



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 1. juli 2024
Sagsid 24/14810

Almen Styringsdialog 2024 Referat af møde mellem Ribe Boligforening og Esbjerg Kommune 1. juli 2024

Mødet blev afholdt hos Ribe Boligforening, Bøge alle 2, Ribe.

Deltagere:

- Nis Peter Heinsen, Ribe Boligforening
- Anders Fabricius, Ribe Boligforening
- Asger Helles, Boligkontoret Danmark
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune
- Ask Borggaard Kramer Overgaard, 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

Ingen bemærkninger.

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

Venteliste: Der er fortsat mange ansøgere til boligforeningens afdelinger. Der er 584 aktivt søgende på ventelisten.

Effektivisering: Boligforeningen oplyser, at der er løbende fokus på økonomien og der afsøges løbende muligheder for at effektivisere yderligere. Der er stor fokus på materialevalg, så der sikres lang holdbarhed og minimal vedligeholdelse.

Ved sidste styringsdialog oplyste boligforeningen, at der er løbende fokus på økonomien og der afsøges løbende muligheder for at effektivisere yderligere.

Boligorganisationen vurderer, at der ikke er så mange lavthængende frugter, da afdelingerne allerede er økonomisk veldrevne og fordi flere afdelingers boliger er fysisk adskilte. Esbjerg Kommune anerkendte situationen.

Overordnet kunne en bedring i effektiviseringstallene observeres. Fx er flere afdelinger (tre) markeret med grønne effektivitetstal, ifh.t. sidst hvor der kun var én afdeling med grøn markering.

Afdeling 1 – Riddermandsvej/ Seminarievej/ Drost Pedersvej (24 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparede henlæggelser ligger over.
- Administrationen overvejer fortætning i afdelingen.

Afdeling 2 – Idræts Alle m.fl. (115 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under.

Afdeling 4 – Tangevej/H. Jacobs Station (155 familieboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Rød markering i forhold til henlæggelser.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 6 – Hans Jacobs Vej (10 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til henlæggelser.
- Årets henlæggelser ligger væsentligt under benchmark og opsparede henlæggelser ligger under.

Afdeling 10 – Parkvej (30 familieboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til henlæggelser.
- Årets benchmark og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 16 – Lundgårdsvej (28 familieboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til henlæggelser.
- Årets benchmark og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 18 – Fasanvej (15 familieboliger):

- Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligehold og effektivisering.
- Rød markering i forhold til henlæggelser.
- Årets benchmark og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 20 – Skyttevej (45 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligehold.
- Hvilket hænger sammen med, at afdelingen er gennemrenoveret.
- Årets henlæggelser ligger væsentligt under benchmark og opsparede ligger under.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 21 – Rønnebærparken (193 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Opsparede henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger væsentligt under.

Afdeling 23 – Blomstergangen (12 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets - og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 25 – Termansensvej (17 ungdomsboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparede ligger over.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 26 – Gredstedbro (12 familieboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser og opsparede ligger lige under benchmark.
- Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten fra almene familieboliger.
- Afdelingen får driftstilskud grundet lån, for at holde huslejen nede.

Afdeling 30 – Nipsvej (38 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til fraflytning.
- Afdelingen har været under ombygning i de sidste 4 år. Lejerne har formået at finde anden bolig ved egen drift.
- Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under.

Afdeling 32 – Ungdomsboligerne (45 familieboliger og 113 ungdomsboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets - og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 33 – Våesvej (6 familieboliger og 2 ungdomsboliger):

- Grøn markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger væsentligt under.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 34 – Sønderportsgade (9 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger over.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 40 – Skyttevej (47 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til årets henlæggelser.
- Årets henlæggelser ligger væsentligt under benchmark, mens opsparede ligger på niveau.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 41 – Hans Jensens Vej/ Øster Vedsted Vej/ Hermelintofte (32 familieboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 42 – Tømmergangen (17 familieboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 43 – Nedervej m.fl. (13 familieboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparede ligger under.
- Fraflytningsprocenten er markeret med rødt.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 44 – Sdr. Kirkevej/Købmandsvej/Skyttevej (16 familieboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 45 – Tvedgade (26 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger væsentligt under.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 46 – Hans Jensens Vej (12 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 49 – Magrethegården – ældrecenter (77 ældreboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til årets henlæggelser.
- Årets henlæggelser ligger væsentligt under benchmark og opsparede ligger over.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.
- Gul markering i forhold til fraflytningsprocenten.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 50 – Åhavevej – ældrecenter (28 ældreboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Rød markering i forhold til årets henlæggelser.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 51 – Sct. Catharinæ Plads (14 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under.

Afdeling 52 – Kastanie Alle/ Bøge Alle (38 ældreboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Rød markering i forhold til årlige henlæggelser.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentlig under benchmark.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 53 – Åmoseparken (12 ældreboliger):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger på niveau.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 55 – Seminarievej (25 familieboliger) (Gl. Jernindustri):

- Rød markering i forhold til effektivisering.
- Gul markering i forhold til årets henlæggelser.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark.
- Der er iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.
- Boligforeningen arbejder for en helhedsplan for afdelingen.
- Afdelingen har ingen bestyrelse.

Afdeling 56 – Kirkevej/Ribevej (13 familieboliger):

- Gul markering i forhold til effektivisering.
- Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
- Rød markering i forhold til fraflytning.
- Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 130 – Nipsvej 2 (21 familieboliger):

- Afdelingens boliger er under nedrivning og dernæst opføres nye boliger i afdeling 30.

Regnskab:

- Overskud på 349 t. kr., der er overført til arbejdskapitalen.
- Der er ja-markeringer i regnskabet:
 - Spørgsmål 5 – Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed i 12 afdelinger og der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning i 6 afdelinger.
 - Spørgsmål 9b – der er afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering:
 - Afdeling 2, 4, 10, 16, 18, 21, 25, 30, 32, 33, 41, 46, 49, 50, 51, 52, 53 og 55.
 - Spørgsmål 10 – Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?
 - Afdeling 23.
 - Spørgsmål 12a - der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.
 - Afdeling 2, 21, 23 og 57.
 - Spørgsmål 12b – der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende Istandsættelse ved fraflytning.
 - Afdeling 44, 45 og 55.

Revisionsprotokollat:

- Revisor gør opmærksom på lån til afdelinger. Side 312.

- Revisor anbefaler, at administrationen løbende afprøver om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig.

Årsberetning:

- Afdeling 30, 33, 52 er ratet som D i eget regi.
- **Regnskabet for 2023 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - *Henlæggelsesniveauet skal harmonere med vedligeholdelsesplanerne. Der henstilles til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesplanerne.*
 - *Se derudover ovenstående bemærkninger vedr. regnskabets spørgeskema.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Ribe Jernindustri, etape 2: Ribe Boligforening er interesseret i at bygge ved etape 2.

Administrationen kunne være interesseret i at bygge på et område ved siden af eksisterende afdeling i Rønnebærparken – (nord for åen).

Der var en generel drøftelse om boligorganisationernes projekter, herunder grundkapital fra kommunen i år.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Boligorganisationen efterspørger et styrket samarbejde med Borger & Arbejdsmarked i Esbjerg Kommune, da boligforeningen ønsker at kunne hjælpe beboerne i endnu højere grad end tilfældet er i dag.

Ad 5 – Eventuelt

Granskningsrapporterne: Der er ingen vejledninger, og boligorganisationen har ikke fået tilbagemelding på hvad resultatet af granskningsrapporterne bliver.

Udfordringerne nu og fremadrettet er at de høje omkostninger til nybyggeri og renovering vil presse huslejeniveauet opad.

Beboerdemokrati: Der var en generel drøftelse af udfordringerne ved at sikre at der sidder bestyrelser i alle afdelinger.

Sammenlægninger, i nogle afdelinger, har ikke ført til, at der kommer flere til afdelingsmøderne, hvilket kan skyldes at nogle af afdelingerne er geografisk spredte.

Der er bygget et nyt mødelokale til at facilitere afdelingsmøder, hvilket er beliggende på Bøge Alle i Ribe.

Der er flere vakante pladser i boligforeningens hovedbestyrelse, der skal således findes ny næstformand, - bestyrelsesmedlem og suppleant til næste valgperiode.

Boligforeningen er generelt set begyndt at arbejde projektorienteret i afdelingsbestyrelserne i boligorganisationer.

Boligorganisationen har klare instrukser i forhold til hvad der bruges penge på, hvad angår gaver, forplejning mm.

Boligorganisationen efterspørger et styrket samarbejde med Borger & Arbejdsmarked i Esbjerg Kommune, da boligforeningen ønsker at kunne hjælpe beboerne i endnu højere grad end tilfældet er i dag.



Der var en generel drøftelse om bopælspligten.

Der var en generel drøftelse om det stigende antal events og kulturbegivenheder i Esbjerg Kommunes potentiale til, at tiltrække tilflyttere til kommunen - og boligselskabet.

Ad 6 – Næste møde

Der indkaldes til styringsdialog, når styringsrapporten uploades på almenstyringsdialog.dk.

Aftaler indgået på mødet

- Ingen bemærkninger.

Godkendelse

Dato 27/09-2024

Asger Helles
Ribe Boligforening

Dato 3 /10-2024

Mette Albrandt
Esbjerg Kommune