

## Referat og aftaledokument

### Styringsdialog med Tønder Andelsboligforening, den 9. november 2020 på Tønder Rådhus.

#### Deltagere

Tønder Andelsboligforening:

Formand Børge Rossen og Administrationschef Toke Arndal, SALUS Boligadministration.

Tønder Kommune (tilsynet):

Afdelingsleder Merete Torr  Lauridsen og Birgit Nielsen.

#### 1. Velkomst

Merete Torr  Lauridsen bød velkommen til det 7. styringsdialogmøde.

Med udgangspunkt i årsregnskaber og styringsrapporter ser vi frem til en god fremadrettet dialog om boligforeningens virke og udfordringer.

#### 2.  rsregnskaber og styringsrapporter

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter og årsregnskaber for 2019 for selskab og afdelinger, revisionsprotokollat og beretning 2019.

Årets resultat for organisations-selskabet viser et overskud på 217.802 kr., med hvilket beløb, og tillæg af særlig bidrag fra afdelinger 151.662 kr., arbejdskapitalen er forøget til 1.128.356 kr. eller pr. lejemålsenhed 1.202 kr. Dette beløb overstiger ikke årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed, og indbetaling af  rlige bidrag kan fortsætte.

Dispositions-fonden er forøget til 3.645.916 kr. eller pr. lejemålsenhed 3.883 kr. Dette beløb overstiger ikke årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed, og indbetaling af  rlige bidrag fortsætter jfr. budget. Egenkapitalen er forøget til 20.826.175 kr.

Årsregnskabet 2020 forventes afsluttet med overskud.

Opsamlet resultat for afdelinger har udvist 24 afdelinger med overskud, 2 afdelinger med underskud og 2 afdelinger med resultat 0.

Med baggrund i revisors bem rknings i revisionsprotokollatet og tilsynets spørgsmål med særligt fokus på afdeling 18 og 26, blev følgende afdelinger gennemgået:

##### Afdeling 1:

Underskud afvikles i forbindelse med kapitaltilførsel ved afslutning af byggesag vedr. nedrivning af boliger. Der forventes ikke økonomiske udfordringer i resterende afdeling.

##### Afdeling 2:

Der vil være øget fokus på henlæggelser i forhold til planlagt vedligehold.

##### Afdeling 8:

Tab ved fraflytninger er søgt begrænset ved indgåelse af afdragsordninger.

##### Afdeling 10:

Overskud afvikles på fornuftig vis, hvilket giver god mulighed for at forøge henlæggelser.

##### Afdeling 14:

Sammenlægges med afdeling 1 i næste regnskabsår, hvilket medfører en fornuftig økonomisk genopretning.

##### Afdeling 16:

Overskud forventes afviklet gennem 3 – 5 år.

**Afdeling 18:**

Afdelingen søges afviklet ved salg af 10 boliger på Svinget. Sag er oprettet i LBF. Boliger på Østervang ønskes sammenlagt med anden afdeling når økonomien er genoprettet.

**Afdeling 19:**

Der vil være øget fokus på henlæggelser i forhold til planlagt vedligehold.

**Afdeling 21:**

Der vil være øget fokus på henlæggelser i forhold til planlagt vedligehold.

**Afdeling 26:**

Underskuddet har et håndterbart niveau. Afdelingen er pga. udformnings- og opvarmningsform udlejningsmæssigt udfordret. På sigt kan afvikling i form af salg være en mulighed. På grund af perifer beliggenhed er afdelingen lagt sammen med afd. 17.

**Afdeling 32:**

Der vil være øget fokus på henlæggelser i forhold til planlagte vedligehold.

**Afdeling 37:**

Der er fokus på afvikling af overskud.

**Afdeling 40:**

Afvikling af tidligere års underskud og lave niveau i henlæggelser er reguleret og vedtaget i budget for 2021.

Generelt vil der være øget fokus på henlæggelser i stort set alle afdelinger, idet de nuværende henlæggelser ikke er tilstrækkelige i henhold til foreliggende vedligeholdelsesplaner.

Afdelinger med særlige udfordringer nævnt i styringsrapporten blev gennemgået, og supplerende blev oplyst:

Afdeling 14 er fusioneret med afdeling 1.

Afdeling 17 er fusioneret med afdeling 26.

Afdeling 20 er udfordret på bygningens status, beliggenhed og lejeniveau.

Afdeling 21 er udfordret på indretning med erhverv.

Afdeling 24 Helhedsplan er under udarbejdelse.

**3. Udlejningssituation**

Den aktuelle huslejesituation med ledige boliger blev gennemgået. Toke Arndal oplyste, at tomgang i afdelingerne skyldes faktorer som huslejeniveau, boligernes størrelse og indretning.

**4. Selskab og afdelinger fremadrettet**

Status på igangværende sager under behandling i Landsbyggefonden blev supplerende drøftet under pkt. 2.

Der foreligger ikke nyt i tvist mellem LBF og afd. 14 om bogføring af administrations- og ejendomsfunktionærbygningen på Nørremarksvej. Sagen afventer tilbagemelding fra LBF.

**5. Årets tilsynsystema 2020**

*"Hvordan sikrer vi, at driften i de almene boligorganisationer i Tønder Kommune i 2025 bliver blandt regionens mest effektive?"*

Toke Arndal oplyste, at årsager til effektiviseringspotentiale bl.a. var et lavt henlæggelsesniveau, og udfordringer på udgifter til renovation. Generelt blev der arbejdet med effektiviserings tiltag i hele organisationen, hvor bl.a. blev nævnt:

- Montering af fjernaflæste målere
- Fælles udbud på tværs af afdelinger
- Grønne områder "vild med vilje"
- Tidsregistrering for ejendomsfunktionærerne

Toke Arndal oplyste endvidere, at der ikke var overensstemmelse mellem de statistiske tal som blev oplyst fra Effektiviseringsenheden og Landsbyggefonden. Tilsynet forsøger at finde årsag.

## **6. Eventuelt**

Med baggrund i offentliggørelse af planlagt kollegiebyggeri ved Campus oplyste Børge Rossen, at en oplagt mulighed for udlejning til studerende er at omdanne boliger på Nørreremarksvej fra 4 til 2 værelses boliger.

Herved blev nybyggeri af ungdomsboliger og tomgangsboliger på Nørreremarksvej undgået.

Merete Torr  Lauridsen viderebringer spørgsmålet til direktion, og kommunal afdeling.

Det fælles dialogmøde med samtlige boligorganisationer i Tønder Kommune blev foreslået opdelt i et administrativt og et politisk afholdt dialogmøde.

Forslaget medtages som punkt til styringsdialogmøde med de øvrige boligorganisationer Domea og Dalbo.

## **Aftaledokumentet til hjemmesiden**

Tilsynet udarbejder referat og aftaledokument til almenstyringsdialog.dk. Fremsendes til godkendelse hos Tønder Andelsboligforening forinden.

## **Næste styringsdialog**

Afholdes i september/oktober måned 2021.

Ref.: Merete Torr  Lauridsen og Birgit Nielsen