

## Emne: Styringsdialogmøde – Domea Lunderskov-Kolding

15. december 2020 - Sagsnr. 20/21565 - Løbenr. 219063/20

---

<b>Møde dato</b>	<b>Mødested</b>
9. november 2020	Mødelokale 2.4, 2. sal, Nytorv 11, Kolding
<b>Møde tidspunkt</b>	<b>Møde nr.</b>
Kl. 13-14.30	2020

---

### Deltagere

Domea Lunderskov-Kolding: Formand Allan Aistrup, næstformand Carsten Bo Laursen, kundeforf Michael Herold

Kolding Kommune: Kim Hansen, Hans Peter Therkildsen, Mads Forslund

---

### Dagsorden

#### 1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Intet at følge op på.

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

Nærværende styringsdialogmøde er med afsæt i regnskab 2019/20 med regnskabsstart den 1. april 2019 og regnskabsafslutning den 31. marts 2020.

Formand og næstformand 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. 57.334, som er overført til arbejdskapitalen.

Den disponible del af saldoen udgør pr. 31. marts 2020 kr. 395.592, svarende til kr. 727 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2019/2020 andrager kr. 3.119 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med kr. 804.237. Den disponible del af saldoen udgør kr. 3.351.185 svarende til kr. 6.160 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2019/2020 andrager kr. 5.700 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden ophører. Hvis fonden nedbringes under dette beløb foretages der på ny årlige henlæggelser til dispositionsfonden.

På mødet blev det drøftet, at dispositionsfonden de kommende år vil falde væsentligt grundet bidrag til helhedsplanen i afdeling 12253 Lunderskov Byhuse (byggeafsnit Døllerupparken) samt udfordringer med nybyggeriprojektet på Klostergården.

Henlæggelse til dispositionsfonden på 1.134.000 kr. består af bidrag fra afdelingerne på 311.000 kr., overførsel af ydelser vedrørende udamortiserede lån fra afdeling 12210 og 12253 på 834.000 kr. samt rentetilskrivninger på -11.000 kr.

Administrationsbidraget blev på mødet oplyst til netto gennemsnitligt 3.159 kr./lejemål i regnskab 2019/20 mod 3.355 kr./lejemål i regnskab 2018/19. Brutto blev administrationsbidraget oplyst til 4.239 kr./lejemål i regnskab 2019/20 mod 4.357 kr./lejemål i regnskab 2018/19.

Af styringsrapporten fremgår det, at byggesagshonoraret vedrørende nybyggeri er opgjort til 2,00% i regnskab 2019/20 mod 3,42 % i regnskab 2018/19. Benchmark er 1,99 %. Det blev aftalt at Michael Herold undersøger, hvordan det hænger sammen.

### **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 med afsæt i den udarbejde styringsrapport samt årsberetningen.

Visse afdelinger har behov for at styrke økonomien, herunder bl.a. afd. 12254, hvor der over en 3-årig periode ydes tilskud til huslejen fra dispositionsfonden for at få økonomien og huslejen til at hænge sammen. Det blev bemærket er det er dyrere at administrere ungdomsboliger end familieboliger.

Af revisionsprotokollatet fremgår det vedr. afd. 12202 (servicedel) at afdelingens henlæggelser vurderes at være mere end tilstrækkelig til at dække det fremtidige budgetterede forbrug. Dette blev bemærket på mødet, og Michael Herold oplyste, at der vil blive taget hånd om dette.

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

Der er udfordringer med at rekruttere til afdelingsbestyrelser i afdelingerne bestående af ungdomsboliger og ældreboliger.

Det går bedre med at samle afdelingsbestyrelser i afdelinger med familieboliger som fx afdeling 12255, som er en afdeling, der er sammenlagt af tidligere selvstændige afdelinger. For at skabe balance mellem det centrale og det lokale i sådanne sammenlagte afdelinger, arbejdes der med beboerråd lokalt i de tidligere selvstændige afdelinger. De enkelte beboerråd søges i videst mulig omfang repræsenteret i afdelingsbestyrelsen for den sammenlagte afdeling.

### **5. Boligsociale tiltag**

#### **a. Status**

#### **b. Udfordringer**

Punktet blev drøftet. Det blev oplyst, at man hos Domea.dk har ansat en socialrådgiver, som kan hjælpe/vejlede lejere, der af den ene eller anden grund har behov for det – dette med henblik på bl.a. at undgå unødvendige udsættelser mv. Kim Hansen oplyste, at der 3 gange årligt i kommunalt regi afholdes bolig møder omhandlende udsættelser, og at det i den forbindelse kunne være relevant for socialrådgiveren fra Domea.dk at deltage.

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

**a. Nybyggerier**

**b. Renoveringer – eventuelle kommende kapitaltilførselssager**

Punktet blev drøftet.

Pt. er Domea i gang med projektet på Klostergården, som har budt på en flere udfordringer.

Projektet på Christiansfeld gl. skole er netop ved at blive afsluttet – der er tale om et særligt projekt i et UNESCO-område, og man er hos Domea meget stolt og tilfreds med resultatet. Projektet dækker over 29 familieboliger hvoraf 12 boliger er udlejet. Hos Domea er man fortrøstningsfuld omkring udlejningen af boligerne.

I afd. 12255 er der igangsat en byggeteknisk gennemgang af boligerne på Gunnarsager i Dalby.

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

Status på aftalen blev drøftet. Domea er indstillet på at forlænge aftalen.

**8. Eventuelt**

Intet at bemærke.

**9. Evaluering af mødet**

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.