

Referat og aftaledokument

Styringsdialog med Højer Andelsboligforening

Onsdag den 24. januar 2019 på Tønder Rådhus

Deltagere

Højer Andelsboligforening:

Formand Ketty Atzen, Højer AB og Adm. Direktør Hans H. Appel, Dalbo.

Tønder Kommune (tilsynet):

Sekretariatsleder Morten E. Snitker og Controller Jes Jepsen.

Velkomst

Morten E. Snitker bød velkommen til den 6. styringsdialog, med en særlig velkomst til Ketty Atzen som nyvalgt formand for Højer Andelsboligforening.

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

Årsregnskaber, styringsrapporter og handleplan.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2017/17 (1/7-30/6) for selskab og afdeling, med tilhørende materiale.

Handleplanen er gennemført, bortset fra sammenlægning med en anden boligorganisation. Effekten af den gennemførte handleplan påvirker fortsat regnskabsresultatet positivt.

Regnskabsresultatet udviser overskud i selskabet på 11.000 kr. og afdelingen 436 kr.

Selskabet har en arbejdskapital på 270.000 kr.

Afdelingen har nu et opsamlet resultat på +136.000 kr.

Dispositionsfonden har dækket afdelingens udgifter til tab ved lejeledighed med 320.000 kr. Afdelingens tab ved fraflytninger udgør i alt 157.000 kr. som delvis er dækket af dispositionsfonden. Desuden har dispositionsfonden ydet et tilskud til afdelingen på 193.000 kr. til 4 boliger som er lagt kolde (jf. handleplanen). Den disponible del af dispositionsfonden har herefter en saldo på 0 kr.

Fra afdelingen har dispositionsfonden modtaget 89.000 kr. i bidrag og 466.000 kr. i provenue fra udamortiserede lån (1/3). Tilgangen til dispositionsfonden fra udamortiserede lån i afdelingen vil også i årene fremover udgøre 466.000 kr. årligt.

Styringsrapporterne nævner at vedligeholdelsestilstanden i afdelingens boliger generelt er mindre tilfredsstillende.

Regnskabsresultatet 2018/19 forventes at blive som budgetteret. Der har indtil nu ikke været uforudsete udgifter og/eller indtægter. Huslejestigning på 0,5% i budget 2019/20.

Udlejningssituationen

Aktuelt 1 ledig bolig som medfører lejetab. Foreningen oplever en positiv udvikling i udlejningen. Har venteliste. Flere tilflyttere nævner billig husleje, naturen, mindre bolig m. have, som grunde for valget af en bolig i Højer.

Selskab og afdelinger fremadrettet

"Fremtidens almene familieboliger i Tønder Kommune – de strategiske spor" blev drøftet.

Renoveringstiltag er nødvendige i flere byggeafsnit og kan ikke vente, bl.a. udskiftning af taget på 32 boliger på Nørreager. Taget er helt opslidt. Afdelingsmøde herom afholdes i nærmeste fremtid.

Udskiftning af gamle og ikke tidsvarende gasfyr i boligerne igangsættes løbende og følger planen. Foreningen klarer selv finansieringen og huslejestigningerne er minimale.

Den almene boligsektors effektivisering

Årets tilsynsystema "Røde afdelinger" blev drøftet. Enighed om at effektivitetstallene i styringsrapporten ikke altid er retvisende. Højer AB har de senere år haft stor fokus på

effektivisering. Administrationsbidraget er reduceret med ca. 1.000 kr. pr. bolig og især den gennemførte handlingsplan har bidraget hertil.

Fokuspunkter

- Ledige boliger og deraf følgende lejetab.
- Befolkningsudvikling og udbud og efterspørgsel af boliger i Højer.
- Disponible midler i dispositionsfonden.
- Fortsat konsolidering af økonomien i selskab og afdeling.
- Helhedsplan for opretningsarbejder i alle boligafsnit.

Aftaledokumentet til hjemmesiden

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

Næste styringsdialog

Afholdes ultimo januar 2020.

Eventuelt.

Intet.

Ref.: Jes Jepsen