

## Referat og aftaledokument

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

#### Deltagere

Skærbæk Boligforening:

Administrationschef Toke Arndal, Salus Boligadministration. Afbud fra formand Tommy Nielsen.

Tønder Kommune (tilsynet):

Afdelingsleder Merete Torre Lauridsen og Birgit Nielsen.

#### 1. Velkomst

Merete Torre Lauridsen bød velkommen til det 7. styringsdialogmøde.

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

#### 2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter og årsregnskaber med tilhørende bilag for 2019 for selskab og afdelinger.

Skærbæk Andelsboligforening har 5 afdelinger, fordelt på boliger som følger:

Afd. 1 Skolegade, Søndergade m.fl.	36 familieboliger
Afd. 5 Krofennen	99 familieboliger, og 4 ungdomsboliger
Afd. 9 Gesingparken, Bjergtoften	45 familieboliger
Afd. 13 Storegade, Torvegade m.fl.	53 familieboliger
Afd. 19 Genvej, Mellemgade m.fl.	69 ældreboliger

Tilsynet bemærkede:

- Selskabet har et overskud på 131.275 kr. med hvilket beløb det opsamlede overskud (arbejdskapitalen) er forøget til kr. 2.268.747 kr., eller pr. lejemålsenhed 7.248 kr., hvilket beløb overstiger årets maksimumgrundlag for henlæggelser.
- Disponibel del af dispositionsfonden er forøget til 3.455.207 kr., eller pr. lejemålsenhed 11.039 kr., hvilket beløb overstiger årets maksimumgrundlag for henlæggelser.
- Egenkapitalen er forøget til 6.759.170.
- Der er overskud i afdeling 1, 5, 9 og 13.
- Overskud i afdeling 1 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til 309.402 kr. Overskud i afdeling 5 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til kr. 674.780. Overskud i afdeling 9 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til 451.892 kr. Overskud i afdeling 13 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til 458.811 kr.
- Underskud i afdeling 19 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til 149.648 kr. Underskuddet skyldes opkrævning vedr. rengøring af fællesområder der fejlagtigt ikke tidligere er fremsendt.

Styringsrapporten nævner bl.a. om fremtidigt samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v., særlige indsatser vedr. omkostninger og effektivisering m.v., og ønske om etablering af nye afdelinger:

- Skærbæk Boligforening ønsker boligsocialt samarbejde placeret i relevant afdeling med fast nøgleperson (ikke en tilsynsopgave). Ønsket er forelagt direktionen.
- Skærbæk Boligforening ønsker evt. fremtidigt nybyggeri i Tønder Kommune tildelt de almene boligorganisationer, der i forvejen er til stede i kommunen. Kommunens holdning til nyopførelse af boliger ønskes der redegjort for, og er drøftet på fælles dialogmøde mellem de almene boligorganisationer og Tønder Kommune.
- Skærbæk Boligforening har i det seneste år oplevet, at enkelte boliger er gået i tomgang. Der er tal om boliger hvor huslejen i forhold til kvaliteten er for høj. Organisationens størrelse kan på sigt blive en udfordring.

- Organisationens tidligere administrationsbygning er afhændet.
- Alle forbrugsmålere vil i de kommende år blive udskifter til fjernaflæste modeller.
- Skærbæk Boligforening ønsker dialog med Tønder Kommune omkring anvendelse af Skærbæk Distriktsskole såfremt området udvikles til et boligområde. Merete Torre Lauridsen giver besked videre til Teknisk Forvaltning om Skærbæk Boligforenings interesse i grunden, og orienterer direktionen.

Skærbæk Boligforening fremhæver særskilt i oplysningskema og supplerer:

Afdeling 1:

Boligerne på Skolegade og Søndergade må generelt betragtes som utidssvarende og renoveringsmodne.

Afdeling 5:

Afdelingens fire ungdomsboliger ønskes ombygget til to familieboliger. Ansøgning vil blive udarbejdet.

Afdeling 13:

Huslejeniveauet er meget højt hvilket er begyndt at påvirke udlejningen.

Afdeling 19:

Genvejen 1-21 er afviklet i form af nedrivning i 2020.

### 3. Udlejningssituationen

Den generelle udlejningssituation og lejeledighed blev drøftet.

### 4. Selskab og afdelinger fremadrettet

Drøftet sammen med pkt. 2.

### 5. Årets tilsynsystema

Årets tilsynsystema "Hvordan sikrer vi, at driften i de almene boligorganisationer i Tønder Kommune i 2025 bliver blandt regionens mest effektive" blev drøftet.

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

### 6. Eventuelt

Den selvejede institution "Havevænget" blev drøftet. Skærbæk Boligforening oplyste, at en fusion med Havevænget er attraktivt og hensigtsmæssigt. Dette forudsætter udamortisering af nuværende lån. Skærbæk Boligforening indleder dialog med Tønder Kommune.

Skærbæk Boligforening ønsker at drøfte fremtidig anvendelse af Skærbæk Distriktsskole og oplyste, at beliggenheden ville være oplagt for almene boliger. Merete Torre Lauridsen giver besked videre til Teknisk Forvaltning og direktionen om Skærbæk Boligforenings interesse i grunden.

### Næste styringsdialog

Afholdes september/oktober måned 2021.

### Aftaledokumentet til hjemmesiden

Tilsynet udarbejder internt referat og aftaledokument til styringsdialog.dk. Fremsendes til godkendelse hos Skærbæk Boligforening forinden.

Ref.: Merete Torre Lauridsen og Birgit Nielsen