

Emne: Dagsorden

3. november 2020 - Sagsnr. 20/21562 - Løbenr. 218796/20

Møde dato	Mødested
3. november 2020	Mødelokale 2.0, 2. sal, Nytorv 11, Kolding
Møde tidspunkt	Møde nr.
Kl. 10-12	2020

Deltagere

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955: Formand Finn Hougaard, direktør Jan Mortensen, Nadja Strojcek

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

Dagsorden

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Ingen egentlige aftaler at følge op på – dog beredte formand Finn Hougaard i forlængelse af dialogen på sidste års styringsdialogmøde om bl.a. følgende:

- At hovedbestyrelsen har fokus på hvordan boligselskabet kan tiltrække flere yngre lejere og børnefamilier.
-
- At der ved valget til afdelingsbestyrelse i afd. 1 var kommet to yngre bestyrelsesmedlemmer ind.
-
- At det i forbindelse med godkendelse af nye vedtægter er gjort muligt for boligorganisationen fremover at indkalde og formidle materiale til diverse beboerdemokratiske møde elektronisk.

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

Indledningsvist blev samarbejdet og organiseringen mellem administrationsorganisationen Dalbo og Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 drøftet.

Dalbo administrerer i alt ca. 5.000 boliger, herunder Tyrstrup Andels boligforenings boliger. Der er forskel på omfanget af ydelser, som de respektive boligorganisationer køber hos Dalbo. Ved større byggesager købes der ydelser/rådgivning udefra, mens den tekniske afdeling hos Dalbo selv varetager mindre renoveringssager.

Hos Tyrstrup Andelsboligforening køber man næsten "hele pakke" hos Dalbo, dog har man ansat én udlejningsmedarbejder lokalt, som har nogle klart definerede arbejdsopgaver. Samarbejdet mellem Dalbo og Tyrstrup Andelsboligforening fungerer tilfredsstillende og begge parter er tilfredse hermed.

Status på boligselskabet siden sidst blev gennemgået. Den disponible del af dispositionsfonden er stigende og det samme er arbejdskapitalen. Således udgør den disponible dispositionsfond ved

udgangen af 2019-regnskabsåret 11.524 kr./lejemålsenhed. Afdelingerne indbetaler ikke pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden. Tyrstrup Andelsboligforening anslog at der for nuværende løbende indbetales ca. 1,3 mio. kr. om året til dispositionsfonden vedr. ydelser på afviklede lån. Det forventes at dispositionsfonden kommer til at bidrage til gennemførelsen af helhedsplanen i Skovparken, Christiansfeld.

Den disponible arbejdskapital er ligeledes stigende og udgør ved udgangen af 2019-regnskabsåret 2.790 kr./lejemålsenhed. Afdelingerne indbetaler ikke til arbejdskapitalen.

Der er i 2019 opkrævet et administrationsbidrag på 3.968 kr./lejemål, hvilket er ca. 100 kr. mindre end i 2018.

Boligorganisationen har i 2019 haft et driftsoverskud på 48.827 kr.

På sidste års styringsdialogmøde blev tilskuddet fra dispositionsfonden til afdeling 1 drøftet, og det blev aftalt at følge op på forholdet ved dette års styringsdialogmøde. Tyrstrup Andelsboligforening oplyste at man budgetterer med en afvikling heraf de kommende år, og at dette vil medføre en huslejestigning på ca. 4,2 % i 2021. Tyrstrup Andelsboligforening oplyste, at man sigter på at afdelingen skal være i balance med en sund økonomi. Det blev i forlængelse heraf drøftet hvorledes dispositionsfonden bruges til at støtte afdelinger/bebyggelser der har brug for det, herunder muligheden for at give huslejetilskud til boliger, som ellers ikke ville kunne udlejes grundt huslejeniveauet, da dette i sidste ende medfører en besparelse for dispositionsfonden, da fonden alternativt vi skulle dække tomgangsudgifterne på de ledige boliger. Tyrstrup Andelsboligforening er opmærksom på at tilskud fra dispositionsfonden har til formål at holde huslejen på markedsniveauet.

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

Afdelingerne blev gennemgået med afsæt i de udarbejdede styringsrapporter, herunder i forhold til henlæggelser, fraflytning/tomgang, huslejeniveau mv.

Tab på lejeledighed er faldende i både afd. 1 og afd. 7 og udgør henholdsvis 1,2 % og 0 %.

Der er generelt store henlæggelser i afdelingerne – særligt i afdeling 7, og der henlægges fortsat. For så vidt angår afdeling 1 skal henlæggelserne ses i sammenhæng med den igangværende helhedsplan i afdelingens byggeafsnit i Skovparken. De ledige boliger i afdeling 1 skal ses i sammenhæng med helhedsplanen for Skovparken. Tyrstrup Andelsboligforening oplyste, at der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanerne, og at store opsparinger skal ses i sammenhæng med tidshorizonten for kommende større udskiftninger af bygningsdele. Der er særligt fokus på tage.

Tyrstrup Andelsboligforening har ikke generelt udfordringer af boligsocial karakter - mere "almindelige" uoverensstemmelser mellem beboere søges løst i mindelighed.

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

Der er afdelingsbestyrelse i afdeling 1 men ingen afdelingsbestyrelse i afdeling 7. Ved det seneste valg til afdelingsbestyrelsen i afdeling 1 var der to yngre beboere, der stillede op, og som blev valgt ind i bestyrelsen.

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 til sagen vedr. renovering blev godkendt i Byrådet den 17. december 2019.
- Nybyggerisagen blev principgodkendt i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 4. september 2019. Ved samme lejlighed blev det oplyst at skema A forventeligt ville blive fremsendt ultimo 2020. På mødet oplyste Tyrstrup Andelsboligforening at fremsendelsen skema A forventes udskudt grundet Covid19 og den forsinkelse dette bl.a. har medført i den nedsatte arbejdsgruppe om seniorbofællesskabet.

6. Eventuelt

Tyrstrup Andelsboligforening spurgte ind til hvorvidt der er udarbejdet undersøgelser af bolig efterspørgslen i de forskellige dele af kommunen. Man er i Tyrstrup Andelsboligforening interesseret i indsigt i dette med henblik på afdækning af hvordan boligselskabet eventuelt kan bidrage til udviklingen. Det blev aftalt at Hans Peter Therkildsen undersøger spørgsmålet nærmere og kontakter Tyrstrup Andelsboligforening ("Potentialeanalyse Kolding – Exometric" er vedhæftet referatet).

7. Evaluering af mødet

Der var en god og konstruktiv dialog på mødet.