



**Almen styringsdialog 2021**  
**Referat af møde mellem Boligforeningen '32 og Esbjerg Kommune**  
**16. november 2021**

---

Mødet blev afholdt hos Boligforeningen '32 (DAB), Storegade 33, 6700 Esbjerg.

**Deltagere:**

- Lisbeth Nygaard Jacobsen, DAB
- Claus T. Sørensen, DAB
- Bent Sejrup, DAB
- Christina Rasmussen, DAB
- 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. Klima
6. Eventuelt
7. Næste møde

---

**Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2020**

Boligforeningen oplever fortsat henvendelser fra Gladsaxe Kommune, når de ikke kan finde en passende bolig i egen kommune.

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

Venteliste: Status er, at der er 437 på ventelisten, der er bosat udenfor Esbjerg Kommune, heraf kan der være personer, der ikke er interesseret i at flytte til Esbjerg, da man kan vælge at blive skrevet op til samtlige boliger DAB administrerer i hele Danmark.

3i1: Boligforeningen deltager i 3i1 projektet. Projektet har fået tilsagn til perioden 2021-24.

Effektiviseringsmål: Boligforeningen mangler fortsat effektiviseringer for 4,6 pct. i forhold til ministeriets krav til effektivisering. Boligforeningen mener ikke, det er realistisk at effektivisere for de sidste 4,6 pct., da der i det forgangne år har været flere låneomlægninger, der registreres som udgifter i effektiviseringsmåletallene.

Dispositionsfonden: Der har i regnskabsåret 2019/20 været en stigning i den disponible del af dispositionsfonden.

Ekstern granskning: Det har været en stor opgave for boligforeningen i forbindelse med levering af materiale til portalen.

Udlejning: Der var en generel drøftelse af den nuværende udlejningssituation, pt. opleves det fra boligforeningens side, det kræver en større og større indsats for at få dem lejet ud.

Afdeling 1 – Knudedybet/Nørrevang (215 familieboliger, etagebyggeri): Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligeholdelse og grøn markering i forhold til effektivisering. Boligforeningen oplyser, at der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 2 – Grønnegade/Rørkjærgade (40 familieboliger, tæt/lav byggeri): Boligforeningen har noteret afdelingen som særligt udfordret. Gul markering i forhold til effektivisering. Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende. Boligforeningen er i gang med at udarbejde en helhedsplan, den er endnu ikke fremsendt til Landsbyggefonden. Derudover arbejdes der på et projekt indeholdende tagudskiftning mv.

Afdeling 3 – Parkvænge (308 familieboliger, etagebyggeri): Grøn markering i forhold til effektivisering. Det opsparede henlæggelsesniveau er lavt ift. benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Hver lejlighed har et pulterrum/værelse der ligger i loftet, hvor der evt. kan laves en løsning på sigt.

Afdeling 4 – Frejaparken (266 familieboliger, etagebyggeri): Grøn markering i forhold til effektivisering. Det opsparede henlæggelsesniveau er lavt ift. benchmark, der er gennemført flere vedligeholdelsesarbejder. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 5 – Præstebakken (269 familieboliger, etagebyggeri): Boligforeningen har noteret afdelingen som særligt udfordret, dette med baggrund i at afdelingen er på listen over udsatte boligområder. Grøn markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger lavt ift. benchmark.

Afdeling 6 – Tinghøjten (184 familieboliger, etagebyggeri): Boligforeningen har noteret afdelingen som særligt udfordret, dette med baggrund i at afdelingen er på listen over udsatte boligområder. Grøn markering i forhold til effektivisering.

Afdeling 7 – Engdraget (59 familieboliger, tæt/lav byggeri): Gul markering i forhold til effektivisering.

Afdeling 8 – Hedegårdene (489 familieboliger, etagebyggeri): Boligforeningen har noteret afdelingen som særligt udfordret, dette med baggrund i at afdelingen er på listen over udsatte boligområdet. Rød markering i forhold til fraflytning. Byrådet godkendte den 7. december 2021 skema A for helhedsplan i afdelingen. Grøn markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 9 – Rønnebærhaven (35 familieboliger og 6 ungdomsboliger, tæt/lav byggeri): Grøn markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen bestyrelse i afdelingen.

Afdeling 12 – Blåbjergparken (182 familieboliger, tæt/lav byggeri): Gul markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser,

at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Huslejen er blevet sænket for at fremtidssikre afdelingen.

Afdeling 13 – Teglværksgade/Rørkjærsgade (29 familieboliger, blandet byggeri): Gul markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Der er ingen bestyrelse i afdelingen.

Afdeling 14 – Ewaldskrogen/Ewaldsbakken (137 familieboliger, blandet byggeri): Gul markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlægger ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 15 – Vårparken (40 familieboliger, tæt/lav): Gul markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 16 – Højvangsparken (83 familieboliger og 10 ungdomsboliger, tæt/lav byggeri): Gul markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til fraflytningsprocenten for ungdomsboliger, der er dog ikke problemer med genudlejningen.

Afdeling 17 – Kittelgården (27 familieboliger, etagebyggeri): Gul markering i forhold til effektivisering.

Afdeling 18 – Skjoldsgade/Spangsbjerggade (48 familieboliger, etagebyggeri): Der er i forbindelse med helhedsplanen givet et tilskud fra Trækningsretten til afdelingen. Derudover skal der gives et tilskud over de næste 3 år fra Landsbyggefonden. Grøn markering i forhold til effektivisering. Afdelingen har ingen bestyrelse.

Afdeling 22 – Exnergade/Baggesens Allé (31 familieboliger, etagebyggeri): Gul markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Rød markering i forhold til fraflytning, der er tale om 7 fraflytninger. Afdelingen har ingen bestyrelse.

Afdeling 23 – Samvirke (24 familieboliger, etagebyggeri): Gul markering i forhold til effektivisering.

Afdeling 24 – Nørregade (12 familieboliger, etagebyggeri): Gul markering i forhold til effektivisering. Har fleksible udlejningsregler (55+), aftalen trådte i kraft ved byggeriets opførelse 2005.

Afdeling 25 – Skads (9 familieboliger, tæt/lav): Grøn markering i forhold til effektivisering. Rød markering i forhold til henlæggelserne, da de ligger væsentlig over benchmark. Dette skyldes at der ligger en tag og vinduesudskiftning i vedligeholdelsesplanen. Afdelingen har ingen bestyrelse.

Afdeling 30 – Kvaglundparken (96 familieboliger, etagebyggeri): Boligforeningen har noteret afdelingen som særligt udfordret, dette med baggrund i at afdelingen er en del af listen over udsatte boligområder. Grøn markering i forhold til effektivisering. Hele afdelingen er ommærket til Ældreboliger. Afdelingens boliger er ommærket til ældreboliger, og bør derfor ikke fremover tælle med i statistik for udsatte boligområder.

Afdeling 32 – Danmarksgade 68 (24 familieboliger, etagebyggeri): Gul markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. Afdelingen har inden bestyrelse.

Afdeling 33 – Småhusene (57 familieboliger, tæt/lav byggeri): Grøn markering i forhold til effektivisering. De opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Boligforeningen oplyser, at der henlægges efter vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 35 – Skibet (37 familieboliger): Noteret som under opførelse. Alt er udlejet, med indflytning pr. 26. november 2021 og 1. december 2021.

Regnskabsrapporten:

- Overskud på 75.422 kr.
- Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til 21 afdelinger i forbindelse med dækning af tab ved lejeledighed.
- Afdeling 18 - Der er i forbindelse med helhedsplanen givet et tilskud fra Trækningsretten til afdelingen på ca. 14 mio. kr.
- 3 afdelinger med underskudssaldo – afdeling 4, 9 og 33. Disse afvikles over 3 budgetår.

Revisionsprotokollatet:

- Revisor udtaler i forhold til konto 401: "*... I afdeling 4 og 13 er henlæggelserne på et minimumskrav, svarende til årets henlæggelser. I afdeling 3, 4, 5, 9, 10, 32 og 33 er der under 2 års henlæggelser. Ovenstående afdelinger kan være sårbare over for merforbrug på konto 116 fremover.*"

**Regnskabet for 2019/20 hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**

- *Boligforeningen oplyser, at der henlægges i forhold til afdelingernes vedligeholdelsesplaner.*
- *Tilsynet gør opmærksom på, at små afdelinger er sårbare og det anbefales, at de på sigt lægges sammen.*

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

Umiddelbart er boligforeningen ikke interesseret i Nybyggeri. Boligforeningen har fokus på deres eksisterende boligmasse og har tidligere givet udtryk for, at de ikke umiddelbart har ønsker til nyt byggeri – ud over Askelunden, som afventer en ny licitation.

Der er givet tilsagn til opførelse af opført 25 tæt/lav familieboliger i Askelunden, i forbindelse med nedlæggelse af institution.

Afdelinger med helhedsplaner fremgår af de foregående afsnit.

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

Boligforeningens fokus ligger fortsat på en sund sikker drift af det overordnede selskab og afdelingerne.

### **Ad 5 – Klima**

Drøftelse af den kommende klimadagsorden – DAB deltager i det kommende møde, der er indkaldt til af Esbjerg Kommune:

- Energi - overordnet drøftelse af klimavenlige energikilder.
- LAR – Forsinkelsesbassiner.
- Ladestander – B'32 er endnu ikke begyndt at opsætte nogen. Det har været til afstemning i en afdeling, hvor det blev nedstemt. Det er administrationens opfattelse, at mange går og afventer drøftelserne i forhold til lyn-opladere.

- Solceller – udfordringen med solceller er, at strømmen kun kan anvendes til fællesarealerne. Boligforeningerne mangler en løsning, så beboerne kan få gavn af overskuds el.
- Afkøling af tilbageløbsvand, ved for høj varme bliver afdelingerne pålagt en motivationsstarif. Hvilket betyder, at jo varmere tilbageløbsvandet er, jo mere skal der betales.
- Affald – sortering. Der blev fra Boligforeningen opfordret til erfaringsudvikling i forhold til sortering i etageejendommene.

Bæredygtighed i forbindelse med projekter – både nybyggeri og renoveringsprojekter. I DAB har de uddannet klimaambassadører – der kan rådgive beboerne til valg af køleskab, belysning mv. DAB fremsender brochure.

#### Ad 5 – Eventuelt

Boligforeningen ønsker, at bidrage til den kommende boligpolitik, hvilket tilsynet bekræftede også er et ønske fra Esbjerg Kommunes side.

#### Ad 6 – Næste møde

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

#### Godkendelse

Dato <sup>26/4</sup> -2022

  
\_\_\_\_\_  
Lisbeth Nygaard Jacobsen  
DAB

Dato 27/4 -2022

  
\_\_\_\_\_  
Charlotte Snedker Poulsen  
Esbjerg Kommune