



Teknik & Miljø
Økonomi & Personale

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	29-06-2015
Sagsbehandler	Mette Albrandt
Telefon direkte	76 16 13 09
E-mail	mea3@esbjergkommune.dk
Sagsid	15/11909

Almen styringsdialog 2015

Referat af møde mellem Boligforeningen 32 og Esbjerg Kommune 29. juni 2015

Mødet blev afholdt hos Boligforeningen 32, Storegade 33, 6700 Esbjerg

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Opfølgning fra sidste dialogmøde
2. Status for boligselskabet
3. Status for afdelingerne
4. Beboerdemokratiet
5. Status for boligsociale tiltag
6. Administrationen
7. Fremtidsvisioner og mål for selskabet og afdelingerne
8. Eventuelt
9. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning fra sidste dialogmøde

Der var en drøftelse af brugen af den kommunale anvisningsret. Hvor følgende kan fremhæves:

- Boligorganisationen ser meget positivt på, at Borgmesteren vil arbejde på, at der i forbindelse med den kommende budgetlægning kommer en pulje til kommunale anvisninger. Der er dog en smule skepsis over, om det vil blive til noget.
- Flygtningen situationen er i stor fokus. Umiddelbart vurderes det, at Esbjerg Kommune i flere tilfælde ikke følger den gældende lovgivning i forhold til oprettelse af individuelle lejekontrakter.

I forlængelse af dette vil Boligorganisationen gerne, hvis der kunne blive opstrammet, så man i større grad placere flygtningene korrekt første gang – I flere tilfælde menes det ikke at kommunen er helhedsorienteret nok.

I forhold til flygtninge situationen er problemet fra boligorganisationernes side, at ventelisterne er korte og at de afdelinger med korte ventelister, ligeledes er dem der er placeret i de udsatte boligområder.



- Generelt set menes det, at kommunen bør tage et større økonomisk ansvar.
- I det seneste år har Esbjerg Kommune benyttet anvisningsretten 20 gange i forhold til boligorganisationen - §59 3 gangen, resten §62.

Ad 2 & 3 - Status for boligselskaberne og status for afdelingerne

Herefter var der en gennemgang af boligorganisationen Boligforeningen 32 og de dertilhørende afdelinger. Følgende punkter blev fremhævet:

Hedegårdene: Byrådet har givet tilsagn til, at boligorganisationen kan gå videre med helhedsplanmaterialet. På bestyrelsen møde den 9. juni besluttede bestyrelsen at afsætter 300 t. kr. til færdiggørelse af helhedsplanen. Ønsket er at helhedsplanen skal hjælpe på følgende punkter:

- Ændring af image
- Ændre beboersammensætningen
- Tilgængeligheden
- Nye badeværelser

Listen for udsatte boligområder: En negativ effekt af listen er, at interessen for at flyttet til boligområderne er dalende, og man er bange for, at den negative omtale vil blive hængende.

Økonomistyring: Der har været store træk på dispositionsfonden, men det er under opsyn.

Elektronisksyn af boliger: Ved årsskriftet forventes elektronisksyn af fralyttede lejemål at blive implementeret. Man har store forventninger, og man har en formodning om, at det vil gøre syn af lejlighederne væsentlig billigere for lejerne. I forlængelse heraf laves der et udbud på maler-, gulv- og rengøringsarbejde, hvor man ligeledes forventer, at der vil være en besparelse at hente.

Henlæggelser: Der er løbende stor fokus på henlæggelser.

Knudeddybet/Nørrevang: Vinduesudskiftning undervejs.

Grønnegade/Rørkjærsgade: Afdelingen trænger til nye tage, men beboerne har sagt nej. Der vil blive tale om en stor huslejestigning, når tagene på et tidspunkt skal renoveres.

Tinghøjen: Er i gang med at afslutte helhedsplan.

Skjoldsgade: Helhedsplan er undervejs. LBF har bedt om en besparelse på 3,8 mio. kr., som man arbejder på at finde eller finansiere på en anden måde. Man stopper for udlejning til afdelingen i efteråret, og der vil blive tale om permanent genhusning.

Samvirke: Skema C er lige blevet godkendt.

Afdelinger med negativ resultat: Der er 3 afdelinger, der har et underskud over 100 t. kr. i negativ resultat. Det skyldes regulering, henlæggelser og uadmortiserede lån og er ikke opstået i forhold til driften. Resultaterne er indarbejdet i de kommende budgetter.

Rønnebærhaven: Kombinationen af familieboliger og ungdomsboliger går godt i spænd.

Vårparken: Afdelingen har individuel køkkenmodernisering. I det seneste regnskabsår har der været 5 fraflytninger.

Teglværksgade/Rørkjærsgade: Der er på nuværende en aktuel sag, hvor lejer er ved at blevet smidt ud af lejemålet, grundet misvedligeholdelse. Der afsiges endelig dom den 24. juli.



Lejligheden er i ekstrem dårlig stand – umiddelbart en af de værste, der har været i boligorganisationen.

Exnersgade: Har ingen bestyrelse, og har heller ikke et ønske om at få det.

Nørregade: Bebos af lejere der er 50 +.

Kvaglundparken: Bebos primært af lejere, der er handikappede.

Regnskab 2013/2014 for Boligforeningen 32 er hermed taget til efterretning.

Ad 4 – Status for beboerdemokratiet

Beboer demokratiet fungerer tilfredsstillende.

Der gøres meget for, at dagsordnerne til bestyrelsesmøderne er motiverende og inspirerende. Hvilket har været med til, at fremme det gode samarbejde. Organisationsbestyrelsen har igennem de seneste år fået et tættere samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Ad 5 – Status for boligsociale tiltag

Boligorganisationen deltager i 3i1 projektet og gør mange tiltag for, at hjælpe de svageste beboere.

Ad 6 – Administrationen

En gang årligt fortager DAB en tilfredshedsevaluering, seneste evaluering viste at der er stor tilfredshed fra boligorganisationens side.

Ad 7 – Fremtidsvisioner og mål for selskaberne og afdelingerne

Der er et ønske om, at fokusere på den nuværende boligmasse, og holde den på et tidssvarende niveau.

Der var en generel drøftelse af nybyggeri og i den forbindelse, at selvom der bliver bygget nyt, skal der stadig være stor fokus på den eksisterende boligmasse.

Ad 8 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

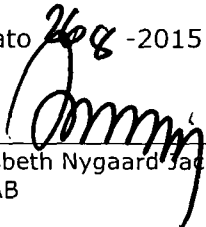
Ad 9 – Næste møde

Det årlige borgmestermøde forventes afholdt i 1. kv. 2016.
 Almenstyingsdialogmødet forventes afholdt i maj/juni 2016.

Godkendelse

Dato 26/8 -2015

Dato / -2015



 Lisbeth Nygaard Jacobsen
 DAB

 Charlotte Snedker Poulsen
 Esbjerg Kommune