

Referat

Styringsdialogmøde med Tønder Boligselskab den 14. november 2023

Deltagere

Tønder Boligselskab: Kundechef Michael Herold, Domea, og formand Ole Sommerlund.
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 Boligselskab har 5 afdelinger:

1352 Tønder-Rømø Byhuse

- Kastaniealle 11-29
- Brofennen
- Bryggergården
- Bernadotteparken
- Gørrismarkvej/Ulriksalle
- Sæl- og Hvalstræde, Rømø

1303 Klostervej m.fl

1313 Kastaniealle 3

1315 Green City

1316 Campus Tønder

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

Årets resultat udviser et underskud på kr. -611.205, med hvilket beløb, efter tillæg af særlige bidrag fra afdelinger og afregning af bidrag til Domea, arbejdskapitalen er reduceret til kr. 138.081, eller pr. lejermålsenhed 400 kr. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejermålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter, jfr. Michael Herold. Dispositionsfondens, disponible del, er reduceret til kr. 6.936.404, eller pr. lejermålsenhed 20.105 kr. Beløbet overstiger årets minimumgrundlag for henlæggelse pr. lejermålsenhed. Indbetaling af årlige bidrag ophører, indtil der er grundlag for genoptagelse, jfr. Michael Herold. Eigenkapitalen er reduceret til kr. 9.266.963.

Resultat for afd. 1352 underskud -433.600 kr. Opsamlet resultat underskud -744.834 kr.
Resultat for afd. 1303 underskud -5.495 kr. Opsamlet resultat 43.420 kr.
Resultat for afd. 1313 underskud -278.649 kr. Opsamlet resultat underskud -299.784 kr.

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

Michael Herold oplyste, at udviklingen i den disponible del af dispositionsfondens over en 10 årig periode forventes at være stabil, og på niveau med saldo i regnskabsåret 2022.

Styringsrapporter og Afdelinger

Vedr. pkt. 1.

Tønder Boligselskab oplyser, at samarbejdet mellem Tønder Boligselskab og Tønder Kommune omkring rapporten "Fremtidssikring af almene familieboliger i Tønder Kommune" er et godt afsæt for fremadrettet udvikling af de almene familieboliger i kommune.

Vedr. pkt. 2 og pkt. 6.

Afd. 1352. Nørremarksvej/Rømø. Landsbygefonden har godkendt opdeling i 2 selvstændige helhedsplaner. En for Tønder, og en for Rømø. Arbejdet på Rømø er igangsat, og kører planmæssigt. Arbejdet i Tønder afventer dialog med Social- og Boligstyrelsen omkring afslag på nedrivning af bygningen. Er nedrivning ikke en mulighed, arbejdes der alternativt med renovering i form af nye køkkener og badeværelser.

Majorparken

Med udgangspunkt i rammen for maksimumbeløb for støttet boligbyggeri er projektet, som oprindeligt planlagt, økonomisk ikke realiserbart.

Status på nybyggeri Gørrismarkvej og Campus blev drøftet.

Vedr. pkt. 3.

Omkostninger, kvalitet og bæredygtighed indarbejdes fremadrettet i helhedsplaner og kommende nybyggerier, 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, 1 års og 5 års gennemgang, klagehåndtering m.v. Der har i 2022 været gennemført landskonference og generalforsamling i Domea.dk. regi med fokus på beboerdemokrati og ledelse.

Ole Sommerlund oplyste, at Tønder boligselskab ikke var udfordret i forbindelse med rekruttering af medlemmer til afdelingsbestyrelserne.

Vedr. pkt. 8

Birgit Nielsen oplyste, at tilsynet har rettet henvendelse til Tønder Forsyning med henblik på etablering af møde med administrationselskaberne Domea, Salus Boligadministration og BoligSyd for opnåelse af fælles løsning omkring renovationsmæssige udfordringer.

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. 1303 har en effektiviseringsprocent på 78,6, og et effektiviseringspotentiale på 162.000 kr. eller 5.586 kr. pr. bolig.

Afd. 1313 har en effektiviseringsprocent på 53,5, og et effektiviseringspotentiale på 291.000 kr. eller 16.167 kr. pr. bolig.

Afd. 1352 har en effektiviseringsprocent på 86,5, og et effektiviseringspotentiale på 885.000 kr. eller 2.970 kr. pr. bolig.

Beregningsgrundlaget er data fra 2021.

I henhold til styringsrapporten er effektivitetsgennemsnit for kommunen er 75,2 pct. Effektivitetsgennemsnit for regionen er 81,5 %. Michael Herold forventer, at afd. 1313 med udgangen af 2025 er på niveau med kommunens gennemsnit.



Eventuelt

Intet at bemærke.