

## Emne: Referat fra styringsdialogmøde 2020, Alfabo

7. oktober 2020 - Sagsnr. 20/21556 - Løbenr. 218722/20

---

<b>Møde dato</b>	<b>Mødested</b>
19. oktober 2020	Mødelokale 2.4, 2. sal, Nytorv 11, Kolding
<b>Møde tidspunkt</b>	<b>Møde nr.</b>
Kl. 13 -14.30	2020

---

### Deltagere

Alfabo: Formand Bent Jacobsen, direktør Erik Lønne Godtfredsen

Kolding Kommune: Kim Hansen, Hans Peter Therkildsen, Christina Fie Padkær, Mads Forslund

---

### Dagsorden

#### 1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Ingen aftaler at følge op på.

#### 2. Status på boligselskabet siden sidst,

##### a. Status på overgang til egen administration – hvordan går det?

ALFABO har i 2019 opkrævet et administrationsbidrag på kr. 2.500, hvilket har medført en besparelse på ca. kr. 1600 pr. lejemål i forhold til tidligere administrator.

ALFABO gennemfører forsøg med udlicitering af pasning af grønne områder i enkelte afdelinger.

Generelt går det godt efter overgangen til egen administration og diverse mellemværender med den tidligere administrator er for størstedelens vedkommende afklarede. Dog er der en verserende retssag vedrørende et tilgodehavende i Alfabos favør – det er indtil videre ikke lykket at indgå et forlig med den tidligere administrator vedr. dette forhold.

ALFABO oplyste endvidere, at man arbejder på at opgraderer på personalefronten med en driftschef. Yderligere har ALFABO fået tilsagn om midler fra Landsbyggefonden til ansættelse af en bystrategisk medarbejder i 5 år.

##### b. Eventuelle overvejelser, tiltag, dispositionsfond, arbejdskapital, administrationsbidrag mv.

ALFABO oplyste at man er kommet godt ud af året. Såvel den disponible arbejdskapital som dispositionsfonden er steget. Af årsberetningen for selskabet fremgår bl.a. følgende:

- Årets resultat udgør 669.481 kr., som er overført til arbejdskapitalen.
- Den disponible arbejdskapital udgør 9.343.639 kr., svarende til 2.416 kr./lejemålsenhed.

- Den disponible dispositionsfond er forøget med 1.723.582 kr. og udgør nu 31.443.238 kr., svarende til 8.129 kr./lejemålsenhed.
- Administrationsbidraget er oplyst til 2.500 kr./lejemål.

Grundet størrelsen på den disponible dispositionsfonde opkræves der ikke bidrag fra afdelingerne. Årsagen til at dispositionsfonden har været stigende skal ses i sammenhæng med at ALFABO løbende har indtægter i form af udamortiserede lån fra afdelingerne. Desuden har man tidligere solgt et plejehjem på Kløvervej, hvilket ligeledes har bidraget med en større indtægt til dispositionsfonden på ca. 11 mio. kr.

ALFABO oplyste at man ønsker at være et regionalt boligselskab og at man er åben overfor at indgå i samarbejde med andre boligorganisationer, som eventuelt kan blive en del af ALFABO.

### **3. Status for afdelingerne siden sidst, herunder fx**

- a. Udlejning/tomgang**
- b. Beboersammensætning**
- c. Bosætning, hvor er det "folk" vil bo og til hvilken pris**
- d. Henlæggelser til vedligeholdelse**
- e. Øvrige forhold**

Af revisionsprotokollatet fremgår det at økonomien i flere af de nyere afdelinger (Fyrværkeriparken, Campus Living og Eltang) bør styrkes. Der blev fra forvaltningens side spurgt ind til, om dette er et udtryk for, at der startes på en for lav husleje. ALFABO oplyste at revisors bemærkning skal ses i sammenhæng med at de nye afdelinger i sagens natur har begrænsede midler opsparet til bl.a. vedligeholdelse, men at dette ikke er en reel bekymring idet afdelingerne er nye, og at man løbende henlægger til vedligehold i henhold til de udarbejdede vedligeholdelsesplaner.

Afdelinger med kritiske nøgletal eller særlige udfordringer blev gennemgået på mødet.

### **4. Beboerdemokratiet – eksempelvis muligheder for rekruttering, fremmøde, generel opbakning og engagement.**

Af styringsrapporten fremgår det, at alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har været indbudt til kursus i regnskab og budgetforståelse, og at der har været planlagt 3 kursusdage hvoraf 2 hold desværre blev aflyst på grund af COVID 19.

Efteruddannelse af beboerdemokratiet vil fortsætte fremover.

Alfabo oplyste at man forsøger at motivere lejerne til at deltage i beboerdemokratiet, men at man selvfølgelig ikke kan tvinge folk til eksempelvis at stille op til afdelingsbestyrelser.

## 5. Boligsociale tiltag

- a. Status
- b. Udfordringer
- c. **Munkebo – ghettoinitiativerne**

ALFABO oplyste, at man som udgangspunkt ikke oplever problemer med hærværk og parallelsamfund i afdelingerne – dette ej heller i Munkebo, der som bekendt er på regerings liste over såkaldte hårde ghettoområder.

Der er en mere generel udfordring med salg af lighter gas, stoffer o.l., men det er noget der foregår i hele byen og problemet flytter rundt.

## 6. Status på særlige udlejningsregler/aftaler

- a. **Fleksibel udlejning - aftale om fortrinsret for pendlere?**
- b. **Fleksibel udlejning (obligatorisk) – fortrinsret uddannelse/arbejdsmarkedstilknytning, Munkebo**
- c. **Kombineret udlejning (obligatorisk), Munkebo**

ALFABO har tilkendegivet at være indstillet på at forlænge den tidligere indgåede fleksible udlejningsaftale vedr. fortrinsret for pendlere. Dette vil der blive fulgt op på.

I forhold til den fleksible og kombinerede udlejning i Munkebo fungerer dette tilfredsstillende. Kravet om at boligsøgende skal fremvise ren strafattest er det af udlejningsværktøjerne, som ALFABO er mest ambivalent i forhold til. Fordele og ulemper ved brugen af dette værktøj blev drøftet.

## 7. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder

### a. Nybyggerier

Af styringsrapporten fremgår det, at ALFABO ønsker at opføre almene boliger i Kolding centrum - Riberdyb, Stadiongrunden, Toldbodgade, Design City og Kolding Havn.

Ligeledes ønsker ALFABO at udbygge afdelingen i Eltang.

ALFABO oplyser endvidere, at man har stor efterspørgsel på rækkehuse og seniorboliger, som kunne placeres i Vonsild og Kolding.

På mødet udtrykte ALFABO ønske om at blive inviteret til en snak om erstatningsbyggeri i forbindelse med udviklingsplanen for Munkebo. ALFABO anførte bl.a., at der er behov for at være på forkant i forhold til både erstatningsbyggeri og den øvrige udvikling af boligmassen i Kolding. Størrelsen på de afsatte grundkapitalmidler i kommunens budgetter frem med 2030 blev drøftet.

### b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager

ALFABO arbejde med realiseringen af udviklingsplanen for Munkebo. Ligeledes arbejdes der med Landsbygefondssager i afd. 104, 108 og 110. Det forventes at sagerne i afd. 104 og 108 skal behandles af Kolding Byråd ultimo 2020.

#### **8. Eventuelt**

Det blev drøftet hvordan såvel kommunen som ALFABO kan tænke hinanden ind, når der arbejdes med nye tiltag/idéer. Der er brug for åbenhed fra begge parter, og der var enighed om, at dette tilstræbes i størst muligt omfang.

#### **9. Evaluering af mødet**

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.