

Referat og aftaledokument

Styringsdialog med Skærbæk Boligforening, den 4. oktober 2019 på Tønder Rådhus.

Deltagere

Skærbæk Boligforening:

Formand Tommy Nielsen 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 med tilhørende bilag for 2018 for selskab og afdelinger.

Tilsynet bemærkede:

- Selskabet har et underskud på kr. 2.336 med hvilket beløb det opsamlede overskud (arbejdskapitalen) er reduceret til kr. 2.137.472.
- Der er overskud i afdeling 1, 5, 13 og 19.
- Overskud i afdeling 1 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til kr. 252.931. Overskud i afdeling 5 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til kr. 409.116. Overskud i afdeling 13 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til kr. 415.295. Overskud i afdeling 19 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til kr. 441.608.
- Der er underskud i afdeling 9.
- Underskud i afdeling 9 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til kr. 33.734.

Der arbejdes på, at afvikling af opsamlet overskud, sker indenfor de rammer lovgivningen foreskriver.

Styringsrapporterne nævner bl.a. om fremtidigt samarbejde m.v., strategiske overvejelser om egne muligheder og udfordringer m.v., og særlig indsats vedr. effektivisering:

- Boligsocialt samarbejde ønskes konsolideret. Tilsynet arbejder fortsat på ønsket med de respektive ledere i Tønder Kommune.
- Evt. fremtidigt nybyggeri i Tønder Kommune ønskes tildelt de almene boligorganisationer der i forvejen er tilstede i kommunen.
- Alle boliger er udlejet, men manglende udlejning vil være en væsentlig risikofaktor, hvorfor det er vigtigt, at alle boliger opretholder en høj standard. Organisationens størrelse kan på sigt blive en udfordring.
- Efter vedtagelse af ny lokalplan for Skærbæk bymidte, er organisationens tidligere administrationsbygning afhændet, hvilket fjerner driftsomkostninger som er forbundet med bygningen.
- Konstateret driftsmæssige uhensigtsmæssig udfordring ift. anvendelse af servicefolk, som kommer længere væk fra.

Der fremhæves særskilt i oplysningskema vedr.:

Afdeling 1:

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

Afdeling 5:

Afdelingens fire ungdomsboliger ønskes ombygget til to familieboliger. Der kommer en ansøgning herom på et tidspunkt, da det udspringer af et ønske fra afdelingen, og idet ungdomsboligerne ikke udlejes til målgruppen. Der er dog ikke pt. udlejningsvanskeligheder, da det er de eneste små boliger i Skærbæk Boligforening.

Afdeling 13:

Huslejeniveauet er meget højt med risiko for at påvirke udlejningssituationen hvis niveauet fastholdes.

3. Udlejningssituationen

Den generelle udlejningssituation og lejeledighed blev drøftet. Boligforeningen har opmærksomhed på, at boligerne skal være i god stand, og at der generelt er match mellem pris og kvalitet (tidssvarende boliger til den rette husleje).

4. Selskab og afdelinger fremadrettet

Status vedr. Genvej 1-21 og Mellemgade 4 blev drøftet.

5. Spørgsmål fra organisationen

Organisationen ønskede at drøfte fremtidig anvendelse af Skærbæk Distriktsskole og oplyste, at beliggenheden ville være oplagt for almene boliger. Tilsynet giver besked videre til Teknisk Forvaltning om Skærbæk Boligforenings interesse i grunden.

6. Årets tilsynsystema

Årets tilsynsystema "fælles ventelister" blev drøftet.

Fælles venteliste for almene boliger i Tønder kommune ville 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 styringsdialog.dk. Fremsendes til godkendelse hos Skærbæk Boligforening forinden.

7. Næste styringsdialog

Afholdes september/oktober måned 2020.

8. Eventuelt

Budgettvist vedr. vandafledningsafgift i afd. 1 og 5 er løst, hvilket indebærer, at vandafledningsafgift afregnes individuelt. Løsningen med afregning af individuel vandafledningsafgift forventes implementeret i andre afdelinger hvilket indebærer en større effektivisering på organisations- og afdelingsniveau.

Under eventuelt forespurgt Skærbæk Boligforening om kommunens interesse i på sigt, at lave Havevænget om til almindelige almene boliger, og ikke de lette kollektivboliger som de er i dag. Dette forudsætter dog udamortisering af nuværende lån.

Ref.: Morten E. Snitker og Birgit Nielsen