



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 28. marts 2018  
Sagsid 16/26970

**Almen styringsdialog 2017**  
**Referat af møde mellem Boligforeningen 32 og Esbjerg Kommune**  
**25. januar 2018**

---

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

**Deltagere:**

- Lisbeth Nygaard Jacobsen, DAB
- Claus T. Sørensen, DAB
- Bent Sejrup, DAB
- Ole Bak, formand, Boligforeningen 32
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

**Dagsorden:**

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2016
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 2016**

Afdeling 33 – Småhusene: Esbjerg Kommune genbehandler gammel ansøgning vedr. køkkenmodernisering, da det ikke er muligt at finde den oprindelige godkendelse i arkivet.

Afdelingen har gennemført renovering vedr. skimmelsag. Der er optaget et midlertidig lån i dispositionsfonden, hvorefter der foretages et låneoptag ved kreditforeningen – der er ikke forventning om behov for kommunegaranti.

Institution Grønlandsparken: Esbjerg kommune har opsagt lejemålet pr. 31.12.2017.

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

Afdeling 1 –Knudedybet/Nørvang: Afdelingens opsparede henlæggelser ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Vinduesudskiftning er afsluttet.

Afdeling 2 – Grønnegade/Rørkjærsgade: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Tagene skal udskiftes inden for en kort årrække. Derudover skal der

foretages en renovering af kloak og omfangsdræn i nogle af boligerne inden for en årrække. Boligorganisationen vil opfordre til, at afdelingen laver et byggeudvalg til at håndtere renoveringerne. Der er enkelte boliger, hvor der er skimmel, dette bliver løbende udbedret.

Afdeling 3 – Parkvænge: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Afdelingen er i gang med at blive renoveret.

Afdeling 4- Frejaparken: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Renoveringssag vedr. udskiftning af vinduer, tage og kloakseparering er afsluttet. Der har været forskydninger i projektet, der har været fordyrende.

Afdeling 5 – Præstebakken: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen

Afdeling 6 – Tinghøjten: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen

Afdeling 8 – Hedegårdene: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Helhedsplanen forventes jf. seneste Landsbyggefonds status gennemført i 2019. Seneste landsbyggefondsberegning har vist et projekt tilsagn på 130 mio. kr., mod de ansøgte 500 mio. kr.

Boligorganisationen ønskede et facadeløft, men dette blev ikke godkendt af Landsbyggefonden. Sideløbende er der lavet en infrastrukturansøgning, denne er indtil videre sat i bero. Boligorganisationen har et håb om, at Esbjerg Kommune har opmærksomhed på infrastrukturen og derved vil skabe mere åbenhed i området.

Der er en forventning om at helhedsplanen, kan være med til at skabe en mere varierende beboersammensætning i området. Boligforeningen har med udgangspunkt i etablering af ungdomsboligerne i midtbyen, valgt at sænke antallet af ungdomsboliger i projektet.

Afdelingen er ikke på Ghattolisten i dag, men boligorganisationen vurderer, at den ville være det, hvis Ministeriet ikke brugte gamle tal til opgørelsen. I dag ville afdelingen ramme 3 ud af 5 parametre.

Afdeling 9 – Rønnebærhaven: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 12 – Blåbjergparken: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 13 – Teglværksgade/Rørkjærsgade: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Ingen afdelingsbestyrelse. Der er en bolig, der er mærket sin kondemnerabel (ikke beboeligt) i forbindelse med en skimmelsag, hvorfor der skal foretages en gennemgående renovering. Afdelingen har fået påbud om kloakseparering.

Afdeling 14 – Ewaldskrogen/Ewaldsbakken: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 15 – Vårparken: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 16 – Højvangsparken: Højt henlæggelsesniveau. Midlerne skal bruges til renovering af tag og vinduer inden for en årrække.

Afdeling 17 – Kittelgården: Ingen bemærkninger.

Afdeling 18 – Skjoldsgade/Spangsbjerggade: Der har været en stor fraflytning i afdelingen, hvilket vurderes at have sammenhæng med igangværende helhedsplan.

Afdeling 22 – Exnersgade/Baggesens Alle: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 23 – Samvirke: Igangværende helhedsplan.

Afdeling 24 – Nørregade: Ingen bemærkninger.

Afdeling 25 – Skads: Højt henlæggelsesniveau.

Afdeling 30 – Kvaglundparken: Underskud i afdelingen. Helhedsplanen var billigere end forventet. Underskuddet er opstået da sagen skulle afregnes, af de tilbagebetalte midler jf. helhedsplanen. Beboerne i afdelingen har taget positiv i mod huslejestigningen, da alle arbejderne er implementeret fornuftigt.

Afdeling 32 – Danmarksgade 68: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Der er været en stor fraflytningen, umiddelbart er der inden forklaring på fraflytningen. Der er fremsendt sag til tilsynet om nedlæggelse af bolig – sagen skal politisk behandles.

Afdeling 33 – Småhusene: Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger under benchmark værdien, der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Tab ved lejeledighed: Boligorganisationen vurderer at køkkenmoderniseringer kan være skyld i nogen af stigningerne. Da udskiftningerne i forbindelse med fraflytninger medføre tomgang.

Tab ved fraflytninger: Afdeling 13, der har i regnskabsåret været en stor sag. Lille stigningen, men der har været et fald i efterfølgende regnskabsår.

Afslag til huslejestøtte: Afdelinger med sociale helhedsplaner bliver automatisk vurderet ift. huslejestøtte, Landsbyggefonden sender næsten i de fleste tilfælde afslag.

Dispositionsfonden: Flere afdelinger har fået tilskud fra Dispositionsfonden til dækningen af tab ved lejeledighed.

- **Regnskabet for 2016 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**

- Henlæggelsesniveauet ligger i flere afdelinger under benchmark værdien. Der henlægges jf. boligorganisationen efter vedligeholdelsesplanen.

**Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag**

Der er flere igangværende helhedsplaner, se ovenstående gennemgang af afdelingerne. Derudover er der nybyggeri ønske i forbindelse med opsagt institution i grønlandsparken

**Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne**

Gennemsigtighed og sunde drift.

**Ad 5 – Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

**Ad 6 – Næste møde**

Borgmestermødet afholdes primo 2018 og næste styringsdialog afholdes i august 2018.

**Godkendelse**

Dato 14 / 5 -2018

Dato 17 / 5 2018



Lisbeth Nygaard Jacobsen  
DAB



Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune