



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	31. januar 2018
Sagsbehandler	Mette Albrandt
Telefon direkte	76 16 13 09
Sagsid	16/26970

**Almen styringsdialog 2017  
Referat af møde mellem Ungdomsbo og Esbjerg Kommune  
5. december 2017**

---

Mødet blev afholdt hos Ungdomsbo, Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg.

**Deltagere:**

- Claus-Peter Aanum, Formand, Ungdomsbo
- Henning Rømer Radoor, Næstformand, Ungdomsbo
- Peter Sandager, Ungdomsbo
- Bettina Wolf Spaanheden, Ungdomsbo
- Annette Pedersen, Ungdomsbo
- 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**

Helhedsplan Stengårdsvej: Byggeledelsen var ikke på plads fra byggeriet start, hvorfor boligforeningen er i gang med at udarbejde nye tidsplaner. Skadedyrsproblematikken er håndteret. Der er en enkel lejlighed, der har været ledig siden 1. november, som forventes vil blive genudlejet efter renoveringen.

Bydelshuset: Ungdomsbo har tilbudt at afleverer institutionerne før tid. Den officielle indvielse forventes afholdt 1. februar 2017. Der er lidt udfordringer i forhold til anlæggelses af udearealerne, grundet projekttidspunktet.

Projekt unge i arbejde: På nuværende tidspunkt er der et samarbejde med Brinck, om at få unge fra Stengårdsvej i arbejde. Der arbejdes ligeledes på at skabe nye samarbejdspartnere, ved at tage kontakt til nære relationer.

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

Almenstyringsdialog: Der er tilfredshed med de nye styringsrapporter.



**Effektivisering:** Boligorganisationen har fået en beregning fra Landsbyggefonden, der viser at deres effektiviseringspotentiale er 7,2 mio. kr., som boligorganisationen har planer om at løfte. De afdelinger, der er markeret med rødt i styringsrapporten, er som udgangspunkt små afdelinger. Boligorganisationen mener, at effektiviseringen bliver udfordret, da man også har et ønske om at være de bedste. Afdelingerne har generelt haft store besparelser på almindelig vedligeholdelse.

**Istandsættelse ved fra flytning:** Boligorganisationen ligger meget lavt i forhold til benchmarking.

**Personaleudgifter:** Personaleudgifterne er steget, men administrationsbidraget er faldet.

**Regnskabs gennemgang fra Landsbyggefonden:** Regnskabs gennemgangene fra Landsbyggefonden har betydet at enkelte procedure er blevet tilrettet.

**Arbejdskapital:** Arbejdskapitalen er høj, men vil falde i 2016/17 regnskabet, da boligorganisationen har brugt 2,8 mio. kr.

**Afslag på huslejestøtte:** Der er kommet flere afslag på huslejestøtte i forlængelse af den boligsociale helhedsplan. Afslagene har ingen betydning for de implicerede afdelinger.

**Affald:** Boligorganisationerne ligger generelt højt i forhold til renovation. Boligorganisationen ønsker en drøftelse med affald om mulige løsninger.

**Forbrugsmålere:** Alle forbrugsmålere skiftes løbende til digitale målere.

**Ejendomsfunktionærerne:** Ungdomsbo har indført et pointsystem, som medarbejderne kan købe arbejdstøj for. Ordningen har allerede vist større besparelser.

**Afdeling 5 – Granparken/Kridthuset:** På nuværende tidspunkt er der ikke nogen interesserede køber. Flere parcelhusejere i området, har ytret ønske om, at der bygges rækkehuse på grunden. Boligforeningen går med flere overvejelser – men det kan dog være problematisk, for boligorganisationen selv at bygge, da Landsbyggefonden normalt ikke giver tilladelse til at bygge på en grund, hvor der er en afdeling, der er blevet nedrevet.

**Afdeling 10 – Fyrparken:** Boligorganisationen har undersøgt mulighederne for nedgravede renovations løsninger, men det har vist sig ikke at være rentabel.

**Afdeling 18 – Ringparken V:** Der har været en problematik i forhold til BBR, i forbindelse med at 6 lejligheder er blevet lagt sammen til 3. **Afdeling 26 – Fyrparken:** Helhedsplanen går planmæssigt frem.

**Afdeling 80 – Hedelundsvej:** Afdelingen har en hjemfaldspligt i 2026. Boligorganisationen er i gang med, at vurdere mulighederne og sender oplæg til Esbjerg Kommune.

- **Regnskabet for 2016 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
  - Afdelingen har et lavt henlæggelsesniveau, som bør styrkes.
  - Der skal findes en løsning i forhold til hjemfaldspligten for afdeling 80.

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

**Ghettolisten:** Boligorganisationen vurderer, at hvis man brugte nyere tal til opgørelsen af Ghettolisten, så ville Stengårdsvej ikke længere være på den. De vurderer ligeledes at listerne ikke er brugbare, da det er 2 år gamle tal der indgår i opgørelsen.



Nybyggeri: Boligorganisationen har fortsat et ønske om bygge nyt, gerne familieboliger. I den forbindelse blev projektet Kystparken fremhævet.

Tovværket: Nybyggeriet på Tovværket blev godkendt den 4. december 2017.

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

Boligorganisationen har et ønske om, at få flere nye boliger og samtidig værne om den nuværende boligmasse.

**Ad 5 – Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

**Ad 6 – Næste møde**

Styringsdialogmøde forventes afholdt samme tid næste år. Borgmestermødet primo 2018.

**Godkendelse**

Dato 6/2 -2018

  
Peter Sandager  
Ungdomsbo

Dato 8/2 -2018

  
Charlotte Snecker Poulsen  
Esbjerg Kommune