

Emne: Referat styringsdialogmøde 2022

8. november 2022 - Sagsnr. 22/27690 - Løbenr. 248590/22

Møde dato

8. november 2022

Mødested

Mødelokale 2.1, 2. sal, Nytorv 11, Kolding

Møde tidspunkt

Kl. 9.00 – 10.40

Møde nr.

2022

Møde mellem/i

Bovia (AAB, Grønnevangen, Lunderskov Boligforening) og Kolding Kommune

Deltagere

Direktør Per Nielsen

Økonomichef Bethina Jensen Lorentzen

Kolding Kommune:

Mads Forslund

Referat og bilagsoversigt

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Landsbyggefonden har i forbindelse med fondens seneste regnskabs gennemgange af AAB oplyst, at der i forbindelse med udstøttede renoveringer ikke må ske mellemfinansiering/lån mellem afdelingerne, medmindre dispositionsfondens eller bankgaranti e.l. stilles som sikkerhed for likviditeten. For at få bragt forholdet i orden skal alle sager gennemgås, og der skal optages nødvendige kreditforenings- og/eller banklån til finansieringen.

Der arbejdes fortsat med sagen hos Bovia, som vender tilbage til kommunen.

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

Bovia gav indledningsvis en status på boligselskaberne og administrationsselskabet siden sidst. De regnskabsmæssige nøgletal blev gennemgået og drøftet, herunder administrationsbidraget, dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og egenkapital mv.

Årets resultat i AAB blev et overskud på 1.016.145 kr.

AAB's dispositionsfond udgør ultimo 2021 ca. 78,1 mio. kr., hvoraf ca. 85,1 mio. kr. er bundet til indestående i Landsbyggefonden bl.a. i form af egen trækingsret (ca. 67,6 mio. kr.), og sikring af udlån til afdelingerne (ca. 7,6 mio. kr.), samt finansiering af administrationsbygning (ca. 9,9 mio. kr.).

Dispositionsfonden i AAB har dækket tab ved lejeledighed og fraflytninger for 11,7 mio. kroner. Tab vedrørende lejeledighed udgør 11,2 mio. kr., hvor især kan nævnes 2,0 mio. kroner til afdeling 21, og 2,0 mio. kroner til afdeling 59, samt 1,3 mio. kroner til afdeling 76. Tab vedrørende fraflytninger udgør 0,5 mio. kroner.

AAB's arbejdskapital udgør ultimo 2021 ca. 14,5 mio. kr.

Bovia oplyste, at der løbende planlægges for og lægges beslag på disponeringen af dispositionsfonden til afdelinger, der har behov for det.

I forhold til særligt AAB blev det oplyst, at dispositionsfonden fortsat 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.

Pr. 1. januar 2023 sammenlægges AAB og Lunderskov Boligforening, således at Lunderskov boligforening bliver en afdeling under AAB. Der arbejdes også fortsat på at få Grønnevangen sammenlagt med AAB.

Organisation i Bovia er under forandring. Baggrunden for ændringerne er den massive fokus på effektivisering i branchen. For at imødekomme dette er der stor fokus på ledelse og specialisering af medarbejdere. Dette har blandt andet betydet, at Bovia har et specialiseret rådgiverteam, mens den daglige ledelse ved ansættelse af ejendomsledere i boligorganisationerne er rykket tættere på beboerdemokratiet og de ansatte i marken af boligorganisationerne. Arbejdet med organisationsændringen er en længere proces, som der arbejdes videre med.

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. Øvrige forhold

Punktet blev drøftet.

Nogle afdelinger er udfordret på baggrund af den finansieringsmodel, der blev brugt på opførelsestidspunktet. Under Bovia fællesskabet er der eksempler på gamle afdelinger med indekslån, hvor nettokapitaludgifterne udgør halvdelen af afdelingens budget. Dette udgør en stor begrænsning for de pågældende afdelingers manøvreringsmuligheder.

Yderligere udtrykte Bovia en bekymring i forhold til størrelsen på beboernes finansieringsandel, hvilket vil sige indskuddet.

For en andel af befolkningen, som almene boliger er rettet imod, kan det være helt uoverskueligt f.eks. at skulle spare 40.000 kr. sammen til et indskud. På den baggrund ønsker Bovia at der kigges på en revurdering af finansieringsmodellen for alment byggeri.

For så vidt angår den planlagte vedligeholdelse er der overordnet set et historisk efterslæb, enten i form af manglende vedligeholdelse, hvor de pågældende afdelinger nu i den grad trænger til et løft eller i form af utilstrækkelig opsparing, der ikke kan dække det fremtidige behov for vedligeholdelse. Dette er en brancheudfordring, der er opstået på baggrund af et holdningsskifte. Tidligere var det kutyme at optage lån til finansiering af større renoverings- og vedligeholdelsesprojekter. I dag skal disse fuldt ud fremgå af langtidsbudgetterne for afdelingernes planlagte vedligeholdelse, og der skal henlægges og herigennem opspares til disse i det omfang det er muligt. Denne sammenhæng skal kommunikeres til beboerdemokratiet med henblik på forståelse og samarbejde omkring, at det er ret og rimeligt at spare op via nuværende husleje i takt med slitagen af bygningen sker. Herved undgås det, at fremtidige beboere skal betale for nuværende beboeres slitage. Afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er yderligere under pres grundet det nuværende inflationsniveau.

Alt bliver løbende dyrere og det påvirker selvsagt niveauet på afdelingernes udgifter, som påvirker behovet for indtægter for at opnå balance i afdelingernes økonomi. Huslejestigninger er med andre ord uundgåelig. I Bovia fællesskabet ønskes det at skabe tryghed hos beboerne igennem en kontinuerlig huslejestigning, og målet for afdelingernes tilstand er at holde dem forsvarligt vedlige og tidssvarende under hensyntagen til huslejeniveauet.

Bovia har fokus på effektivitet i såvel boligorganisationerne som i afdelingerne.

I AAB blev der i alt registreret 809 fraflytninger i 2021, hvilket er over niveauet i 2020, hvor der i alt var 799 fraflytninger. Boligorganisationen havde i december 2021 i alt 85 ledige boliger fordelt på 31 afdelinger.

Under den fælles op notering via Bovia var der primo 2022 i alt 13.725 personer skrevet op på den almindelige venteliste. Til familieboliger i AAB Kolding er 1.769 personer aktive på den almindelige venteliste og 415 personer er aktive på oprykningsventelisten.

Udlejningssituationen i bebyggelser der er opvarmes med gas forventes at blive udfordret. Der er eksempler på lejemaal hvor forbrugsudgifterne grundet de høje gaspriser næsten udgør lige som meget som selve huslejen. Bovia har vanskeligt ved at se, hvordan "vinterpakkens" muligheder for indfrysning af gæld til energiselskaberne kan udmøntes uden at boligselskabet eller fremtidige leje risikerer at stå med regningen når "lånet" skal tilbagebetales, hvis de nuværende lejere er fraflyttet i mellemtiden.

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

Punktet blev drøftet.

Beboerdemokratiet er en af hjørnestenene i den almene boligsektor og derfor også noget, der i Bovia er fokus på udviklingen af.

På afdelingsbestyrelsesniveau er der udarbejdet et årshjul, som illustrerer bestyrelsernes arbejde. Der er forskellige tilbud om kurser, og der udsendes materiale til nye bestyrelsesmedlemmer for at synliggøre arbejde og ansvar.

Derudover afholdes der årligt et fællesmøde i januar for alle organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvor agendaen har været oplysning omkring effektiv drift, styringsdialog, benchmarking og egenkontrol.

5. Boligsociale tiltag - udviklingsplanen for Skovparken

a. Status

b. Udfordringer

Punktet blev drøftet.

Gennem de senere år har der været en klar tendens til, at det boligsociale fokus flytter fra fællesskabet og til indsats, der i langt højere grad er individorienterede fx uddannelsesmentorer, forældrekurser og håndholdte ungeindsatser. Udviklingen i retningen af en mere individorienteret indsats betyder for hovedparten af de boligsociale aktiviteter, at opgaverne kommer til at ligge meget tæt på kommunale opgaver. Dette kræver et tæt samarbejde mellem kommune og boligforeninger for at sikre en sammenhængende indsats. Vilklårene for det boligsociale arbejde er en fast og tilbagevendende del af årets drøftelser mellem Kolding Kommune og de tre boligforeninger, der er en del af ByLivKolding.

I slutningen af 2021 blev den boligsociale helhedsplan for 2022-2025 godkendt i følgende af AAB's afdelinger: 7, 9, 14, 15, 19, 21, 22, 23, 24, 42, 71, 73, 74 og 76. Processen med udarbejdelsen af helhedsplanen er sket i et tæt samarbejde med Kolding Kommune. Dette afspejles på både aktivitetsniveau og i finansieringen af helhedsplanen.

December bød også på den årlige opgørelse over de såkaldte "parallelsamfundsområder" (tidligere "ghetto-områder"). AAB har fortsat afdeling 21, Skovparken på listen. Udviklingen over de seneste år i boligområdet Skovparken/Skovvejen viser, at der er en positiv udvikling i gang. Der er tegn på at både beskæftigelsen og uddannelsesniveaet går i den rigtige retning.

6. Fremtidsvisioner og mål for selskabet, herunder

a. Nybyggerier

b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager

Bovia har på vegne af hovedsageligt AAB gang i mange nybyggeriprojekter og renoveringsprojekter. En del af projekterne er under opførelse og andre er i planlægnings- og projekteringsfasen. Diverse projekter blev vendt på mødet. Prisniveauet for byggeri et pt. højt men forventningen er at det stille og roligt begynder at vende. Renteniveauet er højt hvilket kan betyde, at private investorer er afventende med nye projekter.

Bovia ønsker på vegne af de boligorganisationer de administrerer via dialog med kommunen, at bidrag til udviklingen af nye og eksisterende boligområder. Ønsket er at være samarbejdspartner i den kommunale bosætningsplan og de politiske målsætninger for renovering og nybyggeri. Man vil deltage i udviklingen af samfundsnyttige løsninger for bolig, by og infrastruktur.

7. Aftale om særlige udlejningsregler

- **fortrinsret for pendlere – status på ordningen?**
- **særlige udlejningsregler i Skovparken (fleksibel og kombineret udlejning) – status?**

Punktet blev drøftet.

AAB har tiudligere godkendt en forlængelse af "pendleraftalen". Status er at aftalen benyttes meget lidt.

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

8. Eventuelt

Intet yderligere at bemærke.

9. Evaluering af mødet

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.