



Almen styringsdialog 2016
Referat af møde mellem Bramming Boligforening og Esbjerg Kommune
11. november 2016

Mødet blev afholdt hos Bramming Boligforening, Godthåbsparken 44, 6740 Bramming.

Deltagere:

- Villy Knudsen, Formand
- Anders Fabricius, Boligkontoret Danmark
- 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

Opfølgningen er indarbejdet under punktet Ad 2 & 3 – Status for boligselskabet og afdelingerne.

Ad 2 & 3 – Status for boligselskabet og afdelingen

Huslejeniveauet: Huslejeniveauet i boligforeningen ligger i gennemsnit på 3.800-4.000 kr.

Ventelisten: Boligforeningen har fortsat en lang venteliste, hvoraf mange ikke er bosat i Esbjerg Kommune.

Ungdomsboliger: Der er kæves en stor indsats for at få dem lejet ud, hvilket menes at grunde i, at ungdomsboligerne beliggende N.J.A. Plads har fået et dårligt rygte, grundet enkelte beboers opførsel. Der påtænkes en undersøgelse af om lejligheder kan ombygges, for at gøre dem mere attraktive. I flere omgange har det været nødvendigt, at annoncere for at få dem udlejet. Pt. er der ingen tab i forhold til ungdomsboligerne, men de er under skærpet opsyn.

E-syn: Processen har været udfordret grundet udskiftning af personale og administration, men første E-syn er sket d.d. og boligforeningen er i den forbindelse meget spændte på resultatet, da andre organisationer ifm. Implementeringen har opnået besparelser.

Effektivisering: På nuværende tidspunkt har der været fokus på administrationsskiftet, og der har ikke være arbejdet målrettet i forbindelse med effektiviserings tiltag. Men Bramming Boligforening vil følge de programmer Boligkontoret Danmark har:

- Udbudsrunder - senest har der været fokus på forsikringsmæglerrollen.
- Fokus på digitalisering af administrative rutiner.
- Sammenligning af håndværkerpriser, på tværs af afdelinger.
- Kulegravning af alle regnskaber de seneste 5 år.



☒ Trafiklysskema.

Henlæggelser og investeringer: Der er stor fokus på de to områder. Investeringer sker nu gennem Boligkontoret Danmarks investeringspulje.

Afdeling 3 – Lærkevej/Præstevej: Esbjerg Kommune har afsat midler til kapitaltilførsel i forbindelse med helhedsplanen.

Afdeling 4 – Godthåbsparken: Esbjerg Kommune har afsat midler til kapitaltilførsel i forbindelse med helhedsplanen.

Afdeling 7 og 8 – Kildeparken: Afdelingerne har tidligere været sammenlagt, men grundet for mange forskelligheder, mellem afdelingerne har der været afholdt ekstraordinær generalforsamling. På generalforsamlingen blev det besluttet, at de to afdelinger skulle skilles ad igen.

Afdeling 12 - Vejrup: Meget tomgang, og der ønskes i samarbejde med kommunen af finde en løsning på problematikken.

Afdeling 19 – Storegade/Møllegade – Forholdsvis mange udenfor arbejdsmarkedet, men det er ikke noget der giver udfordringer.

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

Ad 4 – Status for beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er udfordret. Der er 8 afdelinger uden bestyrelsen og det skønnes ikke umiddelbart muligt, at erhverve medlemmer til posten.

Organisationsbestyrelsen er dog optimistiske, og vurderer at der er behov for en ekstra indsats, hvilket de håber at administrationsskiftet måske kan være med til at løfte. Umiddelbart vil første fokusområde være, at uddanne/informere afdelingsbestyrelserne, så alle er klar over deres beføjelser.

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 borger som altid har været stabile betalere, nu pludselig ikke kan betale deres regninger:

- ☒ Boligstøtten bliver ramt.
- ☒ Forskelligt hvordan det rammer, selvom sager udadtil kan være ens.
- ☒ Enlige forsørgere bliver ramt mest.
- ☒ 225 timers reglen rammer ægtepar og den ene ydelse kan falde bort.
- ☒ Kontanthjælpsloftet er slået igennem nu og man for venter at se de første udsættelsessager i januar.
- ☒ Behovet for billige boliger – herunder en drøftelse af kvm.prisen for nybyggeri.

Boligforeningen blev opfordret til, at henvise beboere der er ramt af disse problematikker, hurtigst muligt til Kommunen.

I forlængelse af dette oplystes det, at en del af Boligkontorets Danmarks pakke er, at tilbyde ydelsen "Stop udsættelsen". Oprindeligt var det et forsøg, der blev kørt i samarbejde med Ministeriet, og som siden blev implementeret som en fast del af Boligkontorets Danmarks ydelser. Det består i, at Boligkontoret Danmark har ansat en Social Rådgiver, der laver opsgørende arbejde og hjælpe de beboere der har behovet. Funktionen har en succesrate på

mellem 40-50 pct. Bramming Boligforening har endnu ikke taget stilling til om ydelsen ønskes, men dette vil blive drøftet kommende bestyrelsesmøde.

Man er opmærksom på at det ikke altid er nemt at se udefra, om en beboer har behov for hjælp. Men med det samme viceværterne eller andre, får en formodning, gribes der ind. Derudover er der fokus på, at der bliver kigget på gentagende manglende betalinger.

Bramming Lokalråd har sammensat en velkomstkomite, der besøger flygtninge der flytter til byen. Derudover har Flygtningene mulighed for at mødes hver tirsdag, hvor forskellige tematikker bliver taget op.

Esbjerg Kommunes vurdering er at der ikke har været de store udfordringer, med de flygtninge der er kommet til kommune. Hvilket selvfølgelig kan bunde i, at der ikke er kommet så mange som forventet. Man kan dog i den kommende tid forvente en del familiesammenføringer.

Ad 6 – Administrationen

Efter administrationen er overgået til Boligkontoret Danmark, har man valgt at foretage enkelte ændringer. B.la. er meget af det administrative arbejde der tidligere lå hos Inspektøren overgået til Boligkontoret Danmark.

Selve administrationsskiftet er gennemført, dog med enkelte udfordringer:

- ☒ Tidligere inspektør Anders er stoppet og man har ansat en ny, Günther.
- ☒ Boligkontoret i Bramming været nød til, at lukke ned og kun holde åben om tirsdagen.
- ☒ Der har været enkelte systemmæssige udfordringer, som b.la. gjorde at der var en opkrævning, der gik skævt.

Det vurderes, at man nu er igennem de fleste udfordringer ifm. administrationsskiftet.

Boligforeningen har fået en ny hjemmeside, der i opbygning ligner Boligkontorets Danmarks hjemmeside. Her er der adgang både med bestyrelseslogin og beboerlogin. Hos Boligkontoret Danmark testes digital beboerdemokrati, men det er endnu ikke afgjort om det skal implementeres i Bramming Boligforening.

Der blev ytret stor tilfredshed med det nye samarbejde.

Ad 7 – Fremtidsvisioner og mål for selskaberne og afdelingerne

Der var en drøftelse af Nybyggeri og det er boligforeningens vurdering, at nyt byggeri i Bramming, kan hente borgere til kommunen.

Boligforeningen venter spændt på at høre, om de har vundet i forbindelse med budrunden om Bramming Rådhus.

Udover denne byggegrund (Bramming Rådhus) er der ligeledes andre interessante byggegrunde, i forlængelse med eksisterende byggeri.

St. Darum Lokalråd har rettet henvendelse til Boligforeningen, med ønske om nybyggeri.

Boligforeningen blev opfordret til i nybyggeri- og renoveringssager, at tage fat i Esbjerg Kommune tidligt i processen, så det er at afhjælpe diverse udfordringer tidligt i byggefasen.

Ad 8 – Miljømæssige tiltag

Miljømæssige tiltag indarbejdes i forbindelse med renoverings- og nybyggerisager.

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 14/7 -2017



Anders Fabricius
Boligkontoret Danmark

Dato 5/8-2017



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune