toft (Fanø): Der afholdes styringsdialog med Fanø Kommune.

Afdeling 92 – Seniorbo II (16 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over.

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 2017/18:

- Fald i kontoromkostningerne.

- Stor afvigelse i forhold til forventningerne til tilskud til afdelingerne.
- Stor afvigelse i forhold til forventede renteindtægter.
- Fald i byggesagshonorar.
- Afdeling 64 er i gang med at afvikle på et større underskud i forbindelse med byggesagen.
- Egenkapitalen er faldet med 4 mio. kr.
- Fald på renovation.
- Stigning på flere forsikringspolicer.
- Energiforbruget er faldet i en del af afdelingerne.
- Stigning i Renholdelse.

Revisionsprotokollat (" " udsnit fra protokollatet):

- *"I afdeling 19, 27, 64, 76 og 81 er der begrænsede midler til planlagt vedligeholdelse."*
- *"I afdeling 8 og 17 er der ikke tilstrækkelig med henlæggelser, i forhold til det beløb afdelingen skal kunne dække i kommende regnskabsår. Vi er oplyst, at henlæggelser intensiveres i de to afdelinger."*

Årsberetning:

- Venteliste 8.932.
- Overskud 32.331,76 kr.
- Stigning i tilgodehavende hos fraflyttere.

Regnskabet for 2017/2018 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

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

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Ghettoplanen: Der er udarbejdet Lovpligtig Udviklingsplan for Stengårdsvej, som er godkendt af boligforeningen, Esbjerg Kommune og Ministeriet. Der pågår pt. drøftelser omkring fællesudlejningsregler i Esbjerg i forhold til ghettoplanen. Der er allerede nu tomgang i nedrivningsboligerne i afdeling 14 på Stengårdsvej, efter dialog med Landsbyggefonden er det besluttet at leje midlertidigt ud til studerende til en nedsat husleje for, at undgå for store tomgangsudgifter.

Helhedsplaner er drøftet under de enkelte afdelinger.

- Fyrparken, afd. 26 – den køre planmæssigt.
- Stengårdsvej, afd. 14 (LUP) – Ungdomsbo sender en kapitaltilførselssag over til Landsbyggefonden i løbet af denne uge.
- Stengårdsvej, afd. 8, 13, 14 og 18 – afsluttes i 2019.

Fortsat stor interesse for at bygge nyt, da der fortsat opleves lang ventetid på boligerne. Pt. er der følgende nybyggeri sager:

- Tovværket, skema B godkendt.
- Kystvænget, er sendt til bygherre indberetning. Den er ikke skema A godkendt, forventes at blive fremsendt primo 2020.
- Kærvej, Tjæreborg: Skema B godkendt.
- Darumvej: Esbjerg Kommune har endnu ikke modtaget skema A. Lokalplan er på vej.
- Stengårdsvej, infilbyggeri: Jf. den lovpligtige udviklingsplan for Stengårdsvej.

3i1: Der fremsendes genansøgning om forlængelse af 3i1 projekt.

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.


Godkendelse

Dato 10/8 -2020


UNGDOMSBO
NYGÅRDSVEJ 37, 6700 ESBJERG
Tlf. 76 13 50 50 - www.ungdomsbo.dk

Flemming Agerskov
Flemming Agerskov
Ungdomsbo

Dato 11/8 -2020


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune