



Almen styringsdialog 2016
Referat af møde mellem Boligforeningen 32 og Esbjerg Kommune
25. november 2016

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
- Ole Bak, formand, Boligforeningen 32
- 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

Indledningsvis var der en kort præsentationsrunde.

Ad 1 – Opfølgning fra sidste dialogmøde

Er indarbejdet i de efterfølgende punkter.

Ad 2 & 3 – Status for boligselskabet og afdelingen

E-syn er næsten implementeret og der har været besparelser på op til 30 % på malerarbejde og rengøring. Formand Ole Bak ytrede i den forbindelse stor tilfredshed med DAB og viceværterne for det store arbejde de har lagt i opgaven.

Afdeling 2 – Grønnegade: Beboerne har afvist et renoveringsprojekt grundet stor huslejestigning. De har i stedet for valgt, løbende at hæve lejen over de kommende år, så når projektet skal gennemføres, vil stigningen ikke føles så voldsom. Boligerne har en god lokalitet, men det forventes, at den samlede lejestigningen på mellem 1.200 – 1.500 kr. vil medføre en udskiftning af den nuværende beboermasse.

Afdeling 3 – Parkvænge: Projekt er i licitation, beboerne har godkendt en lejestigning på 23%.

Afdeling 4 – Frejaparken: Projekt forventes igangsat i 2017 med en lejestigning på 17%.

Afdeling 5 – Præstebakken: Vurderes stadig til at være i risikozonen for at blive på Ghattolisten omend det er svært at observere udefra.



Telefon 76 16 16 16
Telefax 76 16 15 61

www.esbjergkommune.dk

Afdeling 6 – Tinghøjen: Boligerne er relativ dyre.

Afdeling 8 – Hedegårdene: Landsbyggefonden kommer på besigtigelse den 7. november. Der var en generel drøftelse af helhedsplanen. Afdelingen har tidligere været igennem 2 helhedsplaner, så denne gang vil man sikre sig, at alle mulige tiltag er medtaget, hvorfor man ligeledes vil søge infrastrukturmidler til området. Afdelingen vurderes til at være i risikozonen for at komme på Ghettolisten.

Afdelingen12 – Blåbjerggårdparken: Underskud skyldes korrektion i forhold til at reguleringskontoen er blevet opgjort samt at enkelte driftsopgaver er blevet dyrere end forventet.

Afdeling 17 – Kittelgården: Høj fraflytning skyldes flere dødsfald i afdelingen.

Afdeling 18 – Sprangsbjerg mf.: Helhedsplanen er undervejs, men grundet ændringer i AB92, er sagen blevet forsinket.

Afdeling 23 – Samvirke: Høj fraflytning skyldes flere dødsfald i afdelingen.

Afdeling 30 – Kvaglundparken: Rente tilpasning. Der var en drøftelse af henlæggelsesniveauet.

Afdeling 33 – Småhusene: Afdelingen står overfor en tagudskiftning, der vil betyde en væsentlig huslejestigning.

Lukning af Grønlandsparkens daginstitution: Der var ytret stor bekymring for beslutningen og det tab det vil give. Charlotte Snedker Poulsen lovede at give en tilbagemelding på sagen.

Institution Tinghøjen: Der påtænkes renoveringsarbejder, der vil kræve en huslejestigning.

Henlæggelser: Der arbejdes ud fra en 10-års plan på at få henlæggelserne op.

Økonomistyring: Boligorganisationen har prøvet at være illikvide og ønsker ikke at stå i den situation igen. Derfor føres der en stram linje. Økonomien er inde i en positiv udvikling. I den seneste tid har der være mange forudbetalinger i forhold til huslejen, hvilket forventes at have en sammenhæng med indførelsen af kontanthjælpsloftet.

Effektiv drift: Der arbejdes hele tiden med effektiv drift gennem driftsfællesskaber, E-syn og udbud. Det vurderes at være en lang proces, men boligorganisationen er sikre på, at de når i mål.

Kt. 533: 2,4 mio. kr. større end budgetteret grundet uarmotiserede ydelser.

Dispositionsfonds tilskud: Der er givet tilskud til Helhedsplaner og 3i1.

- **Regnskabet for 2014/2015 er hermed taget til efterretning.**

Ad 4 – Status for beboerdemokratiet

Der er flere afdelinger uden afdelingsbestyrelser. I disse tilfælde overtager organisationsbestyrelsen rollen. Overordnet set fungerer beboerdemokratiet tilfredsstillende. Der bliver gjort rigtig meget for, at afdelingsbestyrelserne inddrages og får mulighed for at tage et medansvar.

Der er også flere af de afdelinger der er uden bestyrelser, hvor der er en kontaktperson eller at der er oprettet fritidsudvalg o.lig.

Boligforeningen 32 er medejer af DAB. Bestyrelsen føler de har en god opbakning fra DAB.

Der afholdes årligt en temadag, hvor deltagelsen af bestyrelsesmedlemmer er tilfredsstillende.

Den nuværende økonomi er så positiv, at bestyrelsen kan begynde at fokusere på visionen og fremtiden. Der vil fortsat være fokus på stram økonomistyring, da man ikke ønsker at komme i en situation hvor økonomien kommer ud af kontrol.

Ad 5 – Status for boligsociale tiltag

Der var en generel drøftelse af kontakthjælpsloftet og de udfordringer borgerne og boligorganisationerne derved vil stå overfor i nær fremtid. Borgerservice har udarbejdet et skriv, som er vedlagt som bilag. Man vil formentlig opleve at borgere som altid har været gode betalere, nu pludselig ikke kan betale deres regninger:

- Enlige forsørgere mister op til 2.800 kr.
- Par hvor den ene part helt mister ydelser.
- Behov for små billige boliger.

Boligorganisationen benytter sig af 3i1 i første omgang, som vil stå for den videre henvisning til kommunen mv.

Boligorganisationen forsøger, i så vidt mulig omfang, at hjælpe beboerne. I det omfang det er muligt, vil man forsøge at hjælpe med at finde en billigere bolig, men umiddelbart kan det være svært. Boligorganisationen har ikke ressourcerne til at være for socialt anlagt.

Esbjerg Kommune blev bedt om at udvise forsigtighed med at flytte for mange socialt udfordrede borgere til de i forvejen belastede afdelinger.

Boligforeningen har forsat et ønske om at anvisningsretten benyttes mere, så det ikke kun er boligorganisationernes beboere, der skal løfte den sociale byrde. Der er en tilfredshed med at der nu er indarbejdet midler i Kommunens budget.

De boligsociale medarbejdere gør en stor forskel.

Boligorganisationen ytrede stor tilfredshed med samarbejdet i forhold til opstartsboliger til unge, der vurderes at være en win win- situation.

Der var en drøftelse af flygtninge, herunder samarbejdet med Esbjerg Kommune. Katrine Sehested Hansen følger op på, om det vil være muligt for kommunen, at leje almene boliger som bofællesskaber. Dette for at afhjælpe lejekontrakt problematikken, samt en besparelse i forhold til istandsættelsesomkostninger.

Boligforeningen oplyser, at de fremadrettet vil have fokus på, at der ikke flytter for mange ind i lejlighederne, da det kan skabe udfordringen i forhold til:

- Indeklima
- Socialt adfærd
- Være til gene for naboskabet

3i1 har været inde over konkrete sager og været med at hjælpe med kulturforståelsen i situationer, hvor der opstår konflikter. Derudover blev der oplyst om, at Esbjerg Kommune ligeledes har mulighed for at støtte op om problematikker i forhold til kulturelle udfordringer. Boligorganisationen opdager som oftest først problemstillingen, når der kommer en klage.

Ad 6 – Administrationen

Der var fra boligorganisation stor tilfredshed med samarbejdet med Esbjerg Kommune, både i forhold til sociale anliggender og tilsynet.



Ad 7 – Fremtidsvisioner og mål for selskaberne og afdelingerne

Boligorganisationen har forsat fokus på nuværende boligmasse, men er ligeledes interesseret i at bygge på grunden hvor daginstitutionen der nedlægges ligger.

Ad 8 – Miljømæssige tiltag

Der indtænkes miljømæssige tiltag i helhedsplanerne og renovering vil ske i videst muligt omfang.

Ad 9 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 10 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 24/1 -2017



Lisbeth Nygaard Jacobsen
DAB

Dato 24 1-2017



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune