

## Referat og aftaledokument

### Styringsdialog med Højer Andelsboligforening, den 30. januar 2020 på Tønder Rådhus.

#### Deltagere

Højer Andelsboligforening:  
Formand Ketty Atzen, Højer Andelsboligforening, og adm. direktør Hans H. Appel, Dalbo.  
Tønder Kommune (tilsynet):  
Sekretariatsleder Morten E. Snitker og Birgit Nielsen.

#### 1. Velkomst

Morten E. Snitker bød velkommen til det 7. styringsdialogmøde. Med udgangspunkt i årsregnskaber og styringsrapporter lægges der vægt på en god og fremadrettet dialog om boligforeningens virke og udfordringer.

#### 2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Højer Andelsboligforening har 1 afdeling, fordelt på følgende boliger:  
Familieboliger 136  
Ældreboliger 20  
Erhvervslejemål 1  
Garager/carporte 4

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2018/19 (1/7-30/6) for selskab og afdeling, med tilhørende materiale.

Årets resultat udviser et underskud på kr. 15.221, med hvilket beløb arbejdskapitalen er reduceret til kr. 255.384, eller pr. lejemålsenhed kr. 1.637. Beløbet overstiger ikke årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed, hvorfor indbetalinger af årlige bidrag fortsætter. Dispositionsfonden er forøget til kr. 102.628, eller pr. lejemålsenhed kr. 658, hvilket beløb ikke overstiger årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter derfor. Egenkapitalen er forøget til kr. 2.285.874.

Årsag til årets underskud kan især henføres til negativ forrentning af likvide midler, som organisationen afholder. Der er i 2019/20 budgetteret hermed. Det er fra boligorganisationens side vurderet, at det er nødvendigt med en forholdsvis beskedent likvid kapital, på trods af negativ forrentning heraf. Risikoen for at investere midlerne i stedet for er vurderet for stor. Landsbyggefonden har dog pålagt Højer Andelsboligforening, at udgiften hertil skal bæres i afdelingen.

Afd. 1 har et overskud på kr. 3.565, med hvilket beløb det akkumulerede opsamlede resultat udgør kr. 140.107, hvilket beløb er overført til henlæggelser.

Årsregnskab 2019/20 forventes at balancere som budgetteret med en huslejestigning på 1,5% i budget 2020/21.

Styringsrapporten for organisationen nævner ingen væsentlige punkter. Styringsrapporten for afd. 1 nævner, at vedligeholdstilstanden er mindre tilfredsstillende. Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport. Vedligeholdelsesplan følges og midlerne bliver prioriteret hårdt. Det er dog ikke muligt at gennemføre alt for egne midler.

#### 3. Udlejningssituationen

Det går godt med udlejning, og gennemsnitlig har der i det forgangne år været et tabsgivende lejemål. Ultimo 2019 var der 2 ledige boliger, hvilket skyldes boligernes størrelse på m<sup>2</sup> og dermed husleje.

De små lejligheder er svære at udleje ligesom de store, dyre lejligheder er det. Der er bedst udlejning i 3-værelses lejligheder på 75-80 m<sup>2</sup>.

Der vurderes ikke at være den store konkurrence fra private udlejningsboliger i Højer pga. deres generelt dårlige vedligeholdelsestilstand. Ift. placeringen af en del af boligerne i Højer i det spor i strategioplægget, som vedrører afhændelse/nedrivning, så bør man være opmærksom på at salg af almene boliger ikke sker til udlejningsspekulanter.

#### **4. Selskab og afdelinger fremadrettet**

- Udsiftning af tag på 32 boliger på Nørreager er sat i gang.
- Tønder Kommune har fremsendt påbud om separatkloakering på Ballumvej, hvilket indebærer lejeforhøjelse til hele afdelingen. Arbejdet med kloakeringen er i proces, men afventer vejrlig for at påbegynde det fysiske arbejde. Miljøafdelingen efterspørger en tidsplan fra kloakmesteren, som Morten Snitker og Hans Appel afklarer pr. mail.
- Der er udarbejdet nye vedtægter i overensstemmelse med ændring i standardvedtægter. Dette medfører rationaliseringer som følge af øget digitalisering.
- BDO er fra 2020 på generalforsamling valgt som ny revisor for foreningen.

#### **5. Årets tilsynsystema**

Fælles venteliste/tættere samarbejde om venteliste blev drøftet. Fra Tønde Kommunes side er ønsket at skabe et samlet overblik over, hvor mange der står på venteliste. Højer Andelsboligforening oplyste, at der foreligger venteliste, men af begrænset størrelse. På grund af listens overskuelige omfang og henset til, at ledige boliger udlejes fra foreningens hjemmeside, vil det for Højer Andelsboligforening ikke være en fordel, at bidrage til en sådan løsning.

Udover at Dalbo ikke har gode erfaringer med fælles ventelister i andre kommuner, så er vurderingen at en fælles venteliste også kan virke fordyrende, hvis man som boligsøgende i forvejen kun vil være opskrevet på ventelisten til en enkelt by.

#### **Aftaledokumentet til hjemmesiden**

Tilsynet udarbejder referat og aftaledokument til almenstyringsdialog.dk, som fremsendes til godkendelse hos Højer Andelsboligforening forinden.

#### **6. Næste styringsdialog**

Afholdes ultimo januar 2021.

#### **7. Eventuelt.**

Som opfølgning på det 8. fælles dialogmøde med Tønder Kommune blev oplyst, at Dalbo p.t. ikke er kontaktet af Tønder Forsyning A/S vedr. fælles drøftelse af affaldsløsninger.

Ref.: Morten E. Snitker og Birgit Nielsen