



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 2. januar 2024
Sagsid 23/8634

Almen styringsdialog 2023

Referat af møde mellem Arbejdernes Boligforening og Esbjerg Kommune

27. november 2023

Mødet blev afholdt hos Arbejdernes Boligforening, Kirkegade 55.

Deltagere:

- Poul-Erik Hansen, Arbejdernes Boligforening
- Peter K. Larsen, Arbejdernes Boligforening
- Karina Aarhus, Arbejdernes Boligforening
- ASK Borggaard Kramer Overgaard, Esbjerg Kommune
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune

Dagsorden:

1. Opfølgning på styringsdialogen i 2022
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 2022

Ved sidste års styringsdialog blev det bemærket, at flere beboere har svært ved at betale deres husleje, hvorfor der er en stigning i sager der sendes til inkasso. Administrationen hjælper beboerne gennem dialog og evt. forlængelse af tidsfrister. Trods indsatsen er der en stigning i antal inkassosager, og som følger heraf får et stigende antal beboere deres lejekontrakt opsagt.

Håndtering af klager: Boligforeningen har ændret praksis i forhold til håndtering af klager, hvor dialogen i højere grad er dialogbaseret og mindre skriftlig korrespondance.

Den ændrede praksis for klagesager til at være mere dialogbaseret har krævet at de administrative medarbejdere afsætter ekstra tid til opgaven, men til gengæld har dette givet bedre resultater.

Ansøgninger om kreditforeningslån: Der var en generel drøftelse af sagerne. Boligforeningen opfordrede til, at der arbejdes på at minimere den tidsmæssige sagsgang for at sikre, at tilbuddene fra entreprenørerne holder. Det er et politisk ønske, at sager med store huslejestigninger eller store kvadratmeter priser skal sendes til politisk behandling. Esbjerg Kom-

mune vil afklare muligheden for at behandle disse sager, eller nogle af disse sager administrativt, og dermed uden politisk sagsfremstilling. Esbjerg Kommune vil give et svar til boligforeningerne på dialogmødet den 11. januar 2024.

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

Udslusningsboliger: Dialog om udslusningsboliger- boligforeningen ytrer at det er en god ide.

Venteliste: Samlet set er der 9.342 på Arbejdernes Boligforenings venteliste pr. 31. december 2023 – heraf bor 1.311 ikke i Esbjerg Kommune og 2.075 er aktiv søgende. De samlede ventelister for boligforeningerne i Esbjerg Kommune vil blive drøftet til dialogmødet i januar 2024.

Effektivisering: Der arbejdes løbende på at effektivisere og holde omkostningerne nede på administrationen og driften. Boligforeningen oplyser, at det pt. er svært at undgå omkostningsstigninger i et samfund, hvor priserne stiger. Der arbejdes dog løbende på flere selvbetjeningsløsninger, så beboer og medlemmer kan blive mere selvhjulpne.

Husleje: Boligforeningen oplever prisstigninger på alle områder – både renter, kurstab og konkret omkostninger – el, varme, renovation, vand, lønforhandlinger, reguleringer af lån, men også at beboernes egne udgifter stiger. Derudover er det blevet bemærket, at beboerne har svære ved at betale deres husleje

Fleksibel udlejning: Den fleksible udlejning har været anvendt 15 gange i 2022.

Dispositionsfond: Dispositionsfonden er lav og der arbejdes på at blive styrket.

Beboerdemokrati: Der er blevet valgt flere afdelingsbestyrelses medlemmer ind end tidligere og der har i den forbindelse været afholdt kurser om bestyrelsens opgaver og ansvar, så bestyrelsesmedlemmerne i afdelingen har overordnet set god viden om bestyrelsesarbejdet.

Boligpolitikken: Boligpolitikken er i høring frem til årsskiftet. Hvorvidt der kommer grundkapital i 2025 budgettet, afhænger af den politiske drøftelse på baggrund af boligpolitikken.

Afdeling 1 – Østergade m.fl. (320 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er velvedligeholdt og der vil i den kommende periode ske en øgning af de opsparede henlæggelser. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 2 – Skovkanten (20 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 3 – Nørrebrogade (12 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Afdelingen har inden bestyrelse.

Afdeling 4 – Baggesens Alle (14 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser

ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 5 - Nygårdsvej m.fl. (46 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 6 - E. Hansens Vej (282 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 7 - Hjertingvej m.fl. (95 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 11 - Ringen (22 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 12 - Baggesens Alle (148 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 13 - Novrupvej m.fl. (354 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Henlæggelserne er for lave og der arbejdes på en øgning. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 19 - Jagtvænget (84 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 21 - Mølleparkvej (89 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Gul markering i forhold til fraflytning (19 lejemaal), der er dog ikke udlejningsproblemer i afdelingen.

Afdeling 22 - Birkekrattet (496 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Henlæggelserne er for lave og der arbejdes på en øgning. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 23 – Ådalsvænget m.fl. (509 familieboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen har lige afsluttet en helhedsplan, hvorfor de opsparede henlæggelser forventes at vokse betragteligt over de kommende år. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år. Afdelingen har en verserende syns- og skønssag vedr. etagedækkende.

Afdeling 24 – Møllegårdsvej (24 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 25 – Umanakparken (148 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der arbejdes på at hæve henlæggelserne de kommende år. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 27 – Østergade (16 familieboliger og 2 ungdomsboliger): Grøn markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger på niveau. Rød markering i forhold til fraflytning, i forhold til de 2 ungdomsboliger. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 28 – Briggen (117 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 29 – Skolegade (38 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Rød markering i forhold til fraflytning (14 fraflytninger). Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 30 – Nygårdsvvej (18 ældreboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og løbende henlæggelser ligger over. Afdelingen har inden bestyrelse.

Afdeling 31 – Klipperen (42 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og løbende henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen fremstår velvedligeholdt, men der arbejdes på at øge henlæggelserne. I afdelingen er der en fleksibel udlejning der gør at udlejningen i afdelingen er målrettet beboer på 50 +.

Afdeling 33 – Nørregårdsparken (24 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under, mens opsparede ligger over benchmark.

Afdeling 34 – Slåenvej (42 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering (grøn sidste år). Årets - og opsparede henlæggelser ligger på niveau med benchmark. I afdelingen er der en fleksibel udlejning der gør at udlejningen i afdelingen er målrettet beboer på 55 +. Der er underfinansiering i forbindelse med finansiering af individuelle forbedringsarbejder. Lånene afvikles over max. 10 år.

Afdeling 35 – Ungdomsboligerne Teglværkgade (46 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens opsparede ligger under. Rød markering i forhold til fraflytning (33 fraflytninger). Boligforeningen oplever at markedet for ungdomsboliger er mættet.

Afdeling 36 – Teglværkskvarteret (113 familieboliger): Gul markering i forhold til årets henlæggelser. Ingen effektivitetsmarkering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen er taget i drift i 2021 og der arbejdes for at hæve henlæggelserne. Gul markering i forhold til fraflytning (24 fraflytninger).

Afdeling 37 – Langliparken etape 1 og 2 (40 familieboliger): Ingen effektivitetsmarkering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Regnskab:
Regnskabet balancerer.

Underfinansierede afdelinger: Underfinansieringen skyldes, at der er flere beboere, der har valgt at få foretaget individuelle forbedringer. Afdelingerne bruger af boligorganisationen egne midler, frem for at optage lån.

Afdelinger med underskud: Der er 14 afdelinger med underskud.

Tab ved fraflytning: Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed og fraflytning i 16 afdelinger.

Revisionsprotokollat:

Revisor udtaler: *"Henlæggelsesniveauet til planlagt vedligeholdelse er i flere afdelinger begrænset."*

- **Regnskabet for 2022 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - Opsparede henlæggelser ligger ved flere afdelinger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanerne (30 år). Der arbejdes målrettet på at hæve henlæggelsesniveauet i de afdelinger, der ligger lavt.

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Boligforeningen har fokus på igangværende projekter, derudover er de fortsat interesseret i at være med til at udvikle Esbjerg som en by, folk gerne vil bo i. Arbejdernes Boligforening ønsker at bidrage med nybyggeri af attraktive boliger til fornuftige huslejer.

Boligforeningen har fokus på, at materialer ved kommende projekter kræver det minimale at vedligeholde. Derudover er der generelt fokus på forbruget.

Det er boligforeningens vurdering, at der er behov for tæt lavt byggeri i takt med, at der kommer flere og flere ældre borgere i kommunen. Placeringsmæssigt vurderes Andrup og Sønderris at være optimale.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Arbejdernes Boligforening ønsker fortsat at være en selvstændig boligorganisation, der sætter præg på udviklingen i Esbjerg Kommune.

Ad 6 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

Der indkaldes til styringsdialogmødet, når materialet er uploadet på almenstyringsdialog.dk.


Godkendelse

Dato 2/1 -2023



Peter Larsen
Arbejdernes Boligforening

Dato 18/1 -2023



Mette Albrandt
Esbjerg Kommune