

## Referat og aftaledokument

### Styringsdialog med Højer Andelsboligforening

**Onsdag den 14. marts 2018 på Tønder Rådhus**

#### Deltagere

Højer Andelsboligforening:

Formand Ina Johannsen, 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 5. styringsdialog.

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 2016/17 (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.

Administrationsbidraget fra afdelingen er reduceret med ca. 1.000 kr. pr. bolig.

Regnskabsresultatet udviser overskud i selskabet (89.000 kr.) og afdelingen (181.000 kr.). Selskabet har en arbejdskapital på 260.000 kr.

Afdelingen har nu et opsamlet resultat på +180.000 kr. og skal fremtidig afvikle overskud.

Dispositionsfonden har dækket afdelingens udgifter til tab ved lejeledighed med 213.000 kr. Afdelingens tab ved fraflytninger udgør i alt 203.000 kr. hvoraf dispositionsfonden har finansieret 152.000 kr. Desuden har dispositionsfonden ydet et tilskud til afdelingen på 193.000 kr. til 4 boliger som er lagt kolde (jf. handleplanen).

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 2017/18 forventes at blive som budgetteret. Der har indtil nu ikke været uforudsete udgifter og/eller indtægter.

#### Udlejningssituationen

Aktuelt 4 ledige boliger som medfører lejetab. 2 boliger i Skolegade og 2 boliger på Præstevænget i Sdr. Sejerslev. I regnskabsåret 2016/17 har udlejningen været stabil med 3 ledige boliger i alle måneder. Siden juli 2017 har der månedligt været 4 ledige boliger. Foreningen har den seneste tid modtaget en del opsigelser. Foreningen oplever for tiden en større interesse for fraflytning end for tilflytning.

Forhold som lukning af dagplejen i Højer, nedlagte buslinjer og andre med færre afgang, er ikke befordrende for bosætningen i Højer. Især lukning af dagplejen er et dårligt signal i forhold til udlejning af boliger.

#### 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.

Renoveringstiltag er nødvendige i flere byggeafsnit og kan ikke vente. Reparation af murværk og facader på boligerne på Ballumvej er nødvendig nu.

Udskiftning af taget på 32 boliger på Nørreager er planlagt og behandles på kommende afdelingsmøde.

Oprensning af kanaler har hjulpet på vand i kælderen og fugtproblemer i boligerne på Ballumvej.

Generelt er den ældre del af boligerne ikke nutidig indrettet og tilgængeligheden er ikke optimal. Der er forskelle på boligstandarder afhængig af lejer.

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 tilsynstema "effektivitet med fokus på særligt ineffektive 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 onsdag den 13. marts 2019 om eftermiddagen.

### **Eventuelt.**

Oplyst at udbud af administration af Tønder Kommunes ældreboliger er programsat til 2. halvår 2018.

Ref.: Jes Jepsen