

Emne: Referat styringsdialogmøde 2022

23. november 2022 - Sagsnr. 22/27695 - Løbenr. 260809/22

Møde dato

22. november 2022

Mødested

Mødelokale 2.3, Nytorv 11, Kolding

Møde tidspunkt

Kl. 11.00 – 13.00

Møde nr.

2022

Møde mellem/i

Boligselskabet Kolding og Kolding Kommune

Deltagere

Boligselskabet Kolding:

Formand Bjarne Olesen

Forretningsfører Morten Køhlert

Kolding Kommune:

Mads Forslund

Referat og bilagsoversigt

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Ingen aftaler at følge op på.

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 2020/21 blev gennemgået og drøftet.

Boligorganisationen har i regnskabsperioden haft et underskud på 31.505 kr. Resultatet skyldes især renteudgift på arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning kr. 9.280.994, hvoraf de kr. 7.475.555 er disponibel dispositionsfond. Den samlede egenkapital udgør kr. 11.812.474, og den samlede disponible egenkapital er kr. 9.969.785.

Den samlede disponible egenkapital svarer til 12.775 kr. pr. lejemålsenhed. Heraf udgør den disponible dispositionsfond kr. 9.579 samt den disponible arbejdskapital kr. 3.196.

Der er sket et fald i dispositionsfonden og arbejdskapitalen siden sidste år.

Afdelingerne indbetaler ikke pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden. Dispositionsfonden bidrager løbende til afdelinger, der har behov for det, med henblik på at holde huslejen nede i

forbindelse med eksempelvis renoveringer. Boligselskabet ønsker på den måde at dispositionsfonden skal ud og arbejde i afdelingerne.

Det blev drøftet hvordan dispositionsfonden er under pres grundet den finansieringsmodel, som Landsbyggefonden praktiserer ved støttede renoveringsprojekter. Finansieringsmodellen medfører at såfremt der indestår disponible midler i dispositionsfonden ud over helt nødvendige midler til at dække dispositionsfondens andel af afdelingernes udgifter til uforholdsmæssigt store tab på fraflytninger og tomgang, så skal disse midler medgå til finansieringen af støttede renoveringssager i større omfang end tidligere. Herudover dækker finansieringsskitserne ofte over at afdelingerne fritages for fremadrettet at indbetale til boligorganisationens dispositionsfond ved udamortiserede lån. Samlet set medføre ovenstående større udgifter for dispositionsfonden og et mindre fremtidigt indtægtsgrundlag. Ovenstående er særligt et bekymringspunkt for Boligselskabet Kolding i forbindelse med den forestående helhedsplan på Skovvejen, der har til formål at udmønte udviklingsplanen for området. Der pågår pt. dialog med Landsbyggefonden vedrørende finansiering af helhedsplanen, herunder i hvilket omfang dispositionsfonden skal bidrage.

Administrationsbidraget ligger på et rimeligt niveau.

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 styringsrapporten og det interne ratingsystem samt boligselskabets egenkontrol (trafiklysmodellen) blev status på afdelingerne drøftet.

Der har været udfordringer med udlejningen i afdeling 2 og 8. På grund af helhedsplanen (udviklingsplanen) i afdeling 2 er det svært at udleje boligerne, og der er pt. ca. 90 ledige boliger. Afdeling 8 består udelukkende af ungdomsboliger, og Boligselskabet Kolding oplyste, at der altid vil være større tomgang i ungdomsboliger end i familieboliger. Derudover har man i boligselskabet et særligt fokus på afdeling 1, hvor bekymringen hovedsageligt går på hvilke beboere afdelingen tiltrækker og dermed den fremtidige beboersammensætning, da der er tale om en mindre afdeling med kort venteliste og et forholdsvist lavt huslejeniveau.

Man hos Boligselskabet Kolding meget opmærksomme på huslejeniveauet i afdelingerne. Alle afdelinger er kommet ud af regnskabsåret med et negativt resultat, hvilket bl.a. skal ses i sammenhæng med kurstab og negativt afkast på henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse, som har påvirket resultatet i afdelingerne. Boligselskabets bestyrelse har derfor besluttet, at give tilskud fra dispositionsfonden til alle afdelinger med et negativt opsamlet resultat, således at lejerne ikke belastes af huslejestigninger som følge af afviklingen af de opsamlede underskud.

Generelt er de opsparede henlæggelser i afdelingerne til planlagt og periodisk vedligeholdelse under benchmark, ligesom de årlige henlæggelser også ligger under benchmark. Tidligere har der i branchen som helhed været kutyme for at optage lån til finansiering af større renoverings- og vedligeholdelsesprojekter. Fremadrettet skal sådanne projekter fuldt ud fremgå af langtidsbudgetterne for afdelingernes planlagte vedligeholdelse, således at der opspares til disse projekter i det omfang, det er muligt. Boligselskabet Kolding har fokus på at øge henlæggelserne, hvilket medfører at afdelingernes indbetalinger på konto 120 gennemsnitligt øges med ca. 8 %.

Afdelingernes effektivitetstal blev gennemgået og drøftet. Afdeling 1 og 21 har været røde afdelinger i 3 år, og der er udarbejdet handleplaner. Boligselskabet Kolding har fokus på effektivitet i såvel boligorganisationen som i afdelingerne, hvorfor der også er sket en omorganisering i sommeren 2022, hvor man har skåret personalet ned med 2 medarbejdere og omvendt udliciteret nogle opgaver. Håbet er at se en effekt i regnskab 2022/23.

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

Boligselskabet organisationsbestyrelse består af 7 medlemmer, som vælges på repræsentantskabet. Formanden vælges ligeledes af repræsentantskabet. Der er et godt samarbejde i bestyrelsen.

Der er ikke afdelingsbestyrelser i afdeling 8 (ungdomsboliger), afdeling 11, afdeling 21 (geografisk spredte fritliggende enfamiliehuse) og afdeling 24 (ældreboliger). Generelt er det vanskeligt at etablere afdelingsbestyrelser i ungdoms- og ældreboliger, og ligeledes det er en udfordring, når afdelingens boliger ligger geografisk spredt, som det er tilfældet i afdeling 21.

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

a. Status

b. Udfordringer

c. Kombineret og fleksibeludlejning mv.

Drøftelser vedrørende udviklingsplanerne kører i et andet regi. Boligselskabet Kolding gav en overordnet status for arbejdet med udviklingsplanen og helhedsplanen, herunder i forhold til genhusning, beboerinddragelsen i området og dialog med Landsbyggefonden vedrørende finansieringen af planen.

I forhold til fleksible udlejning har Boligselskabet Kolding desuden to seniorbofællesskaber, hvor der udlejes efter særlige kriterier, således at mindst et medlem af husstanden skal være fyldt 50 år for at få fortrinsret til boligerne. Det blev på mødet drøftet, hvordan det kan være en udfordring for aktivitetsniveauet og mulighederne for at hjælpe hinanden med praktiske gøremål i afdelingen når gennemsnitsalderen i seniorbofællesskabet med tiden stiger fordi få fraflytter, og de nye lejere som flytter ind, også er oppe i alderen. Det blev aftalt at undersøge mulighederne for, om der kan laves en tilpasning af de fleksible udlejningskriterier, som gør, at man kan imødegå denne udfordring. Boligselskabet Kolding udarbejder et forslag til

tilretning af de fleksible udlejningskriterier med henblik på videre drøftelse med tilsynet og eventuelt fremlæggelse af en sag til politisk behandling.

6. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder

a. Nybyggerier

b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager

Der er som bekendt udarbejdet og godkendt en udviklingsplan for Skovparken/Skovvejen, hvor Boligselskabet Koldings afdeling 2, Skovvejen er beliggende. Med henblik på udmøntning af udviklingsplanen arbejdes der på en helhedsplan, en infrastrukturplan og planer om opførelse af et antal nye ældreboliger i området. Der vil blive behov for kapitaltilførsel. Det er endnu ikke muligt at sige, hvornår det er muligt at fremsende ansøgninger til kommunal godkendelse, da dette bl.a. afhænger af den videre dialog med Landsbyggefonden om finansieringen af planerne.

Derudover arbejdes der ikke for nuværende på større støttede renoveringer i Boligselskabet Kolding.

I forhold til nybyggeri/erstatningsbyggeri for de boliger der nedrives i afdeling 2, Skovvejen arbejdes der pt. med et alment familieboligprojekt ved Dollerup Sø, et fortætningsprojekt på Vesterager i Almind samt et større nyt boligprojekt ved Bramdrup Skovvej.

7. Eventuelt

Intet at bemærke

8. Evaluering af mødet

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.