

Emne: Referat fra styringsdialogmøde

28. oktober 2022 - Sagsnr. 22/27689 - Løbenr. 238019/22

Møde dato

25. oktober 2022

Mødested

Mødelokale 2,4, 2. sal, Nytorv 11

Møde tidspunkt

Kl. 12.30 – 14.30

Møde nr.

2022

Møde mellem/i

ALFABO og Kolding Kommune

Deltagere

ALFABO: Direktør Erik Lønne Godtfredsen, Stefan Vestergaard

Kolding Kommune: Kim Hansen, Christina Fie Padkær, 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,

a. Status på administrationen – hvordan går det?

ALFABO oplever at det går godt med administrationen og det opkrævede administrationsbidrag ligger fortsat på et lavt niveau. Tidligere drøftede udfordringer og mellemværender i forhold til den forhenværende administrator er nu afsluttet med et forlig på 2,5 mio. kr. til ALFABO. ALFABO er tilfredse med afslutningen på sagen.

ALFABO oplyste, at man ønsker, at være et regionalt boligselskab og udbygge sin stærke position i Syddanmark. ALFABO er åben overfor at indgå i samarbejde med andre boligorganisationer og aktører i boligmarkedet og ønsker at fokusere på strategisk byudvikling i tæt samarbejde med kommunerne. Pr. 1. januar 2023 fusioner Tyrstrup Andelsboligforening med ALFABO, hvilket betyder en tilgang på ca. 300 boliger under ALFABO.

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

ALFABO oplyste at man er kommet godt ud af året. Af årsberetningen for 2021 fremgår bl.a. følgende:

- Årets resultat udgør 779.026 kr., som er overført til arbejdskapitalen.
- Den disponible arbejdskapital udgør 10.723.076 kr., svarende til 2.772 kr./lejemålsenhed.

- Den disponible dispositionsfond er forøget med 5.458.898 kr. og udgør nu 35.177.563 kr., svarende til 9.095 kr./lejemålsenhed.

Grundet størrelsen på den disponible dispositionsfond opkræves der ikke bidrag fra afdelingerne. Størrelsen på dispositionsfonden skal ses i sammenhæng med, at ALFABO løbende har indtægter i form af udamortiserede lån fra afdelingerne. Der har været mange midler i dispositionsfonden, men dispositionsfonden skal fremadrettet bidrage til en række helhedsplaner, hvilket vil reducere fonden.

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**

Punktet blev drøftet.

Udlejningen går generelt godt, og udlejningen af ungdomsboliger er også kommet fint med. De tomme boliger der er skal ses i sammenhæng med pågående eller nærtstående helhedsplaner i de pågældende afdelinger.

Sammenlignet med andre boligorganisationer vurderer ALFABO at de gennemsnitlige henlæggelser i afdelinger til planlagt vedligehold ligger på et fornuftigt niveau. Dog er der ikke opsparet tilstrækkeligt, hvilket er en generel udfordring i branchen, som blot forværres af det nuværende inflationsniveau i samfundet. Med det nuværende inflationsniveau vurderer Alfabo, at det fremadrettet bliver vanskeligt at undgå mærkbare huslejestigninger uanset at budgetterne ligger stramt. Dette vil i sagens natur ramme lejerne og særligt enlige lejere med børn frygtes at kunne blive udfordret på økonomien, hvis udviklingen fortsætter.

ALFABO har fokus på effektivitet i såvel boligorganisationen som i afdelingerne. Benchmark-analysen fra Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen viser, at nogle afdelinger i ALFABO har et yderligere effektiviseringspotentiale. Driften har igangsat en undersøgelse, som skal belyse mulighederne i de berørte afdelinger. Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 88 pct., hvilket er over Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.

Af styringsrapporten fremgår det, at ALFABO har haft 4 sager hos beboerklagenævnet. Til sammenligning var der året forinden 19 sager. ALFABO opfordrer lejerne til at gå til beboerklagenævnet, såfremt der opstår forhold, hvor lejer og boligselskab ser forskelligt på tingene. Der er ikke nogen entydig forklaring på hvorfor antallet af sager hos beboerklagenævnet svinger fra år til år. ALFABO er opmærksom på hvad klagerne vedrører, og såfremt der havde været mange klager over fx "traflytning" ville dette være et bekymringspunkt.

Den almene sektor huser generelt nogle af de "svagere" borgere i samfundet, og hos ALFABO bor en del af de borgere i bl.a. afd. 109 og 110.

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

En række afdelinger under ALFABO ønsker ikke en afdelingsbestyrelse – det bølger lidt frem og tilbage, hvad afdelingerne ønsker. Når der ikke er en afdelingsbestyrelse varetages opgaven af organisationsbestyrelsen. Hos ALFABO prøver man at motivere lejerne til at deltage i beboerdemokratiet, men det er i sidste ende lejernes eget valg i hvilket omfang, de ønsker at deltage.

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer har været indbudt til kursus i regnskab og budgetforståelse. Der var planlagt 3 kursusdage. Desværre blev 2 hold aflyst på grund af COVID 19. Efteruddannelse af beboerdemokratiet blev gennemført den 7-8. oktober hvor emnerne var regnskab og budget samt afdelingsbestyrelsens rolle og ansvar.

5. Boligsociale tiltag

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

Punktet blev drøftet og der var intet særligt at berette om.

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 tidligere godkendt en forlængelse af "pendleraftalen". Status er at aftalen benyttes i begrænset omfang.

I forhold til den fleksible og kombinerede udlejning i Munkebo fungerer dette fint.

7. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder

- a. Nybyggerier**
- b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager**

ALFABO har et klart ønske om at bidrage til boligudbygningen både i Kolding Kommune men også i andre af de kommuner, hvor ALFABO er repræsenteret. I Kolding arbejdes det pt. med planerne om opførelse af et nyt plejecenter i Munkebo, ligesom der er et ønske om at nedrive "Højhuset" og genopføre andet nybyggeri på grunden. Herudover er der bygningsmæssige

udfordringer i afdeling 107 Parcelhuse, hvor ALFABO ønsker at erstatte nogle af de eksisterende boliger med nye boliger.

ALFABO ønsker desuden at opføre almene boliger i Kolding centrum, Vandtårnsvej, Fjordparken, Ribergyb, Stadiongrunden, Toldbodgade, Design City og Kolding Havn samt at udbygge den eksisterende afdeling i Eltang.

ALFABO oplyste, at der er stor efterspørgsel på rækkehuse og seniorboliger som kunne placeres i Vonsild og Kolding.

ALFABO forventer fortsat positiv byggeaktivitet i Billund, Grindsted, Vejen og Varde kommune. Hertil kommer nye boliger i Tørring Hedensted kommune (i alt 46 familieboliger)

ALFABO arbejder med realiseringen af udviklingsplanen for Munkebo. Ligeledes arbejdes der med Landsbyggefondssager i afdeling 104, 108 og 110.

8. Eventuelt

Intet at bemærke

9. Evaluering af mødet

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.