

## Emne: Dagsorden

20. november 2020 - Sagsnr. 20/21563 - Løbenr. 218781/20

---

<b>Møde dato</b>	<b>Mødested</b>
2. november 2020	Mødelokale 2.4, 2.sal, Nytorv 11, Kolding
<b>Møde tidspunkt</b>	<b>Møde nr.</b>
Kl. 13 -15	2020

---

### Deltagere

Boligselskabet Kolding: Formand Tonny Bech og Morten Køhlert

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

---

### Dagsorden

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

På styringsdialogmødet i 2019 blev det drøftet, at der i afdeling 25 findes 6 boliger som havde problemer med vand fra en nærliggende å. Boligselskabet Kolding oplyste i den forbindelse, at der nu er etableret et dige, som skal sikre, at der ikke igen opstår vandskader i boligerne.

#### 2. Status på boligselskabet siden sidst – eventuelle overvejelser, tiltag, dispositionsfond, arbejdskapital mv.

Boligselskabet Kolding gav en status på boligselskabet siden sidste.

De økonomiske nøgletal for regnskabsåret 2018/19 blev gennemgået med udgangspunkt i årsberetningen og de indberettede oplysninger i styringsrapporten. Boligorganisationen har i regnskabsåret 2018/19 haft et overskud på ca. 196.000 kr., og dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning 12.442.279 kr., hvoraf de 11.189.459 kr. er disponibel dispositionsfond.

Den samlede disponible egenkapital udgør 17.409 kr. pr. lejemålsenhed. Heraf udgør den disponible dispositionsfond 14.412 kr./lejemål og den disponible arbejdskapital 2.997 kr./lejemål.

Afdelingerne indbetaler ikke pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden. Boligselskabet Kolding anslog, at der for nuværende løbende indbetales ca. 1 mio. kr. om året til dispositionsfonden vedr. ydelser på afviklede lån. Dispositionsfonden bidrager løbende til afdelinger, der har behov for det, med henblik på at holde huslejen nede i forbindelse med eksempelvis renoveringer.

Administrationsbidraget er faldende hvilket skyldes at Boligkontoret Danmark, der administrerer Boligselskabet Kolding, har besluttet en nulstigning i 3 år. Viceværter og ejendomsfunktionærer er ansat i boligselskabet.

Byggesagshonoraret som betales til Boligkontoret Danmark er i styringsrapporten oplyst til at udgøre 4,41 %, hvilket er betydeligt over benchmark samt andre boligselskaber. Det blev aftalt at Boligselskabet Kolding undersøger nærmere, hvordan det hænger sammen, og giver en tilbagemelding.

Der har været en sag hos beboerklagenævnet, som boligselskabet har vundet.

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

#### **a. Udlejning/tomgang**

#### **b. Beboersammensætning**

#### **c. Bosætning, hvor er det "folk" vil bo og til hvilken pris**

#### **d. Øvrige forhold**

Boligselskabet Kolding har et internt ratingsystem for afdelingerne. Med udgangspunkt i det interne ratingsystem og oplysningerne i styringsrapporten blev status på de enkelte afdelinger drøftet.

Af styringsrapporten fremgår det, at der er mindre udfordringer med udlejningen i afdeling 2 og 8. Afdeling 8 består udelukkende af ungdomsboliger, og Boligselskabet Kolding oplyste, at der her opleves mindre tomgang i sommermånederne før studiestart. Den periodevise ledighed skyldes således at der er tale om ungdomsboliger, og der er ikke i øvrigt udfordringer med at leje boligerne ud. I forhold til afdeling 2, Skovvejen skal udlejningssituationen ses i sammenhæng med ghettopakken og de udlejningsredskaber, der skal gøres brug af i afdelingen.

Herudover oplyste Boligselskabet Kolding på mødet om udfordringer med udlejningen i afdeling 8 (boligerne på Haderslevvej). Der har været holdt "åbent hus" i afdelingen og huslejen er forholdsvis lav. Udfordringerne relaterer sig ligeledes til beboersammensætningen i afdelingen.

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i afdelingerne forekommer generelt at være relativt beskedne. Boligselskabet Kolding er opmærksom på dette, men der er ligeledes et opmærksomhedspunkt i forhold til huslejeniveauet i den forbindelse. Nye regler gør at vedligeholdelsesplanerne fremadrettet vil blive underlagt ekstern granskning.

Afdelingernes effektivitetstal og mål blev drøftet.

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

Der findes ikke afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Der kan være en udfordringer at få skabt interesse for at blive valgt ind i afdelingsbestyrelsen, og ofte bliver lejere, der allerede sidder i bestyrelserne genvalgt.

### **5. Udviklingsplanen for Skovvejen/Skovparken - boligsociale tiltag/forhold**

#### **a. Status**

#### **b. Udfordringer**

#### **c. Kombineret og fleksibeludlejning mv.**

Der har den 27. august 2020 været behandlet et punkt på Udvalget for Udfordrede Boligområder (UUB) vedr. status for styringsredskaberne. På baggrund af tilbagemeldinger fra

boligorganisationerne gjorde udvalget på mødet foreløbig status efter ca. 1,5 år med obligatorisk fleksibel udlejning og ca. 1 år med kombineret udlejning i kommunens ghettoområder. Boligselskabet Kolding har i perioden givet fortrinsret til ca. 22 personer gennem obligatorisk fleksibel udlejning, og der er blevet afvist 2 ansøgere med henvisning til de kombinerede udlejningsregler.

Det blev drøftet hvordan boligsocialeudfordringer og tiltag håndteres, når de lejere, som i dag er bosiddende i ghettoområderne skal tilbydes erstatningsboliger andre steder i kommunen, som følge af at deres nuværende boliger forsvinder, som led i realiseringen af udviklingsplanerne.

## **6. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder**

### **a. Nybyggerier**

### **b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager**

Der har den 29. oktober 2020 været afholdt møde mellem Boligselskabet Kolding og Kolding Kommune vedr. drøftelse af mulige lokaliteter til erstatningsbyggeri for de boliger, som Boligselskabet Kolding skal reducere med på Skovvejen, som en konsekvens af udviklingsplanen for området.

I den forbindelse blev det aftalt, at der arbejdes videre med følgende prioriterede liste til mulige lokaliteter, og at Boligselskabet Kolding selv tager en dialog med arealernes ejere og afklarer mulighederne, såfremt der ikke er tale om kommunalt ejede arealer.

Prioriterede liste:

1. Dollerup Sø
2. Vamdrup Stadionvej
3. Engstien
4. Almind
5. Vonsild

I forhold til kommende renoveringssager/kapitaltilførselssager, er der som bekendt udarbejdet og godkendt en udviklingsplan for Skovparken/Skovvejen, hvor Boligselskabet Koldings afdeling 2, Skovvejen er beliggende. Der arbejdes i den forbindelse på en helhedsplan og en infrastrukturplan, der har til formål at udmønte udviklingsplanen. Der vil blive behov for kapitaltilførsel.

## **7. Eventuelt**

Intet at bemærke

## **8. Evaluering af mødet**

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.