

Referat

Styringsdialogmøde med Tønder Ældreboligselskab den 14. november 2023

Deltagere

Tønder Ældreboligselskab: Kundechef Michael Herold, Domea, og formand Gunnar Jensen.
Tønder Kommune: Birgit Nielsen.

Velkomst

Birgit Nielsen bød velkommen til styringsdialogmøde. Der lægges vægt på en god og fremadrettet dialog om boligselskabets virke og udfordringer.

Årsregnskaber

Tønder Ældreboligselskab har 3 afdelinger:

11751 Højer/Bredebro/Ballum/Løgumkloster, 125 boliger.

11704 og 11705 Sølstedgårdparken, Løgumkloster, 2 afdelinger med hver 15 familieboliger.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2022 (01/10-30/9), revisionsprotokol, bestyrelsens årsberetning og styringsrapporter.

Årets resultat udviser et underskud på -285.974 kr., med hvilket beløb, efter tillæg af særligt bidrag fra afdelinger og afregning af bidrag til Domea, arbejdskapitalen er reduceret til 158.836 kr., eller pr. lejemålsenhed 1.025 kr. Beløb overstiger ikke årets minimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter, jfr. Michael Herold. Dispositionsfonden, disponibel del, er forøget til 3.750.951 kr., eller pr. lejemålsenhed 24.200 kr. Beløbet overstiger årets minimumsgrundlag for henlæggelse pr. lejemålsenhed. Indbetaling af årlige bidrag ophører, indtil der er grundlag for genoptagelse, jfr. Michael Herold. Egenkapitalen er forøget til 3.909.787 kr.

Resultat for afd. 11751 + 29.767 kr. Opsamlet resultat udgør 44.352 kr.

Resultat for afd. 11704 - 23.213 kr. Opsamlet resultat udgør 258.896 kr.

Resultat for afd. 11705 - 51.882 kr. Opsamlet resultat udgør 154.902 kr.

Michael Herold forventer, at regnskaber i 2023 i organisation og afdelinger, balancerer.

Michael Herold oplyste, at saldoen på den disponible del af dispositionsfonden i regnskabsåret 2030/31 forventes at udgøre ca. 6,6 mio. kr.

Styringsrapporter og Afdelinger

Vedr. pkt. 1

Der ses for tiden ikke udlejningsvanskeligheder i Husumvænget, og afhændelse er p.t. ikke aktuel.

Vedr. pkt. 2

Der ses for tiden ikke væsentlige tomgangsproblemer.

Vedr. pkt. 3

Omkostninger, kvalitet og bæredygtighed indarbejdes fremadrettet i renoveringssager, såfremt dette kan indeholdes i de økonomiske rammer for projektet.

Vedr. pkt. 4

Jfr. årets tilsynstema "Effektivisering".

Vedr. pkt. 5

I 2021 blev der afholdt kursusdøgn, hvor alle beboerdemokrater under Domea Servicecenter Syd var inviteret til information og dialog om emnerne råderet, projektudvikling, 1års og 5års

gennemgang, klagehåndtering m.v. Der har i 2022 været gennemført landskonference og generalforsamling i Domea.dk regi med fokus på beboerdemokrati og ledelse.

Birgit Nielsen bemærkede at der er valgt afdelingsbestyrelse i alle 3 afdelinger.

Vedr. pkt. 7

Ifølge Michael Herold er arbejdet med opførelse af familieboliger i Bredebro godt i gang. Der er udpeget egnet grund. Boligerne planlægges opført som individuelt bofællesskab med underliggende udlejningsaftale. Birgit Nielsen oplyste, at udlejningsaftale i henhold til gældende lovgivning skal godkendes samtidig med godkendelse af skema A. Tilsynet i Tønder Kommune godkender udlejningsaftale udarbejdet som i eksempel fra Tilsynshåndbogen 2.5-11, januar 2021. Et eksemplar af siden blev udleveret til Michael Herold.

Såfremt der samtidig med skema A ønskes godkendt anden udlejningsaftale end eksemplet fra Tilsynshåndbogen skal godkendelse fra Social- og Boligstyrelsen til anden udlejningsaftale forelægge senest samtidig skema A ansøgning.

Årets tilsynstema

"Effektivisering"

Michael Herold fremlagde for afd. 1352, 1303 og 1313 "Afdelingsrapport om mulige besparelser ved effektivisering". Af rapporterne fremgår potentiel besparelsesmulighed. De i rapporterne anførte effektiviseringsprocent følger de i styringsrapporten oplyste effektivitetsprocent. Dette på trods af, at udgangspunkt for beregning af effektivitetsprocent i styringsdialograpporten og Tønder Boligselskab ikke følger samme beregningsmodel.

Af rapporterne fremgår følgende effektiviseringspotentiale.

Afd. 11751 har en effektiviseringsprocent på 97,9, og et effektiviseringspotentiale på 131.000 kr. eller 1.048 kr. pr. bolig.

Afd. 11704 har en effektiviseringsprocent på 96,0, og et effektiviseringspotentiale på 8.000 kr. eller 533 kr. pr. bolig.

Afd. 11705 har en effektiviseringsprocent på 76,2, og et effektiviseringspotentiale på 78.000 kr. eller 5.200 kr. pr. bolig.

Årsag til den forholdsvis lave effektiviseringsprocent i afd. 11705 skyldes bl.a. udgifter til vedligehold og administration.

Beregningsgrundlaget er data fra 2021.

I henhold til styringsrapporten er effektivitetsgennemsnit for kommunen 75,2%. Effektivitetsgennemsnittet for regionen er 81,5%

Eventuelt

Intet at bemærke.