

Referat og aftaledokument

Styringsdialog med Tønder Andelsboligforening, den 04.10.2019 på Tønder Rådhus.

Deltagere

Tønder Andelsboligforening:
Formand Børge Rossen og Administrationschef Toke Arndal, SALUS Boligadministration.
Tønder Kommune (tilsynet):
Sekretariatsleder Morten E. Snitker og Birgit Nielsen.

1. Velkomst

Morten E. Snitker bød velkommen til det 6. styringsdialogmøde. Med udgangspunkt i årsregnskaber og styringsrapporter ser vi frem til en god fremadrettet dialog om boligforeningens virke og udfordringer.

2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter og årsregnskaber for 2018 for selskab og afdelinger, revisionsprotokollat og beretning 2018.

Tilsynet bemærkede:

- Selskabet har et overskud på kr. 305.546, hvilket beløb er overført til positiv arbejdskapital.
- Afdelingers resultat blev gennemgået, herunder konti for afdelingernes opsamlede resultat med særlig fokus på afdelinger med underskud.
- Mange afdelinger har lidt lave henlæggelsesbeløb. Skyldes ifølge Tønder ABF hensyntagen til markedslejeniveauet.

Salus oplyser, at i afd. 18 og 26 hænger driften sammen, men underskudssaldoen kan ikke nedbringes indenfor en overskuelig årrække. Afd. 18 er dog mere oplagt til salg end afd. 26. Afd. 18's mellemregningskonto er ved at være udlignet. Iht. tidligere oplysning kan afdelingen ikke tages ud af fællesforvaltningen, da ingen bank vil oprette en konto for afdelingen.

Styringsrapporten nævner bl.a. om fremtidig samarbejde m.v., strategiske overvejelser om egne muligheder og udfordringer m.v., og særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati:

- Boligsocialt samarbejde ønskes fortsat konsolideret. Tilsynet arbejder på ønsket med de relevante ledere.
- Evt. fremtidigt nybyggeri i Tønder Kommune i form af bynære boliger med reelle og holdbare byfunktioner ønskes tildelt de almene boligorganisationer der i forvejen er tilstede i kommunen.
- Manglende udlejning af etagebyggeri og udlejning af boliger udenfor Tønder by er en væsentlig risiko for organisationen.
- Organisationens har for mange små afdelinger med potentiale for sammenlægning af afdelinger.
- I styringsrapporterne har flere afdelinger svaret, at de er udfordret bl.a. på udlejning og højt lejeniveau.

Der skal følges op på den i revisionserklæringen anførte "tvist" mellem LBF og afd. 14 omkring bogføringen af administrations- og ejendomsfunktionærbygningen på Nørremarksvej. Tønder ABF vil gerne flytte den ind under boligorganisationen, da bygningen og funktionerne heri betjener hele organisationen. Tilsynet kan tilslutte sig denne vurdering.

3. Udlejningssituationen

Ledige boliger og udlejning generelt blev drøftet. Afdeling 14 har en udfordring med udlejning af de store 4-værelseslejligheder (etageboliger), men det forventes forbedret efter nedrivningen af Bargumsvej og TBs kommende nedreovering af Bernadotteparken.

Vedr. afd. 17 arbejdes der på et modsvar fra Tønder ABFs side ift. Tønder Kommunes opsigelse af anvisningsaftalen.

Der opleves en generel stigning i antallet af beboerklagenævnsager, men det kan skyldes større opmærksomhed omkring muligheden herfor.

4. Selskab og afdelinger fremadrettet

Status blev drøftet vedr. igangværende sager vedr.:

Afdelingerne i Jejsing og Abild lægges sammen med virkning fra 2021. Tønder ABF fokuserer i det hele taget på at sammenlægge afdelinger, men tager et skridt ad gangen mhp. konsolidering. Mange afdelinger vurderes også som en barriere for mulige fusioner.

Afdeling 11, afventer midler i.h.t. boligforliget

Afdeling 18, afventer LBF tilsagn om støtte til frasalg i 2021. Afdelingen har et grundlæggende økonomisk problem, som ikke forsvinder. Pt. kan den dog køre rundt.

Afdeling 20, afventer midler i.h.t. boligforliget.

Afdeling 21, arbejder over en længere årrække på at forbedre økonomien gennem udnyttelse af div. fonde/trækningsret.

Hvis Tønder ABF på et tidspunkt vil kigge på etablering af nye boliger, så bliver det i Tønder bymidte.

5. Årets tilsystema:

Årets tilsystema "fælles ventelister" blev drøftet.

Fælles venteliste for almene boliger i Tønder kommune vil ikke være relevant, idet administrationselskabet Salus opererer i 3 kommuner med en fælles søgeportal til ca. 7500 boliger. Med en fælles venteliste i Tønder kommune, ville denne mulighed blive begrænset til ca. 2500 boliger.

Aftaledokumentet til hjemmesiden

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

6. Næste styringsdialog

Afholdes i september/oktober måned 2020

7. Eventuelt

Intet

Ref.: Morten E. Snitker/Birgit Nielsen