



Almen styringsdialog 2022
Referat af møde mellem Ribe Boligforening og Esbjerg Kommune
28. april 2022

Mødet blev afholdt hos Ribe Boligforening, Tangevej 30, 6760 Ribe.

Deltagere:

- Nina Kristensen, Ribe Boligforening
- Holger Black-Jensen, Ribe Boligforening
- Asger Helles, Boligkontoret Danmark
- 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 selskabet og afdelingerne
5. Klima
6. Eventuelt
7. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning på styringsdialogen i 2020

Ingen bemærkninger.

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

Venteliste: Der er fortsat god til søgning. Der er 508 aktiv søgende på ventelisten.

Sammenlægning: Røddingegnens boligadministration og Ribe Jernindustris boligselskab er blevet sammenlagt med Ribe Boligforening.

Fleksibel udlejning: Bruges i 8,06 % af udlejningerne.

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 minimalt af vedligeholdelse. Kun en ud af boligforenings afdelinger er grøn. Hovedparten af de røde afdelinger er ældreboliger. Viceværternes tid vil fremadrettet blive disponeret via en call-funktion, så der sikres den bedste ressourcefordeling.



Husleje: I boligorganisationens egenkontrol er der en gulmarkering, da afdelingerne har vedtaget at øge henlæggelserne og dermed har der været større stigninger i huslejerne. Der er fra boligforeningens side fokus på at sikre den fremtidige udlejning af boligerne.

Administrationsbidraget: Administrationsbidraget er faldet mellem de to sidste styringsrapporter.

Afdeling 1 – Riddermandsvej/ Seminarievej/ Drost Pedersvej (24 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger på niveau med benchmark.

Afdeling 2 – Idræts Alle m.fl (115 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Året henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 4 – Tangevej/H. Jacobs Station (155 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Ved fremtidige budgetter er der iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 6 – Hans Jacobs Vej (10 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 10 – Parkvej (30 familieboliger): Rød markering i forhold til henlæggelser til vedligeholdelse og effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark. Ved fremtidige budgetter er der iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold.

Afdeling 16 – Lundgårdsvej (28 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark. Ved fremtidige budgetter er der iværksat tiltag til forøgelse af henlæggelser til vedligehold. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 18 – Fasanvej (15 familieboliger): Gul markering i forhold til henlæggelser til vedligehold og effektivisering. Årets henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 20 – Skyttevej (45 familieboliger): Rød 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 opsparerede ligger over.

Afdeling 21 – Rønnebærparken (193 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparerede ligger under.

Afdeling 23 – Blomstergangen (12 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark og opsparerede ligger under. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 25 – Termansensvej (17 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark og opsparerede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 26 – Gredstedbro (12 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparerede ligger lige under.

Afdeling 30 – Nipsvej (38 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til fraflytning. Afdelingen er noteret som en afdeling med særlige udfordringer, der ønskes drøftet med Tilsynet. Skema A er godkendt, bygherrerådgiver har oplyst, at skema B forventes fremsendt i løbet af uge 20. Årets og opsparende henlæggelser ligger under benchmark. Tomgangsregistreringen i boligerne er med baggrund i, at boligerne skal nedrives.

Afdeling 32 – Ungdomsboligerne (Alle ungdomsboligerne er ombygget til familieboliger eller solgt): Fortsat udfordringer ift. gennemslaget i styringsrapporten. Boligkontoret Danmark undersøger det.

Afdeling 33 – Våesvej (6 familieboliger og 2 ungdomsboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger væsentligt under. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Fraflytningsprocenten er markeret med rødt – der er tale om fraflytning i de 2 ungdomsboliger.

Afdeling 34 – Sønderportsgade (9 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger over benchmark, mens de opsparede ligger under. Fraflytningsprocenten er markeret med rødt – der har været fraflytning i 7 af boligerne. Udlejningssituationen for afdelingen blev drøftet. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 40 – Skyttevej (47 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger på niveau med benchmark, mens opsparede ligger over benchmark.

Afdeling 41 – Hans Jensens Vej/ Øster Vedsted Vej/ Hermelintoften (32 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til fraflytningsprocenten – der er tale om 6 fraflytninger. Årets og opsparede henlæggelser ligger over benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 42 – Tømmergangen (17 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 43 – Nedervej m.fl. (13 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse. Fraflytningsprocenten er markeret med rødt – der er tale om fraflytning af 3 familieboliger.

Afdeling 44 – Sdr. Kirkevej/Købmandsvej/Skyttevej (16 familieboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 45 – Tvedgade (26 familieboliger): Rød 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 og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 49 – Magrethegården – ældrecenter (77 ældreboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets henlæggelser ligger under benchmark og opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 50 – Åhavevej – ældrecenter (28 ældreboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 51 – Sct. Catharinæ Plads (14 familieboliger): Gul markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 52 – Kastanie Alle/ Bøge Alle (38 ældreboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Gul markering i forhold til henlæggelser. Årets henlæggelser ligger væsentlig under benchmark, mens opsparede ligger over. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 53 – Åmoseparken (12 ældreboliger): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 55 – Seminarievej (25 familieboliger) (Gl. Jernindustri): Rød markering i forhold til effektivisering. Årets og opsparede henlæggelser ligger under benchmark. Afdelingen har ingen bestyrelse. Der kommer måske en helhedsplan, grundet vedligeholdelsesstanden af afdelingen – Boligforeningen er i gang med at undersøge vedligeholdelsesbehovet i afdelingen.

Afdeling 56 – Vejen Kommune er tilsynskommune.

Afdeling 901 – Skyttevej 57-81 (14 familieboliger): Ingen effektiviseringsmarkering i styringsrapporten.

Afdeling 902 – Vægtergade 1A-E (11 familieboliger): Ingen effektiviseringsmarkering i styringsrapporten.

Afdeling 903 – Tangevej 5 (2 familieboliger): Ingen effektiviseringsmarkering i styringsrapporten.

Regnskab:

- Overskud på 167 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 13 afdelinger og der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning i 10 afdelinger.
 - Spørgsmål 9a – der er afdelinger, hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med de to foregående års, tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering.
 - Afdeling 25 og 33.
 - Spørgsmål 9b – der er afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering
 - Afdeling 2, 4, 10, 16, 30, 50, 51, 52 og 55.
 - Spørgsmål 10 – Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?
 - Afdeling 34.
 - 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 40.
 - Spørgsmål 12b – der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende Istandsættelse ved fraflytning.

- Afdeling 34.

Revisionsprotokollat:

- Revisor gør opmærksom på lån til afdelinger. Side 297.
- Revisor anbefaler, at der arbejdes videre med effektiviseringskravet.

Årsberetning:

- Afdeling 30 er ratet som D i eget regi.

Egenkontrol:

- Der var en drøftelse af trækingsretten – i den kommende periode vil der være en nedsparring af trækingsretten.
- Der var en drøftelse af husleje – boligforeningen har både noget i den billige og den dyre ende.
- **Regnskabet for 2020/2021 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.*
 - *Tilsynet opfordrede til, at der sker en sammenlægning af de mindre afdelinger, da dette kan være med til at sikre afdelingerne bedre økonomisk.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Ribe Jernindustri, etape 1: Ribe Boligforening vil gerne være med fra start, når Lokalplansarbejdet går i gang, dette med baggrund i lokalkendskabet boligforeningen har. Tilsynet videregiver informationen til Stadsarkitekten.

Vilslev: Boligforeningen er blevet kontaktet af en borgergruppe fra Vilslev, der er interesseret i at få almene boliger overfor Brugsen i Vilslev.

Egebæk-Hviding: Boligforeningen er blevet kontaktet af en borgergruppe fra Egebæk-Hviding. Borgergruppen er blevet bedt om at lave en markedsvurdering.

Mandø: Boligforeningen har fået henvendelse, hvor boligforeningen har anbefalet, at der laves nogle prøveboliger.

Bofællesskaber: Boligforeningen er gået i dialog med en ny bofællesskabsgruppe i Ribe. Kastanie Alle 6 og 8 er et af de steder, der kigges på. Det blev aftalt, at Tilsynet tager kontakt til Borger og Arbejdsmarked i forhold til, hvad boligerne bruges til i dag og der kunne være interesse for salg. Arbejdsgruppen kunne have interesse for at udføre noget a la Almanak (Rundt byggeri) – der er endnu ikke taget stilling til, om man vil gå alment eller privat.

Markedsundersøgelse: Boligforeningen vil lave en markedsundersøgelse for det område, de agerer i, for at finde ud af, hvor folk er interesseret i at bo (alment).

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Nye Administrations bygninger: Forventes af være klar til indflytning i oktober.

Ad 5 - Klima

Biodiversitet: Boligforeningen har i de forgangne år implementeret biodiversitet ind som en del af boligforeningens grønne område. Overordnet set er der fra beboernes side taget godt imod tiltaget.

El-ladestandere: Beboerne har pt. ikke ytret et væsentligt behov, men der ses positivt på udviklingen. Ved den nye administrationsbygning vil der komme 2 ladestandere. Boligkontoret Danmark har en afdeling, der kun arbejder med det.

Ad 5 – Eventuelt

Genhusning: Varde Bolig Administration har kontaktet Ribe Boligforening i forhold til genhusning af 2 beboer. Ribe Boligforening har accepteret, hvorfor der vil være en tilsidesættelse af ventelisteprincippet.

Ukrainere: Der var en generel drøftelse.

Visitering: Der var en general drøftelse af visiteringen.

Ad 6 – Næste møde

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

Godkendelse

Dato 6/9 - 2022

Asger Helles
Boligkontoret Danmark

Dato 14/10 - 2022


Charlotte Snedker Poulsen
Esbjerg Kommune