



**Almen styringsdialog 2016**  
**Referat af møde mellem Arbejdernes Boligforening og Esbjerg Kommune**  
**12. oktober 2016**

---

Mødet blev afholdt hos Arbejdernes Boligforening, Kirkegade 55, 6700 Esbjerg.

**Deltagere:**

- Peter K. Larsen, Arbejdernes Boligforening
- Hanne Juul Hansen, Arbejdernes Boligforening
- Morten Harder, Esbjerg Kommune
- Katrine Sehested Hansen, Esbjerg Kommune
- 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. Miljømæssige tiltag
9. Eventuelt
10. Næste møde

---

**Ad 1 – Opfølgning fra sidste dialogmøde**

Er indarbejdet som en del af Ad 2 & 3 – Status for boligselskabet og afdelingerne.

**Ad 2 & 3 – Status for boligselskabet og afdelingerne**

Effektiviseringskrav: Der er et konstant fokus på, at effektivisere den daglige drift, så der er ingen planer om at revolutionære.

Huslejeniveauet: Der var en drøftelse af, hvorledes det er muligt for boligforening at holde lejeniveauet på det forholdsvis lave niveau, heraf kan følgende fremhæves:

- Udbudsrunder: bank, forsikring o.lig.
- Forholdsvis lille administration ~ Godt team.
- Der er to der indenfor det seneste år er gået på efterløn og blevet erstattet af en elev.
- Man har implementeret digitalsignatur på lejekontrakter.
- Velfungerende e-syn.

I forlængelse af dette blev det oplyst, at den lave husleje ikke giver problemer i forhold til beboersammensætningen.

Henlæggelser: Henlæggelsesniveauet er i hovedparten af afdelingerne forholdsvis lav. Men der er ingen planer om, at komme op på benchmarking niveauet. Boligforeningen sørger i stedet for, at trækningsret- og dispositionsfondsmidler hele tiden arbejder. Og at boligerne til stadighed er vel vedligeholdte.

Afdeling 13 – Novrupvej m.fl.: Der har i 2015 været flere fraflytninger, men der har ikke været nogen problemer med genudlejning.



Telefon 76 16 16 16  
Telefax 76 16 15 61

[www.esbjergkommune.dk](http://www.esbjergkommune.dk)

Afdeling 22 – Birkekrattet m.fl.: Er den afdeling der har den korteste venteliste, men der er ingen problemer med tomgang.

Afdeling 25 – Umanakparken: Forventes at skulle have en stor tagudskiftning i 2017.

Afdeling 6 – Grådybet: Separate kloakering forventes at op starte inden længe.

Afdeling 21 – Mølleparkvej: Der har været en stor fraflytning, da lejlighederne er små og som oftest er beboet af unge.

Afdeling 26 – Skolegade: Kan til tider være svære at leje ud, da lejligheder er små – Omkring 43 m<sup>2</sup>.

Afdeling 23 – Ådalsparken m.fl.: Der var en drøftelse af helhedsplanen. Lige nu er man i gang med, at tilpasse projektet på foranledning af Landsbyggefondens tilbagemelding. Projektet skal skæres ned fra 600 mio. kr. til 470 mio. kr.

Negativ Dispositionsfond: Man er opmærksom på det og det er en del af strategien med at få dispositionsfondsmidlerne ud og arbejde. Dispositionsfonden vil blive positiv over en længere årrække.

Viceværterne indgår ikke som et team, men hjælper hinanden. Det vurderes, at det er den løsning, der er til størst gavn for afdelingerne.

- **Regnskabet for 2015 er hermed taget til efterretning.**

#### **Ad 4 – Status for beboerdemokratiet**

Overordnet set fungerer beboerdemokratiet tilfredsstillende. Der er 4 afdelinger uden bestyrelsen, her har organisationsbestyrelsen overtaget arbejdet.

#### **Ad 5 – Status for boligsociale tiltag**

Katrine Sehested Hansen orienterede om det nye kontanthjælpsloft (bilag):

- Stigende behov for billige boliger. Efter det nye kontanthjælpsloft kan en enlig forsørger maksimalt betale mellem 4.200 og 4.500 kr.
- Par på kontanthjælp, kan miste op til halvdelen af deres indtægt.
- Virkningen af kontanthjælpsloftet forventes at slå igennem i december måned.
- Der kan være stor forskel på, hvordan udadtil ens familier bliver ramt. Der kan være sager, hvor der er en social indsat inde over.
- Der vil komme udsving i boligstøtte, når en borger får arbejde og der vil ligeledes være svingende udbetalinger, grundet Udbetaling Danmarks udbetalingsprincip med løbende reguleringer.
- Der vil formentlig opstå en flaskehals.

Boligforeningen følger tæt manglende huslejeindtægter og hvorledes boligstøtte delen udvikler sig.

Boligforeningen har et forholdsvis lavt husleje niveau, hvorfor kontanthjælpsloftet ikke skønnes at ramme så hårdt. Og i de tilfælde hvor det rammer, vil boligforeningen have svært ved at finde en billigere bolig inden for kort tid. Der var en drøftelse af, at tage de kommende tilskudsboliger til hjælp, men det er dog ikke noget der kan afhjælpe en her og nu problematik.

I 2015 var der 4 stk. udsættelsessager, grundet manglende huslejebetaling. Samarbejdet mellem Esbjerg Kommune fungerer tilfredsstillende.

I forlængelse af samtalen opfordrede boligforeningen Esbjerg Kommune til, at tage kontakt med Ester og Helle der sidder med udsættelsessager, for at kunne have en fællessparring.

Initiativet med overgangsboliger til unge hjemløse, vurderes at være en succes. Boligforening 32 og Arbejdernes Boligforening er primært dem der har fundet lejligheder til formålet (§63). Den unge forpligter sig til løbende, at mødes med coach fra Esbjerg Kommune. Kun 1 ud af 10 er faldet fra, resten har betalt deres husleje.

#### **Ad 6 – Administrationen**

Der blev ytret gensidigt tilfredshed med samarbejdet mellem boligforeningen og Tilsynet. Derudover var der ligeledes tilfredshed med dialogmøderne og det samarbejde, der er med Esbjerg Kommune generelt.

Derudover har der i det forgangne år været et godt samarbejde med Politiet.

#### **Ad 7 – Fremtidsvisioner og mål for boligselskabet og afdelingerne**

Morten Harder orienterede kort om de tiltag der på nuværende tidspunkt er i støbeskeen.

- Der påtænkes en ny lokalplan for hele bymidten – Her ind tænkes der byfortætning og storby miljø. Den forventes at være færdig i løbet af 1. halvdel af 2017.
- Forskellige indsatsområder i forhold til at tiltrække borgere til kommunen.
- Opfordrede til at boligorganisationen bruger kommunes planafdeling i forhold til nybyggeri og renoveringssager.

I forlængelse af dette blev der ytret ros til Esbjerg Kommune i forhold til lokalplanlægningsgruppen.

På ønskelisten over fremtidige projekter er ligeledes tæt lav byggeri i Langliparken.

Det er vigtigt for boligforeningen at der ikke bliver bygget noget, der ikke kan lejes ud, så fremtidig er der ligeledes stor fokus på at holde husleje nede.

I forhold til nybyggeri er boligorganisationerne i dialog med Din forsyning, da prisniveauet for tilslutningsafgiften er højere i Esbjerg end i Varde. Der er ligger endnu ikke en afgørelse på, om din forsyning vil være villig til, at sænke prisen i Esbjerg.

#### **Ad 8 – Miljømæssige tiltag**

2015 var præget at mange renoveringsprojekter vedr. klimaskærme.

Der var en drøftelse af energioptimering og Morten Harder lovede i den forbindelse at undersøge hvilke modeller der kan anbefales.

#### **Ad 9 – Eventuelt**

Arbejdernes Boligforening har 100 års jubilæum den 1. april 2017. I forbindelse med jubilæet, er man i gang med at skrive en bog, om boligforeningens historie.

#### **Ad 10 – Næste møde**

Næste års styringsdialogmøde forventes afholdt samme tid næste år. Borgmestermødet afholdes den 9. marts 2017.

**Godkendelse**

Dato 20/3 -2017

Dato 21/3-2017



Peter K. Larsen  
Arbejdernes Boligforening



Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune