

Emne: Referat styringsdialogmøde 2022

9. november 2022 - Sagsnr. 22/27691 - Løbenr. 249266/22

Møde dato

9. november 2022

Mødested

Mødelokale 2,1, 2. sal, Nytorv 11, Kolding

Møde tidspunkt

Kl. 9.00 – 11.00

Møde nr.

2022

Møde mellem/i

Domea Lunderskov-Kolding og Kolding Kommune

Deltagere

Domea Lunderskov-Kolding:

Formand Allan Aistrup

Kundechef Michael Herold

Kolding Kommune:

Kim Hansen

Mads Forslund

Referat og bilagsoversigt

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Der var ingen aftaler at følge op på.

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

Status for boligselskabet blev drøftet og det blev oplyst, at Allan Aistrup er indtrådt som næstformand i bestyrelsen for Domea.dk.

Nærværende styringsdialogmøde er med afsæt i regnskab 2021/22 med regnskabsstart den 1. april 2021 og regnskabsafslutning den 31. marts 2022.

Formandsskabet ønsker fortsat at være mere synlige i forhold til kommunen og embedsværket gennem løbende dialog og afholdelse af møder med kommunen for at synliggøre organisationen og de visioner og tanker, der arbejdes med.

Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 45.689, som er overført til arbejdskapitalen. Domea Lunderskov-Kolding oplyste på mødet, at resultatet retteligt skulle have været et minimalt overskud. Årsagen til at årets resultat alligevel er negativt skyldes håndteringen/konteringen af en udgift på ca. 58.000 kr. til branding kampagne.

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør pr. 31. marts 2022 kr. 219.020, svarende til kr. 382 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 andrager kr. 3.188 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med kr. 1.680.901. Den disponible del af saldoen udgør kr. 2.096.402 svarende til kr. 3.659 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2021/2022 andrager kr. 5.826 pr. lejemålsenhed, hvorfor der kan ske indbetalinger fra afdelingerne til dispositionsfonden.

Domea Lunderskov-Koldings økonomi er under betydeligt pres og egenkapitalen er begrænset. Boligorganisationen står over for en vanskelig situation primært pga. budgetoverskridelsen på Klostergården, tomgangsudgifter vedr. primært Klostergården, Christiansfeld og i mindre omfang Remisen. Tidligere har ungdomsboligerne på Teglgårdsvej også påført boligselskabet store tomgangsudgifter, hvilket der nu er kommet styr på. Yderligere er der behov for fysisk genopretning i Dollerupparken i form af en helhedsplan. Formandskabet og forretningsfører for Domea Lunderskov-Kolding er meget opmærksomme på de udfordringer, som boligselskabet står over for økonomisk, og der følges løbende op på dette. Der pågår dialog mellem Domea Lunderskov-Kolding, Domea.dk, Landsbyggefonden og Kolding Kommune om en samlet, holdbar løsning på boligselskabets økonomiske udfordringer. Kolding Kommune mangler fortsat at modtage et samlet ansøgningsmateriale fra Domea.dk/Domea Lunderskov-Kolding.

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

Punktet blev drøftet.

Der er kommet styr på udlejningsvanskelighederne i ungdomsboligerne på Teglgårdsvej, mens der fortsat er udfordringer i forhold til udlejningen af de nye familieboliger i Christiansfeld hvor ca. 3-4 boliger er ledige, de nye boliger på Klostergården hvor ca. 12-13 boliger er ledige og i mindre omfang Remisen hvor ca. 3 boliger er ledige. For at forbedre udlejningssituationen har boligselskabet kigget på mulighederne for at nedbringe indskuddet ved førstegangsudlejningen samt en differentieret rabat på huslejen de to første år i nogle bebyggelser. Dispositionsfondens udgift til dette er lavere end det huslejetab som tomgang ellers vil påføre dispositionsfonden. Domea Lunderskov-Kolding er meget opmærksomme på tomgangsudfordringerne, og der arbejdes fokuseret og målrettet på at nedbringe tomgangsudgifterne i boligselskabet for derigennem at forbedre i boligselskabets samlede økonomiske situation.

Afdelingernes effektivitetstal blev drøftet. Domea Lunderskov-Kolding arbejder målrettet med egne lokale effektivitetsplaner for selskabet og dets afdelinger, hvor der er fokus på besparelser og at indfri de effektiviseringsmål, som regeringen har opstillet for den almene boligsektor. Der er udarbejdet et nyt ledelsesværktøj, som skal sikre boligorganisationens indsats på området sammen med selskabets afdelinger og afdelingsbestyrelser.

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

Punktet blev drøftet.

Hos Domea Lunderskov-Kolding arbejdes der på at sammenlægge afdelinger – dette bl.a. fordi større afdelinger også i udgangspunktet er mere økonomisk robuste.

Afdelingssammenlægningerne har også betydning for antallet af afdelingsbestyrelser og

rekrutteringsgrundlaget, når der skal vælges afdelingsbestyrelser. På organisationsniveau pågår der dialog omkring fusion mellem Domea Lunderskov-Kolding og Boligselskabet 3800 Domea Syd. Ved en sådan fusion er det forventningen, at der vil kunne etableres en mere professionel organisationsbestyrelse, hvilket Domea Lunderskov-Kolding er optaget af og finder nødvendigt henset til det store ansvar, som en organisationsbestyrelse sidder med.

5. Boligsociale tiltag

a. Status

b. Udfordringer

Punktet blev drøftet.

Det blev af forvaltningen oplyst at p-kælderen under Klostergården har en tendens til at tiltrække de "forkerte typer". Det blev drøftet, hvad der kan gøres for at undgå dette. Det blev bl.a. nævnt, at det er vigtigt med skiltning om at ophold ikke er tilladt, således at politiet har hjemmel til at bortvise eventuelt uvedkommende personer, som tager ophold i kælderen. Ligeledes blev det nævnt at musik i p-kældre kan have en præventiv effekt i forhold til at modvirke, at "forkerte typer" tager ophold. Domea ejer ikke p-kælderen, hvorfor forvaltningen fik oplyst kontaktinformationer på den private ejer af p-kælderen med henblik på videre dialog.

Domea har ikke modtaget klager/henvendelser fra beboerne på Klostergården omkring utryghed i forbindelse med p-kælderen. Der er dog registreret hærværk på faldstamme i p-kælderen.

6. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder

a. Nybyggerier

b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager

Med afsæt i det pres der er på boligorganisationens økonomi, er der pt. fokus på drift og konsolidering af boligselskabet.

På renoveringssiden er der behov for en fysiske helhedsplan i Dollerupparken, men da boligselskabet selv vil skulle bidrage økonomisk til projektet, hvilket boligselskabets økonomiske situation pt. ikke muliggør, er renoveringsprojektet for nuværende sat på pause. Domea Lunderskov-Kolding oplyste at en mulighed kunne være at en del af boligerne alternativt nedrives og genopføres som nybyggeri i form af et seniorbofællesskab. På den måde undgås det at "kast gode penge efter dårlige penge" ligesom nybyggeri i udgangspunktet ikke belaster boligselskabets økonomi modsat gennemførelsen af en helhedsplan. Det blev dog påpeget at styrelsen/ministeriet er meget restriktiv i forhold til at godkende nedrivninger af almene boliger.

7. Aftale om fortrinsret for pendlere – status på ordningen?

Domea Lunderskov-Kolding har godkendt en forlængelse af "pendleraftalen". Status er at aftalen ikke benyttes og i den seneste periode er der ingen, som har benyttet sig af ordningen, som giver pendlere fortrinsret til visse boliger.

8. Eventuelt

Intet at bemærke.

9. Evaluering af mødet

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.