Referat

Styringsdialogmøde med Tønder Boligselskab den 7. september 2026

Deltagere
Tønder Boligselskab: Kundechef Michael Herold, Domea.dk
Tønder Boligselskab: Næstformand Anne-Lisbeth Skytte Eggert
Tønder Kommune: Tilsyn støttet boligbyggeri Birgit Nielsen, referent

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
- Kastanieallé 11-29
- Brofennen
- Bryggergården
- Bernadotteparken
- Gørrismarkvej/Ulriksallé
- Sæl- og Hvalstræde, Rømø

1303 Klostervej m.fl.
1313 Kastanieallé 3
1316 Campus Tønder
1317 Gørrismarkvej

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2024/25 (01/10-30/9), udskrift af revisionsprotokol, bestyrelsens årsberetning og styringsrapporter.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 66.958 med hvilket beløb, efter fradrag af øvrige bidrag, arbejdskapitalen er reduceret til kr. 6.044, eller pr. lejemålsenhed kr. 18. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter, jfr. Michael Herold. Dispositionsfonden, disponible del, er reduceret til kr. 4.922.138, eller pr. lejemålsenhed kr. 14.267. Beløbet overstiger årets minimumgrundlag for henlæggelse pr. lejemålsenhed. Indbetaling af årlige bidrag ophører, indtil der er grundlag for genoptagelse, jfr. Michael Herold. Egenkapitalen er reduceret til kr. 7.635.260.

Resultat for afd. 1352 -487.831 kr. Opsamlet resultat udgør -772.519 kr.
Resultat for afd. 1303 +82.467 kr. Opsamlet resultat udgør +182.673 kr.
Resultat for afd. 1313 -4.519 kr. Opsamlet resultat udgør -5.582 kr.

Michael Herold oplyste at der pr. 1. oktober 2025 er sket sammenlægning af afd. 1303, 1313 og 1316.

Michael Herold forventer, at regnskaber i 2025/26 i organisation og afdelinger balancerer.

Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2024 med opfølgning i 2025 er afsluttet.

Revisor henviste i udskrift af revisionsprotokollen til driftsbekendtgørelsen § 13, stk. 3 vedr. egenkontrol, og anbefalede organisationsbestyrelsen at udarbejde handlingsplan jfr. § 13, stk. 5.

Michael Herold oplyste, at der under et bestyrelsesmøde i marts måned 2026 er besluttet, at bestyrelsen én gang årligt forholder sig til egenkontrol i forbindelse med sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Styringsrapporter
Effektivitetstal 2025
Afd. 1313 ligger under gennemsnit for region 58%/78,1% (rød)
Afd. 1303 ligger under gennemsnit for region 67%/78,1% (rød)
Afd. 1352 ligger under gennemsnit for region 76%/78,1% (gul)
Effektivitetstal 2024
Afd. 1313 ligger under gennemsnit for region 55%/77,1% (rød)
Afd. 1303 ligger under gennemsnit for region 66%/77,1% (rød)
Afd. 1352 ligger under gennemsnit for region 76%/77,1% (gul)

Michael Herold gennemgik for afd. 1352, 1303 og 1313 kontiene 109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117 som er underlagt benchmark, og redegjorde for årsag til udvikling. Michael Herold forventede en stigning i effektivitetsprocenten i 2025/26.

Udlejningssituation
Punktet behandles under eventuelt

Selskab og afdelinger fremadrettet
Nybyggeri
Afd. 1316 Campus.
Kommunalbestyrelsen godkendte 25. juni 2026 Skema C. Støttesagen afventer dokumentation for afsatte beløb. Anne-Lisbeth Skytte Eggert oplyste, at arbejdet var afsluttet.

Afd. 1317 Gørrismarkvej.
Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 30. oktober 2025 at give afslag på behandling af Skema B. Projektet er afsluttet.

Afd. 1315 Majorparken.
Skema A tilsagn meddelt 20. april 2026.

Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden
Punktet behandles under eventuelt.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner
Michael Herold oplyste at henlæggelser er øget i alle afdelinger. Saldo i henhold til vedligeholdelsesplaner er i overensstemmelse med saldo for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdelingsregnskaberne.

Eventuelt
Stabschef Morten E. Snitker deltog i mødet under behandling af punktet.

Udlejningssituation
Af Landsbyggefondens statistik over ledige boliger fremgår at afd. 1316 Campus Tønder i en periode frem til 1. september 2026 har 16 ledige ungdomsboliger.

Michael Herold oplyste, at det beror på en fejl i Landsbyggefondens register, idet der siden august måned 2026 alene har været 2 ledige ungdomsboliger i afdelingen. Michael Herold kontakter Landsbyggefonden for korrektion af statistisk data.

Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden
Afd. 1352. Rømø. Projektet på Rømø er afsluttet. Boligselskabet afventer Byggeskadefondens 1-års eftersyn.

Afd. 1352. Tønder. Nørremarksvej 50-58.
Folketinget vedtog den 27. august 2026 lovforslag L 18. Lovændringen trådte i kraft den 4. september 2026. Det betyder, at reglerne for nedrivning af almene boliger forenkles, hvorved kommunerne får den endelige beslutningskompetence til at godkende, om almene boliger kan nedrives.

Kommunerne har allerede den primære opgave med at behandle ansøgning om godkendelse af nedrivning af almene boliger. Den endelige beslutningskompetence, som tidligere lå hos Social- og Boligstyrelsen, er dermed ophævet.

Michael Herold oplyste, at Tønder Boligselskab hurtigst muligt vil gå i dialog med Landsbyggefonden med henblik på genberegning af finansieringen for Nørremarksvej 50-58.

Efter afsluttet dialog med Landsbyggefonden vil Tønder Kommune modtage ansøgning om nedrivning af Nørremarksvej 50-58, og ansøgning om behandling af Skema B til opførelse af 10 rækkehuse på eksisterende fundament.