



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 5. oktober 2021

Sagsid 19/40380

**Almen styringsdialog 2020
Referat af møde mellem Ungdomsbo og Esbjerg Kommune
3. februar 2021**

Mødet blev afholdt elektronisk.

Deltagere:

- Claus-Peter Aanum, Formand, Ungdomsbo
- Henning Rømer Radoor, Næstformand, Ungdomsbo
- Flemming Agerskov Christensen, Ungdomsbo
- Annette Pedersen, Ungdomsbo
- Bettina Wolf Spaanheden, Ungdomsbo
- Erik Boyschau, Ungdomsbo
- Charlotte Snedker Poulsen, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune, Referent

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2019
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 2019

Ingen bemærkninger.

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

Fremtidigt samarbejde:

Boligforeningen ønsker at være i dialog med Esbjerg Kommune om almene boliger og byudvikling. Boligforeningen ønsker, at de styringsrapporter med de afdelinger, der er bemærkninger til og referatet sendes til Chefgruppen i Teknik & Miljø.

Bestyrelsen i Ungdomsbo ønsker, at der oprettes en dialog på det politiske niveau i forhold til byudvikling, også i forhold til de nye effektiviseringstiltag, der er på almenboligområdet. Der blev aftalt, at emnet medtages ved dialogmøderne med Teknik & Miljø.

Der pågår byudviklingsarbejder, hvor boligorganisationerne også inddrages. Derudover har Tilsynet også meldt ind, at boligorganisationerne ønsker at blive inddraget i arbejdet vedr. ladestandere.

Styregruppen på Stengårdsvej er boligforeningen meget glad for, og der er i den forbindelse lavet forslag om en politisk følgegruppe.

Efterfølgende var der en drøftelse, i forhold til det arbejde, der pågår omkring Stengårdsvej, samt en generel drøftelse af arbejdet med den Lovpligtige Udviklingsplan. Bestyrelsen ville gerne have haft mere tid til at arbejde med den Fælles Udlejningsaftale grundet kompleksiteten. Tilsynet tager til efterretning at ved fremadrettede aftaler, skal der afsættes mere tid.

Særlige indsatser i forhold til omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri:

- Boligforeningen oplyser, at de fortsat har stor fokus på økonomien, hvilket vurderes at være udfordrende i forhold til den nye beregningsmodel af rammebeløbet.
- Boligforeningen har deltaget i rapportering om verdensmål og bæredygtighed til BL.
- Boligforeningen har indgået aftale om bæredygtig nedbrydning af boliger i forbindelse med helhedsplan på Stengårdsvej. I den forbindelse er der opnået puljemidler fra Realdania.

Effektivisering: Boligforeningen arbejder fortsat for at komme i mål med den fastlagte effektiviseringsstrategi.

Ventelisterne: Der er 9.258 på ventelisten. 2.230 aktiv boligsøgende og heraf er 238 interne flytninger, 1.388 er bosiddende i Esbjerg Kommune og 852 er ekstern søgende.

Ungdomsboliger: Ingen tomgang.

Arbejdskapital: Arbejdskapitalen er markeret med Gul, da den ligger væsentlig over benchmark.

Ensomhed: Det vurderes fra Boligforeningens side, at der fremadrettet vil komme flere henvendelser end tidligere fra beboerne til administrationen, der grunder i ensomhed, som følge af den sociale afstand Covid-19 har medført.

Afdeling 1 – Birkeparken (75 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelserne. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der etableres pt. ny varmeproduktionsanlæg så afkøling sikres og gebyrer undgås.

Afdeling 2 – Kastanieparken (185 familieboliger og 16 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er 19 boliger ud af 30 i afdelingen, der nu er ommærket til ungdomsboliger. I 2019 blev tagrenoveringsprojekt afsluttet.

Afdeling 3 – Kastanieparken (81 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Primo 2019 blev tagrenoveringsprojekt afsluttet.

Afdeling 4 – Kastanieparken (51 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. I 2019 blev tagrenoveringsprojekt afsluttet.

Afdeling 5 – Granparken/Kridthuset (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Rød) markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over. Henlæggelsesniveauet er med baggrund i, at kridthussagen endnu ikke er afsluttet. Ungdomsbo har fået tildelt grundkapital til tæt/lav byggeri på Kridthusgrunden.

Afdeling 6 – Syrenparken (272 familieboliger og 10 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er flere steder, hvor afdelingen har behov for renoveringsarbejder. Forholdene behandles i kommende helhedsplan – projektet er venteposition til den nye pulje fra Landsbyggefonden i 2022.

Afdeling 8 – Ringparken I (270 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger. Denne markering er misvisende, da der i regnskab 2018/19 ikke var nogen ungdomsboliger i afdelingen. Afdelingen er en del af den Lovpligtige- og Strategiske udviklingsplan, der har til formål at fjerne afdelingen fra Ghetto listen.

Afdeling 9 – Fyrparken (126 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlægger ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 10 – Fyrparken (65 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er foretaget en undersøgelse af indeklimaet og boligforeningen er nu i gang med en udbedring af det.

Afdeling 11 – Østerbyparken (26 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over.

Afdeling 12 – Rosensparken (40 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der arbejdes pt. på, at afdelingen slås sammen med den kommende afdeling på Kærvej. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 13 – Ringparken II (84 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger på niveau. Der er en igangværende helhedsplan. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger. Denne markering er misvisende, da der i regnskab 2018/19 ikke var nogen ungdomsboliger i afdelingen. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Afdelingen er en del af den Lovpligtige- og Strategiske udviklingsplan, der har til formål at fjerne afdelingen fra Ghetto listen. Som en del af planen er 2 ud af planlagte 3 familieboliger ommærket til ungdomsboliger. Gul markering i forhold til ledige boliger, dette er med baggrund i helhedsplanen og den Lovpligtige Udviklingsplan.

Afdeling 14 – Ringparken III og IV (225 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan. Afdelingen er en del af den Lovpligtige- og Strategiske udviklingsplan, der har til formål at fjerne afdelingen fra Ghetto listen. Som en del af planen er 4 ud af planlagte 36 familieboliger ommærket til ungdomsboliger, samt 4 ud af 16 planlagte boliger ommærket til ældreboliger. Der forventes nedrivninger ultimo 2021. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger. Denne markering er misvisende grundet den løbende ommærkning af boliger.

- Afdeling 17 – Ungdomsbokollegiet (74 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Afdelingen sammenlægges med afdeling 80 pr. 1. oktober 2020.
- Afdeling 18 – Ringparken V (200 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er den del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan, men denne afdeling er færdigrenoveret.
- Afdeling 21 – Thulevej (212 familieboliger og 6 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.
- Afdeling 22 – Jerne og Tjæreborg Kollektivhuse (15 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Afdeling 25 - Institution Fyrparken: Ingen bemærkninger.
- Afdeling 26 – Fyrparken (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Igangværende helhedsplan. Sagen kører efter hensigten og det har været muligt at få nogle ekstra ting med i projektet. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten, har sammenhæng med den igangværende renoveringssag.
- Afdeling 29 – Fyrparken (185 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret som mindre tilfredsstillende. Pt. pågår der drøftelser, om det vil være mest hensigtsmæssigt at køre sagen som en helhedsplan.
- Afdeling 32 – Vandkunsten (38 familieboliger og 6 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Afdeling 33 – Sønderris (159 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede ligger under. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Gul markering af fraflytning. Der er tale om 31 fraflytninger, der ikke skønnes at være grundet boligerne.
- Afdeling 35 – Vandkunsten (33 familieboliger og 12 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Tilsynet lægger op til, at afdelingerne lægges sammen i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Rød markering i forhold til fraflytning af ungdomsboliger, der er tale om 8 ud af 12 boliger.
- Afdeling 42 – Østergade/Nygårdsvej (11 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret til mindre tilfredsstillende. Umiddelbart er der ikke økonomi i afdelingen til renoveringer. Boligorganisationen er i gang med at finde ud af, hvorledes problematikken kan løses. Boligforeningen oplyser, at lejlighederne kan være svære at leje ud. Der er ingen afdelingsbestyrelse.
- Afdeling 44 – Trianglen (18 familieboliger og 6 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Rød markering i forhold til fraflytning i ungdomsboligerne, der har været fraflytning i 4 ud af 6 boliger.

- Afdeling 45 – Sct. Georgs Kollegiet (64 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger, hvilket skyldes, at afdelingen primært udlejer til udvekslingsstuderende. Der er ingen afdelingsbestyrelse.
- Afdeling 49 – Esbjerg Mølle (18 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Røde markering i forhold til ungdomsboligerne, der har været fraflytning i 3 ud af 4 boliger.
- Afdeling 51 – Norgesgade (40 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.
- Afdeling 52 – Kvindernes Hus (47 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Rød markering i forhold til fraflytninger, der har været 13 fraflytninger.
- Afdeling 54 – Storegade/Grundtvigs Alle (28 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen har ingen bestyrelse.
- Afdeling 57 – Finsensgade (8 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering (gul sidste år). Årets henlægger ligger under benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger væsentlig over. De meget høje henlæggelser afspejler, at det er et gammelt hus med få lejemål.
- Afdeling 59 – Havnegade (23 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.
- Afdeling 61 – Møllebæk Kollegium (72 ungdomsboliger): Ikke registreret med en effektiviseringsmarkering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen sammenlægges med afdeling 75 pr. 1. oktober 2020. Der er ingen afdelingsbestyrelse.
- Afdeling 62 – Vognsbøl Kollegium (56 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger over. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.
- Afdeling 64 – Grådyb Kollegiet (57 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Der er pt. 13 eliteidrætsudøvere på kollegiet. Behovet for lejligheder til eliteidrætsudøvere har været faldende. Eliteidrætsudøvere får nu ikke kun lejlighederne i toppen. Det er fortsat vigtigt, at der er nogen til at støtte dem i hverdagen. Ungdomsbo ønsker fortsat, at den fleksible udlejningsregel bibeholdes i forhold til eliteidrætsudøvere. Aftalen genvurderes i 2023. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Afdeling 65 – Seniorbo (23 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over. Det er et meget højt henlæggelsesniveau, men der er vedligeholdelsesplaner, der gør, at der vil ske en nedsparring de kommende år.
- Afdeling 66 – Park Kollegiet (42 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 67 – EHI kollegiet (50 ungdomsboliger): Ikke registreret med en effektiviseringsmarkering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Sammenlægges med afdeling 68 pr. 1. oktober 2020.

Afdeling 68 – EHI II Kollegium (48 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Sammenlægges med afdeling 67 pr. 1. oktober 2020 Gul markering i forhold til fraflytning, der har været 28 fraflytninger.

Afdeling 69 - 4. maj kollegiet (55 ungdomsboliger): Grøn i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Afdelingen trænger til at få foretaget en vinduesudskiftning. Udlejningsreglerne ift. frihedskæmpere er blevet ophævet.

Afdeling 71 – Kærvej: Projektet er efter mødet skema C godkendt i maj 2021.

Afdeling 75 – Gårdkollegiet (60 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. I juni 2018 modtog afdelingen meddelelse fra Udbetaling Danmark vedr. udbetaling af statslån, der forfalder til betaling i april 2019 – 3,8 mio. kr. Afdragsordning er blevet godkendt. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Er sammenlagt med afdeling 61 pr. 1. oktober 2020.

Afdeling 78 – Karremidten (6 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen bestyrelse i afdelingen. Boligforeningen arbejder på at fremsende ansøgning om ændring af udlejningsreglerne (minimum 50+ og ingen hjemmeboende børn). Tilsynet anbefaler, at afdelingen sammenlægges med en anden afdeling.

Afdeling 80 – Hedelundvej (96 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til fraflytning, der har været 63 fraflytninger i 2019. Der er igangværende drøftelse om hjemfaldspligt. Afdelingen er opført på lejet grund, hvor der er hjemfaldspligt til Esbjerg Kommune i 2026. I 2026 forventes der at være en restgæld på 8 mio. kr. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen bestyrelse i afdelingen.

Afdeling 92 – Seniorbo II (16 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger væsentlig over. I afdelingen er der en fleksibel udlejningsaftale, med kriterierne minimum 60 år og ingen hjemmeboende børn.

Regnskab 2018/19:

- Afvigelse i forhold til budget på personale omkostninger.
- Overskud 401.864 kr.
- Afvigelse i forhold til budget på kontoromkostningerne.
- Der er følgende ja-markeringer i regnskabet.
 - 4a: Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af investeringer:
 - Tovværkgrunden afdeling 70 forventet ca. 1,2 mio. kr.
 - 4c: Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af løbende retssager:
 - Voldgiftssag i forbindelse med helhedsplan i afdeling 8, 13 og 14. Der er fortsat enkelte verserende sager, hvorfor boligforeningen søger om udsættelse af skema C.
 - 5: Er der anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed.

- I alt 440.590 kr.
- 9b: Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?
 - 6 boligafdelinger har akkumulerede underskudssaldi, dette er indregnet i de kommende budgetter.
- 11a: Skønnes der at være en risiko for tab og/ eller likviditetsproblemer som følge af investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom.
 - Ubebygget grund efter nedrivning af Kridtuset.
- 11b: Skønnes der at være en risiko for tab og/ eller likviditetsproblemer som følge af løbende retssager.
 - Voldgiftssag i forbindelse med helhedsplan i afdeling 8, 13 og 14.
- 11d: Skønnes der at være en risiko for tab og/ eller likviditetsproblemer som følge af aktiverede projekteringsudgifter.
 - Tovværkgrunden afdeling 70 forventet ca. 1,2 mio. kr.
- 12a: Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedr. planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.
 - Afdeling 4 har ikke haft tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.
- 12c: Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedr. tab ved fraflytning.
 - Afdeling 18 har lave henlæggelser i forhold til seneste 3 års forbrug,
 - Nyopført afdeling 57 har lave henlæggelser.

Revisionsprotokollat (" " udsnit fra protokollatet):

- "I afdeling 2, 3, 4, 27, 29, 64 og 81 er der begrænsede midler til planlagt vedligeholdelse."
- "I afdeling 2, 8 og 18 er der ikke tilstrækkelig med henlæggelser, i forhold til det beløb afdelingen skal kunne dække i kommende regnskabsår. Vi er oplyst, at henlæggelser intensiveres i de to afdelinger."
- Gul markering for rykkerprocedure, dette udført.

Årsberetning:

- Stigning i tab hos fraflyttere, hvor tabene primært ligger i de udsatte boligområder.

Regnskabet for 2018/2019 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

- Der er afdelinger der har lavt henlæggelsesniveau, henlæggelsesniveauet bør hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesplanerne.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Helhedsplaner er drøftet under de enkelte afdelinger.

Fortsat stor interesse for at bygge nyt, da der fortsat opleves lang ventetid på boligerne. Der var en drøftelse af nybyggeri ønsker.

- Gl.Færgevej (Tivoligrunden), nyt ønske
- Museumspladsen, nyt ønske
- Hjerting (nyt område) familieboliger etage 62
- Hjerting (nyt område) familieboliger tæt/lav 24
- Sønderris (nyt område) familieboliger tæt/lav 20

3i1: Ansøgning om forlængelse af projektet er blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Boligforeningen har et ønske om fortsat at udvikle sig, men samtidig værne om den nuværende boligmasse.

Ad 5 – Eventuelt

LUP: Der var en drøftelse af Beboergodkendelser i forbindelse med LUP'en. Boligforeningen blev opfordret til at kontakte Birger Christiansen LBF for at få bekræftet, at der ikke skal foretages en beboergodkendelse.

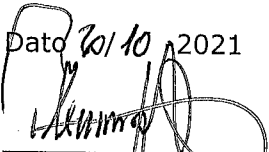
Selvejende institution Åmoseparken: Der var en generel drøftelse.

Ad 6 – Næste møde


Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato 20/10 2021


Flemming Agerskov
Ungdomsbo

Dato 22/10 -2021


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune