



TØNDER KOMMUNE

Referat

Forvaltning: Politik og Strategi
Møde vedr.: Styringsdialog 2024 Tønder Andelsboligforening
Mødested: Lokale 203
Mødedato: 1. oktober 2024
Referent: Birgit Nielsen og Morten Snitker
Sendes til: Salus Boligadministration, adm. direktør Lisbeth Jakobsen

Deltager

Tønder Andelsboligforening:
Formand Børge Rossen, adm. direktør, Salus, Lisbeth Jakobsen og vicedirektør Martine Greve Justesen
Tønder Kommune, Tilsynet: Birgit Nielsen og fagchef Morten Snitker

Tønder Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Udlejningssituation
5. Selskab og afdelinger fremadrettet
6. Eventuelt

1. Velkomst

v/Birgit Nielsen

2. Årsregnskaber

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokollat til årsregnskabet samt ledelsesberetning for 2023.

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et underskud på -210.000 kr., med hvilket beløb, og tillæg af særlig bidrag fra afdelinger 161.322 kr., arbejdskapitalen er reduceret til 738.832 kr. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er reduceret til 2.734.990 kr. Beløb overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Egenkapitalen er forøget til 21.987.291 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyser at årsregnskabet 2024 forventes at balancere.

Birgit Nielsen bemærkede, at der er 21 afdelinger med overskud, og 5 afdelinger med underskud.

3. Styringsrapporter

Styringsrapporterne nævner bl.a. forhold omkring fremtidig samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v., særlige indsatser vedr. omkostninger, effektivisering og beboerdemokrati, etablering af nye afdelinger, afdelinger med udfordringer og effektivisering.

Lisbeth Jakobsen supplerede ud over det i styringsrapporterne nævnte.

Afd. 1 og afd. 18 er nævnt som afdelinger med særlige udfordringer.

Afd. 1 er omfattet af helhedsplan med nedrivning af blok på Bargumsvej. Der er lige nu ikke tomgang, hvorfor arbejdet med helhedsplanen er sat på pause.

Afd. 18 vedrører Svinget i Bredebro. Landsbyggefonden åbner sag om driftsstøtte.

Vedr. effektivisering oplyste Birgit Nielsen at,

Effektiviseringstal for 2023 udviser:
18 røde afdelinger, 6 gule afdelinger og 2 grønne afdelinger.

Effektiviseringstal for 2022 udviser:
12 røde afdelinger, 12 gule afdelinger og 2 grønne afdelinger

Lisbeth Jakobsen oplyste at årsagen til tilbagegang skyldes en stigning i udgifter til renovation forsikring, administrationsbidrag, etablering af nyt servicecenter, og fordeling mellem udgifter på konto 115 og 116.

Tallene forventes forbedret i næste regnskabsår.

4. Udlejningssituationen

Lisbeth Jakobsen oplyste, at udlejningssituationen er forbedret siden 2022. Forbedringen kan skyldes udenlandske tilflyttere samt, at det på sigt forventede manglende boligudbud i kommunen muligvis allerede nu kan være en udfordring.

5. Selskab og afdelinger fremadrettet

Nybyggeri.

Ifølge Børge Rossen arbejdes der med forskellige muligheder.

Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden.

Der er i Landsbyggefonden 3 åbne sager. Lisbeth Jakobsen undersøger muligheden for at få disse afsluttet.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner.

Lisbeth Jakobsen oplyser at der er et mangeårigt efterslæb samt, at der er fokus på stigning og udligning af efterslæb.

Kontaktperson vedr. det boligsociale område.

Ved behov for dialog om konkrete lejere med sociale udfordringer, kan myndighedsleder på Voksen Socialområdet, Christiane Kristensen kontaktes på 74 92 94 20/21 35 85 68. Den bedste indgang til at komme i kontakt med en relevant medarbejder fra området er at sende en mail til fællespostkassen på myndighedsområdet, mvso@toender.dk, der bl.a. dækker indsatsen med udsatte borgere i Tønder Kommune.

Fremadrettet proces for oplysning af ansøgningssager.

Med afsæt i dialogen om Salus oplevelse af Tilsynets behandling og forsøg på kvalificering af ansøgninger fra Salus, lægger Tilsynet op til en ændret proces for behandling af disse.

I overensstemmelse med tilbagemeldingen i mail af 23. september 2024 vil Tilsynet fremadrettet lægge til grund, at Salus ved indsendelse af ansøgninger på vegne af de lokale boligorganisationer konkret har været inde og afdække alle relevante aspekter af den for ansøgningen relevante lovgivning, herunder at vedlægge al nødvendig dokumentation til behandling af ansøgningen.

Tilsynet vil herefter lægge til grund, at ansøgningen skal behandles på det foreliggende grundlag, og vil inden sagen sendes til politisk behandling fremsende tilsynets vurdering til høring hos Salus.

Salus vil herefter have mulighed for selv at supplere sagen med eventuel øvrigt materiale og redegørelser, i det omfang der skulle være behov herfor, forinden sagen behandles politisk. Tilsynet yder naturligvis vejledning om støttereglerne mv., såfremt der skulle være behov herfor i ansøgningsprocessen.

Tilsynet påpeger i den forbindelse, at ansvaret for at ansøgningerne er korrekte, fyldestgørende og tilstrækkelig dokumenteret ligger hos ansøger. Herunder også ansvaret for at redegøre for, hvordan ansøgningerne forholder sig til opfyldelse af betingelserne i lovgivningen mv.

Ansvarsfordeling i den delegerede bygherremodel.

Som opfølgning på tilbagemelding fra teknisk chef Brian Skou Juhler Larsen den 27. juni 2024 ifm. dialog om projektet vedr. Tømmergården, vender Tilsynet som adviseret tilbage hertil.

Tilsynet skal påpege, at tilsagnsmottager også ved anvendelse af den delegerede bygherremodel fortsat er ansvarlig for overholdelse af de forpligtelser, som påhviler en tilsagnsmottager, når denne etablerer almene boliger ved nybyggeri. Dialogen herom foregår mellem Tilsynet og Salus, som repræsentant for tilsagnsmottager, og ikke mellem Tilsynet og den private part.

Tilsynet har forstået tilbagemeldingen som, at Salus er af den opfattelse, at ikke kun opgaverne som bygherre men også ansvaret for overholdelse af reglerne i almenboliglovgivningen og støttebekendtgørelsen – og dermed kontaktpunkt for Tilsynet – er uddelegeret til den private part.

På styringsdialogmødet er der enighed om, at udmeldingen i mailen ikke skal forstås som, at ansvaret for overholdelse af reglerne og korrekt implementering heraf i aftalegrundlaget mv. er overladt til den private part. Der er enighed om, at Tønder Andelsboligforening som tilsagnsmottager gennem Salus som administrationsselskab er ansvarlig over for kommunalbestyrelsen i forhold til opfyldelse af de krav vedrørende etablering af almene boliger, som enten fremgår af loven, eller er stillet af kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af tilsagnet.

Af hensyn til frist for indberetning i Boss inf. inden årsskiftet, er det nødvendigt at skema B vedr. Tømmergården behandles senest til kommunalbestyrelsesmødet i november 2024. Frist for fremsendelse af ansøgningsmateriale og underliggende dokumenter til brug for tilsynets behandling af indstilling er således medio oktober 2024.

6. Eventuelt

Intet at bemærke.