

Referat og aftaledokument

Styringsdialogmøde med Løgumkloster Andelsboligforening

Onsdag den 14. marts 2018 på Tønder Rådhus

Deltagere

Løgumkloster Andelsboligforening:

Formand Ernst Christensen, Løgumkloster AB og Direktør Hans H. Appel, Dalbo.

Tønder Kommune (tilsynet):

Sekretariatsleder Morten E. Snitker og Controller Jes Jepsen.

Velkomst

Morten E. Snitker bød velkommen til den 5. styringsdialog.

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

Årsregnskaber og styringsrapporter

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2016/17 (1/7-30/6) for selskab og foreningens 6 afdelinger, med tilhørende materiale.

Generelt god økonomi i selskab og afdelinger.

Selskabets dispositionsfond (disponibel del) og arbejdskapital ligger begge pænt over det krævede maksimumbeløb. Dispositionsfonden modtager ca. 1,0 mio. kr. årligt fra udamortiserede lån i afdelingerne.

Overskud i alle 6 afdelinger som alle har opsamlede overskud. De opsamlede overskud afvikles som foreskrevet i driftsbekendtgørelsen over næste 3 år.

Lejetab har udgjort beskedne 147.000 kr. som er dækket af dispositionsfonden. Tab ved fraflytning har udgjort 265.000 kr. som er dækket af henlæggelser og dispositionsfonden.

Afdelingernes henlæggelser til vedligehold og fornyelse er gode og modsvarer 10 års vedligeholdelsesplanerne.

Styringsrapporterne nævner ikke væsentlige udfordringer eller behov for særlige tiltag. Vedligeholdelsestilstanden er tilfredsstillende i alle afdelinger.

Boligforeningen forventer også positive regnskabsresultater i 2017/18.

Afdelingsbudgetterne er netop godkendt på afdelingsmøderne, alle afdelinger uden huslejestigning.

Udlejningssituationen

Aktuelt 2 ledige boliger i afdeling 17 som medfører lejetab. I de forudgående 3 måneder december, januar og februar havde foreningen 0 ledige boliger med lejetab.

Kontoret er flittigt besøgt af kunder i åbningstiden. Mange foretrækker den direkte kontakt ved at henvende sig på kontoret.

Foreningen er hele tiden opmærksom på at være synlige i Løgumkloster og omegn.

Foreningen har gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt fraflyttere. 6 fraflyttere har afleveret spørgeskemaet og svarene er yderst positive. De modtagne besvarelser giver ikke en entydig årsag til fraflytningen. Er jævnt fordelt på flere årsager. 3 fraflytninger er internt i Tønder Kommune. 3 fraflytninger er til nabokommune (Aabenraa).

Selskab og afdelinger fremadrettet

Projekt "Fremtidens almene boliger i Tønder Kommune" – indtil nu og det videre forløb - blev drøftet. Projektet forventes afsluttet omkring 1. juli 2018, med en strategiplan på grundlag af så retvisende et billede af det almene boligmarked i Tønder Kommune som muligt, til gavn for boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen i Tønder. Strategiplanen vil være et tema på fælles dialogmødet i efteråret, gerne med deltagelse af kommunalpolitikere.

Generelt er boligerne i god stand. Foreningen renoverer løbende bygninger og boliger. Foreningens og afdelingsmødernes beslutning om at give lejerne mulighed for individuelt at udskifte køkkenet, er en succes.

Budgettet for henlæggelser til vedligehold og fornyelse er generelt stigende.

"Hus- og Havereglement" er vedtaget på afdelingsmøderne.

Digital opmåling af boliger drøftes i bestyrelsen.

Tiltag på driftssiden: Servicetelefonen går nu til kontoret fremfor ejendomsfunktionær. Dalbo udfører syn af boliger fra centralt hold (digitalt). Græsklipning udføres af central medarbejder fælles med Rødekre AB og Rødding AB.

Den almene boligsektors effektivisering

Årets tilsynsystema "effektivitet med fokus på særligt ineffektive afdelinger" blev drøftet. Enighed om at effektivitetstallene i styringsrapporten ikke altid er retvisende. Løgumkloster AB har løbende fokus på optimering af driften, hvilket understreges af førnævnte tiltag.

Fokuspunkter

- Ledige boliger og deraf følgende lejetab.
- Opretholde den gode økonomi i selskab og afdelinger.
- Løbende renovering af boliger og bygninger.
- Tilfredshedsundersøgelse blandt fraflyttere.

Aftaledokumentet til hjemmesiden

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

Næste styringsdialog

Afholdes i marts måned 2019.

Eventuelt.

Løgumkloster Andelsboligforening fylder 75 år den 21. juni 2018.

Ref.: Jes Jepsen