



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 16. juni 2022
Sagsid 20/25963

Almen styringsdialog 2021 **Referat af møde mellem Ungdomsbo og Esbjerg Kommune** **1. februar 2022**

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

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 2020.
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 2020

Ingen bemærkninger.

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

Fremtidigt samarbejde:

Bestyrelsen i Ungdomsbo ønsker, at der oprettes en dialog på det politiske niveau i forhold til byudvikling, også i forhold til de nye effektiviserings tiltag, der er på almenboligområdet.

Boligforeningen Ungdoms præciserede at de ønsker følgende skrevet til referat:

"Bestyrelsen føler ikke, at Esbjerg kommune støtter op omkring Ungdomsbos som en lokal virksomhed, der skal skabe værdi som enhver anden virksomhed for at berettige sin eksistens, -og herudover også inden for samme økonomi bruger mange ressourcer på at tage del i kommunens sociale problemstillinger. Det blev bl.a. tydeliggjort da kommunen ikke sikrede Ungdomsbo erstatningskvoter for de 116 boliger som skal nedrives på Stengårdsvej."

Ungdomsbo ønsker en tættere dialog med Esbjerg Kommune i forhold til grundpriser.

Effektivisering: Boligforeningen arbejder fortsat for effektivisering og har igangsat flere tiltag i det forgangne år. Der er implementeret nye værktøjer, der skal sikre organisationens drift.

Ventelisten: 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.

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

Beboerklagenævnet: Der har været 5 sager, 1 blev tabt.

Utryghed: Der var en generel drøftelse af, hvordan man sikre boligområderne, så alle beboer føler sig trygge i og omkring deres bolig. Nogle steder er der opsat kameraer, og dette har også haft en god virkning. Men boligforeningen ønsker, at der kommer flere folk i gadeplan - SSP og Politiet.

Voldgiftssag i afdeling 8, 13 og 14: Drøftelse afholdt i forhold til forlig, men uden nævneværdigt resultat. Modpartens krav på 6,3 mio. kr. er mødt af modkrav fra Ungdomsbo på ca.13 mio. kr. omhandlende mangelfuld sagsbehandling og rådgivning bl.a. Syn og skøn i sagen om badeværelsesinventarets egnethed til brug i baderum. Der ventes svar medio maj måned. Herefter pågår den juridiske behandling af sagen. Tvist med jordentreprenør er løst via forlig. Ekstra krav afholdes af infrastrukturmidler, Økonomisk holder entreprisen sig inden for budgetramme.

Tomgang: Der opleves tomgang på Stengårdsvej, da man ikke kan få småbørnsfamilier til området, da der ikke er pasningsmuligheder. Problematikken er bragt videre til Ministeriet den 7. februar 2022.

Afdeling 1 – Birkeparken (75 familieboliger): Gul 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 22 boliger ud af 30 i afdelingen, der er ommærket til ungdomsboliger. Der var en generel drøftelse af beboersammensætningen.

Afdeling 3 – Kastanieparken (81 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdeling 3 og 4 bliver sammenlagt pr. 1. oktober 2022.

Afdeling 4 – Kastanieparken (51 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdeling 3 og 4 bliver sammenlagt pr. 1. oktober 2022.

Afdeling 5 – Granparken/Kridthuset (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. 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. Der arbejdes

derudover på en helhedsplan på området omkring grunden Kvaglundparken 2 i samarbejde med Esbjerg Kommune og Coop.

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. Landsbyggefonden har været på besigtigelse i afdelingen i forhold til kommende helhedsplan og Tilsynet har i forlængelse heraf videregivet sagen i forhold til vandproblematikken til Miljøafdelingen.

Afdeling 8 – Ringparken I (270 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger på niveau med benchmark. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ældreboliger og gul markering i forhold til ledige familieboliger. Den røde-markering er misvisende, da der i regnskab 2019/20 ingen ældreboliger var i afdelingen. Afdelingen er en del af den Lovpligtige udviklingsplan, der har til formål at fjerne afdelingen fra listen over omdannelsesområder.

Afdeling 9 – Fyrparken (126 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Boligerne i afdelingen er i flere tilbud, før de bliver udlejet. Vedligeholdelsesstanden er markeret som ikke tilfredsstillende, dette med baggrund i standen på Badeværelserne og klimaskærmen. Bestyrelsen er fratrukket og der er pt. inden bestyrelse i afdelingen.

Afdeling 10 – Fyrparken (65 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er igangsat en undersøgelse i forhold til indeklima. Afdelingen har ingen bestyrelse.

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 på niveau. Afdelingens stand er markeret til mindre tilfredsstillende. Badeværelser og køkkener trænger til en istandsættelse. Der var en drøftelse af beboersammensætningen.

Afdeling 13 – Ringparken II (84 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er en igangværende helhedsplan. Afdelingen er en del af 3i1 projektet og en del af den Lovpligtige udviklingsplan, der har til formål at fjerne afdelingen fra listen over omdannelsesområder. Som en del af planen er 2 ud af planlagte 3 familieboliger ommærket til ungdomsboliger.

Afdeling 14 – Ringparken III og IV (225 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er en del af 3i1 projektet. Der er en igangværende helhedsplan. Afdelingen er en del af den Lovpligtige udviklingsplan, der har til formål at fjerne afdelingen fra listen over omdannelsesområder. Som en del af planen er 9 ud af planlagte 36 familieboliger ommærket til ungdomsboliger, samt 6 ud af 16 planlagte boliger ommærket til ældreboliger. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ældreboliger. 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 er sammenlagt 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 en 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. Afdelingen har ingen bestyrelse.

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. Skema C blev godkendt i november 2021.

Afdeling 29 – Fyrparken (185 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens de opsparede ligger under benchmark. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret som ikke tilfredsstillende. I afdelingen pågår der en drøftelse af opsætning af solceller i forhold til de fællesarealer. Der pågår ligeledes drøftelser i forhold til el-ladestandere. Landsbyggefonden var på besigtigelse i november 2021 i forhold til kommende helhedsplan.

Afdeling 32 – Vandkunsten (38 familieboliger og 6 ungdomsboliger): Rød 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.

Afdeling 35 – Vandkunsten (33 familieboliger og 12 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Tilsynet lægger op til, at afdelingen lægges sammen med afdeling 32 i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

Afdeling 42 – Østergade/Nygårdsvej (11 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser er på niveau med benchmark, mens de opsparede ligger under. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret til mindre tilfredsstillende. Rød markering i forhold til fraflytning, der er tale om 2 ud af 11 boliger. Umiddelbart er der ikke økonomi i afdelingen til renoveringer. Boligorganisationen er i gang med at finde ud af, hvorledes problematikken kan løses. 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. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret som mindre tilfredsstillende, da boligerne trænger til badeværelses- og køkkenmodernisering, samt udskiftning af sti- og asfaltbelægning. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Rød markering i forhold til fraflytning i ungdomsboligerne, der har været fraflytning i 4 ud af 6 boliger. Der er et ønske om at tilgængelighedsboligerne eventuelt suppleres med altan på gårdsiden ved udvalgte lejemaal.

Afdeling 45 – Sct. Georgs Kollegiet (64 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens de opsparede ligger på niveau. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger, hvilket skyldes, at afdelingen primært udlejer til udvekslingsstuderende. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret som mindre tilfredsstillende, da boligerne trænger til badeværelses- og køkkenmodernisering, samt vinylgulve. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 49 – Esbjerg Mølle (18 familieboliger og 4 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Der var en drøftelse af beboeradfærd. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over.

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 8 fraflytninger. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret som mindre tilfredsstillende, da boligerne trænger til badeværelses- og køkkenmodernisering, samt tekniske installationer. Derudover kommer der en kloakseparering. Der er et ønske om altaner på gårdsiden på udvalgte lejemål.

Afdeling 54 – Storegade/Grundtvigs Alle (28 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret som mindre tilfredsstillende, da boligerne trænger til badeværelses- og køkkenmodernisering, samt renovering af klimaskærm og altaner.

Afdeling 57 – Finsensgade (8 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. 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): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 61 – Møllebæk Kollegium (72 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Afdelingen er sammenlagt med afdeling 75 pr. 1. oktober 2020. Det er på afdelingsmøde besluttet, at afdelingen skal være røgfri fremadrettet ved fraflytninger.

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. Det er på afdelingsmøde besluttet, at afdelingen skal være røgfri fremadrettet ved fraflytninger.

Afdeling 64 – Grådyb Kollegiet (57 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er pt. 12 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 revurderes i 2023. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Det er på afdelingsmøde besluttet, at afdelingen skal være røgfri fremadrettet ved fraflytninger. Nybyggerisagen ligger pt. ved byggeskadefonden.

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. Det er på afdelingsmøde besluttet, at afdelingen skal være røgfri fremadrettet ved fraflytninger.

Afdeling 67 – EHI kollegiet (50 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger på niveau. Afdelingen er sammenlagt med afdeling 68 pr. 1. oktober 2020. Afdelingen har ingen bestyrelse.

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. Afdelingen er sammenlagt med afdeling 67 pr. 1. oktober 2020.

Afdeling 69 - 4. maj kollegiet (55 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Afdelingens vedligeholdelsesstand er markeret som mindre tilfredsstillende, afdelingen trænger til at få foretaget en vinduesudskiftning. Det er på afdelingsmøde besluttet, at afdelingen skal være røgfri fremadrettet ved fraflytninger.

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. Afdelingen er sammenlagt med afdeling 61 pr. 1. oktober 2020. Gul markering i forhold til fraflytninger, der er tale om 37 ud af 60 boliger. Det er på afdelingsmøde besluttet, at afdelingen skal være røgfri fremadrettet ved fraflytninger.

Afdeling 78 – Karremidten (6 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. 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 ledige boliger. 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. Afdelingens vedligeholdelsestand er markeret som mindre tilfredsstillende – afdelingen bliver kun nødtørftigt renoveret, grundet hjemfaldspligten. 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 2019/20:

- Underskud 423.604 kr.
- Afvigelse i forhold til budget på personale omkostninger.

- Afvigelse i forhold til budget på kontoromkostningerne.
- Der er følgende ja-markeringer i regnskabet.
 - 5: Er der anvendt midler fra dispositionsfonden som følge af lejeledighed.
 - I alt 737.943 kr.
 - 9b: Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?
 - 2 boligafdelinger har akkumulerede underskudssaldi, dette er indregnet i de kommende budgetter.
 - 10: Er der afdelinger med udlejningsbesvær.
 - Afdeling 8, 13 og 14.
 - 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 Kridthuset.
 - 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,

Revisionsprotokollat (" " udsnit fra protokollatet):

- " I afdeling 2, 3, 4, 10, 29 og 64 er der begrænsede midler til planlagt vedligeholdelse."
- " I afdeling 18, 21 og 40 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 tre afdelinger."

Regnskabet for 2019/2020 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. Boligforeningen oplyser, at de har følgende nybyggeri ønsker:

- Gl. Færgevej (Tivoligrunden), nyt ønske
- Museumspladsen, nyt ønske
- Hjerting (nyt område) familieboliger etage 62
- Hjerting (nyt område) familieboliger tæt/lav 24
- Sønderriis (nyt område) familieboliger tæt/lav 20
- Nelliikevej
- Darumvej, 3 etape

Boligpolitik: Der var en generel drøftelse af behovet for boligpolitikken og den vigtighed der er ved, at Esbjerg Kommune får sådan en.

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.

Boligforeningen oplyser desuden, at der arbejdes meget for at finde de rigtige løsninger, der skal sikre beboerne og organisationens fortsatte virke.

Ad 5 – Miljø

El-ladestandere: Der var en generel drøftelse af el-ladestandere.

Ad 6 – Eventuelt

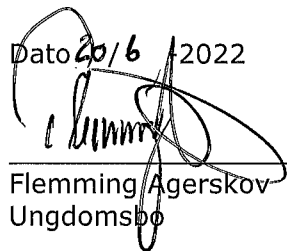
Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

Fremsender indkaldelse når materialet er modtaget i almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato 20/6 -2022



Flemming Agerskov
Ungdomsbo

Dato 24/6 -2022



Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune