

## Emne: Styringsdialog 2022 Tyrstrup Andelsboligforening af 1955

14. november 2022 - Sagsnr. 22/27704 - Løbenr. 252774/22

---

**Møde dato**

14. november 2022

**Mødested**

Mødelokale 2.4, 2. sal, Nytorv 11, Kolding

**Møde tidspunkt**

Kl. 9.00 – 10.15

**Møde nr.**

2022

**Møde mellem/i**

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 og Kolding Kommune

---

**Deltagere**

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955:

Formand Hans Rohr

Næstformand Isabella Susanne Nielsen

Direktør for DALBO Jan Mortensen

Formand for ALFABO Bent Jacobsen

Kolding Kommune:

Kim Hansen

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.**

Indledningsvis gav Tyrstrup Andelsboligforening en status på boligorganisationen. Der blev bl.a. orienteret om status på helhedsplanen i Skovparken, Christiansfeld, som er ved at være tilendebragt. Der mangler stadig den sidste mangleudbedring men beboerne er flyttet tilbage til deres nyrenoverede boliger. Kuben Management der er rådgiver på sagen skal udarbejde en drejebog, og der skal efter krav fra Landsbyggefonden laves en video, som beskriver renoveringen.

Der blev yderligere orienteret om den forestående fusion mellem Tyrstrup Andelsboligforening og ALFABO, som bliver en realitet pr. 1. januar 2023. På mødet var den nuværende administrator Dalbo repræsenteret ved direktør Jan Mortensen ligesom ALFABO også var repræsenteret ved formand Bent Jacobsen. Såvel Tyrstrup Andelsboligforening som ALFABO kunne oplyse, at

overførslen af data mellem Dalbo og ALFABO forløber planmæssigt, og Bent Jacobsen benyttede lejligheden til at rose Dalbo for et godt samarbejde om dette.

Status på boligselskabet siden sidst blev gennemgået. I 2021 har boligorganisationen haft et driftsunderskud på kr. 20.341, mod et overskud på kr. 16.646 i 2020. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter kr. 1.300.169, svarende til kr. 4.274 pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 31.12.2021 kr. 4.315.612 svarende til kr. 14.187 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til dispositionsfondens størrelse er kr. 5.774 pr. lejemålsenhed.

Afdeling 1 har i 2021 haft et driftsunderskud kr. 149.332, mod et driftsoverskud i 2020 på kr. 89. Afdelingen har fået et tilskud på kr. 886.010 fra dispositionsfonden, hvor kr. 392.010 (-2,62%) er tilskud til dækning af negative renter af mellemregning.

Afdeling 7 har i 2021 haft et driftsoverskud kr. 71, mod et driftsoverskud i 2020 på kr. 499. Afdelingen har fået tilskud fra dispositionsfonden på kr. 217.152, hvor kr. 132.052 (-2,62%) er tilskud til dækning af negative renter af mellemregning.

Der er i 2021 opkrævet administrationsbidrag til Dalbo på 4.618 kr./lejemål mod 4.006 kr./lejemål i 2020.

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

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

#### **b. Beboersammensætning/boligsociale udfordringer**

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

#### **d. Øvrige forhold**

Generelt går det fint med udlejningen og de ledige familieboliger, der har været, kan hovedsageligt henføres til helhedsplanen/renoveringsstøttesagen i afd. 1, byggeafsnit Skovparken. Det er vanskeligere af få udlejet alle ældreboligerne. Det blev på mødet drøftet om nogle af de ældreboliger, der er svære at udleje, evt. kan udlejes til andre boligsøgende, såfremt kommunen ikke kan visitere borgere til de pågældende boliger. Tilbagemeldingen var at dette ikke kan afvises i områder, hvor boligselskabet også har familieboliger, som godt kan udlejes. Det blev understreget, at kommunen uanset eventuel midlertidig udlejning til anden side fortsat er forpligtet til at betale eventuelle tomgangsudgifter, når der er tale om ældreboliger.

Der er generelt store henlæggelser i afdelingerne – særligt i afdeling 7, og der henlægges fortsat. Det blev i den forbindelse oplyst, at nogle byggeafsnit kan have et efterslæb for at bringe boligerne op på det niveau, som ønskes, og at dette vil gøre indhug i henlæggelserne.

Tyrstrup Andelsboligforening oplever ikke generelt udfordringer af boligsocial karakter. Dog oplever man enkelte beboere, som kan have behov for støtte, og dermed et sted hvor

boligselskabet kan henvende sig. Bent Jacobsen oplyste, at man hos ALFABO er vant til den type udfordringer, og at de har mulighed for at tage hånd om sådanne forhold, når Tyrstrup Andelsboligforening bliver en del af ALFABO.

Afdelingernes effektivitetstal blev drøftet. Afdeling 1 har en effektivitetsprocent på 77 % og afdeling 59 %. Afdeling 7 har været "rød" i 3 år, og der er således udarbejdet en handlingsplan for at imødegå dette. Tyrstrup Andelsboligforening har fokus på at øge effektiviteten i afdelingerne, og det samme har ALFABO, som fremadrettet skal forestå administrationen af afdelingerne.

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

Der er afdelingsbestyrelser i både afdeling 1 og afdeling 7. Tidligere har der ikke været afdelingsbestyrelse i afdeling 7.

I forbindelse med fusionen med ALFABO blev det oplyst, at afdeling 1 og afdeling 7 hver får 2 repræsentanter i ALFABO's repræsentantskab. ALFABO's organisationsbestyrelse består af 9 medlemmer hvoraf 4 er udpegede. I en periode på 4 år kommer 2 ud af de 4 udpegede medlemmer fra Tyrstrup Andelsboligforening.

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

##### **a. Nybyggerier**

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

Renoveringssag samt sag om nybyggeri i afd. 1, byggeafsnit Skovparken i Christiansfeld.

- Skema B vedr. renoveringen blev godkendt i Byrådet den 17. december 2019 og der mangler kun de sidste udbudringer af mangler før renoveringen er tilendebragt. Beboerne er flyttet tilbage i deres boliger. Skema C er endnu ikke godkendt.
- Byrådet godkendte den 8. november 2022 skema B til opførelse af et seniorbofællesskab bestående af 17 almene familieboliger med dertil hørende fælleslokale og fælles faciliteter. Skema B er fra kommunes side godkendt med en forhøjet anskaffelsessum under forudsætning af, at Landsbyggefonden ligeledes godkender, at overskridelsen ligger inden for den landsdækkende ramme på 1.400 boliger, som kan overskride maksimumsbeløbet.

#### **6. Eventuelt**

Intet at bemærke.

#### **7. Evaluering af mødet**

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.