

Styringsdialog med Boligforeningen B42

Dokumentationspakke 2017 og 2018 regnskaber m.v.

Dato: 5. dec. 2018	Tid Kl. 13.00-15.00	Sted: Rådhus Anneks øst, lok. 3.03
Mødedeltagere: Boligforeningen B42: Direktør Mikael S.K. Jensen og formand Kaj Engelhardt Sønderborg Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen		
Referent: Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i regnskab 2017/2018 m.v. og dokumentationspakke. A. Boligorganisation/ Hovedforeningen B. Afdelinger	Regnskab fra 2017/2018 for boligforeningen, obligatorisk spørgeskema samt regnskaberne for afdelingerne er revideret og påtegnet af revisor med protokollat uden forbehold. Revisor er dog kommet med diverse indstillinger og anbefalinger. Regnskabet for 2017/2018 viser et underskud på 261 t.kr., der er finansieret via træk fra arbejdskapitalen, der nu udgør 4.466 t.kr. Underskuddet flere årsager og skyldes bl.a. IT-anskaffelser af hensyn til persondataforordningen, ny hjemmeside barsel m.v. Foreningen havde medio 2018 en samlet egenkapital på 25.981 t.kr. mod medio 2017 22.114 t.kr. Den disponible del af dispositionsfonden 2017/2018 udgør 4.093 t.kr. 45 af afdelingerne har en positiv konsolidering på sammenlagt på i alt 6.601 t.kr., medens 11 har et samlet underskud på 1.891 t.kr. Afdelingernes samlede overskud udgjorde år 3.361 t.kr. Der er flere afdelinger med positiv konsolidering og færre med underskud end tidligere. Ved større vedligeholdelsesopgaver indhentes eksternt finansiering, ligesom der i mange afdelinger generelt bør fokuseres på niveauet af henlæggelser til fremtidig vedligehold, også inden for de nærmeste år (afd. 22, 31,36, 38, 44 og 80). Der er dog justeret i afdelingerne for planlagt periodisk vedligeholdelse og prognoserne ser fremadrettet ud til at holde med lave stigninger i huslejeniveauet. For regnskabsår 2018/2019 er der således tale om særdeles beskedne stigninger. For afd. 31 erhvervsafdeling er der udarbejdet en refinansieringsplan, ligesom ledige erhvervslejemål er under omdannelse til boliger/ depoter.



		<p>Det samlede lejetab 2017/2018 udgør 307 t.kr. Beløbet dækkes af Dispositionsfonden, idet tab på yderligere tab på 198 t.kr. i erhvervsafd.nr. 31 ikke dækkes. Lejeledigheden og tabene forventes at blive betydeligt mindre fremover, idet flere bygge- og renoveringsprojekter er afsluttede.</p> <p>Fraflytningstabene udgjorde 797 t.kr. (dækket af dispositionsfonden). Herudover er der givet tilskud på kr. 3.046 t.kr. til diverse afdelinger, samt et beløb på 440 t.kr. til hovedforeningen.</p> <p>De almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision vedr. boligorganisationens interne kontrol- og registreringsystemer, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet og lovgivningen stiller krav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater ved på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision, jf. protokollat fra revisor.</p> <p>Sønderborg Kommune har ellers taget regnskaberne 2017/2018 for foreningen, samt afdelingerne til efterretning.</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	<p>Deltagelse i bestyrelsesseminar og kurser for de folkevalgte med henblik på at stimulere flere deltagere til et aktivt beboerdemokrati. Der fokuseres på et højt informationsniveau i forhold beboerne. Bl.a. anvendes hjemmeside og beboerblad aktivt til styrke dialogen med beboerne og medlemmerne. Kurserne for afd. bestyrelserne har omhandlet introkursus, regnskabsforståelse, ansvar og rettigheder, råderet og vedligeholdelsesreglement</p> <p>Der er endvidere sat som mål, at der skal være minimum 85 % valgte afdelingsbestyrelser. I afdelinger uden bestyrelse er der i stedet kontaktpersoner.</p> <p>Der er endelig etableret et net med kontaktpersoner mellem hovedbestyrelse og afd.bestyrelserne med henblik på dels løsning af praktiske opgaver, men også vejledning mht. principielle og boligpolitiske spørgsmål.</p>
3.	Igangværende projekter Renoveringer & nybyggeri	<p>Afd. 1: Ringgade energirenovering</p> <p>Afd. 13: Ringbakken Facaderenovering med mere er igangsat.</p> <p>Afd. 21: Morbærhegnet: Renovering af opgange med mere.</p> <p>Vedr. afd. 35 Lindevang, Højvang m.fl. er der et LBF tilsagn på 3,4 mio. kr. til renovering. Der er tale om en ældre renoveringssag, hvor der er forekomst af fugt /skimmel og svamp i flere boliger og 3 udlejes derfor ikke. Arbejderne går i starten af efterår 2019.</p> <p>Det gamle sygeplejekollegium ønskes omdannet til ungdomsboliger og på sigt ønskes i nærheden beliggende</p>



		<p>grundareal bebygget med familieboliger, men området skal først projektudvikles, ligesom bestående lejeaftaler med Region Syd- og Sønderjylland og varighed heraf skal afklares. B42 energirenoverer i videst mulig omfang med solceller, nye varmevekslere og LED-belysning med tilh. EU-finansiering, så lejestigninger minimeres.</p> <p>Boligforeningen arbejder løbende med projektplaner med opførelse af nye familieboliger, især i Sønderborg Midtby, da B42 gennem de seneste år har en stærkt stigende efterspørgsel herpå og mange på venteliste med en betydelig medlemstilgang (i 2017/18 en tilgang på knap 800 medlemmer). Boligforeningen er dog bekendt med, at Sønderborg Kommune pt. ikke har afsat midler til grundkapital.</p> <p>Nybyggeri og renoveringer planlægges ud fra definerede klima-og energistrategier og i foråret 2018 er B42 deltager med de øvrige boligforeninger i kommunen deltaget i Projekt Happi: Et projekt med energirenovering og do besparelser af 3.400 almene boliger i Sønderborg Kommune</p>
4.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen er god, dog med tomgang med enkelte af de store lejligheder. Der er i begrænset omfang er søgt tilskud i dispositionsfonden til at sænke lejen for disse. Søgningen er højere til tæt/lav bebyggelse end etageboliger. Der anvendes i udpræget grad annoncering ifølge dokumentationspakkerne, men der udlejes efter ventelisteprincipperne med breve til de aktivt boligsøgende. B42 har samtidigt valgt at annoncere for at optimere udlejningen og undgå tomgang.</p>
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	<p>B 42 arbejder løbende med målsætninger, debatter om mission, vision for fremtidssikrede løsninger inden for byggeri, administration, boligsocialt arbejde, miljø/energi, og kommunikation.</p> <p>De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet er allerede iværksat i 2014 med tiltag om reduktion af administrationsbidragets størrelse, samt reduktion af udgifter til vedligehold af grønne områder ved udlicitering. B42 bemærker i øvrigt, at administrationsbidraget er det laveste blandt kommunens boligforeninger. Bruttoadministrationsudgiften i B42 pr. lejermålsenhed udgør kr. 4.073 kr. mod kr. 4.499 på landsplan.</p>



6.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	For B42 er der et kæmpestort behov for adgang til opførelse af nye boliger. Dagligt afviser B42 op til 8-10 personer og i visse afdelinger er ventelisterne meget lange (op til 40 år). Der efterspørges typisk boliger i størrelsen 75-100 m ² og beliggende centralt i Sønderborg.
7.	Boligselskabets inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	Strategien skal være konkret på en række punkter: Hvilken form for byggeri skal der sættes på fremover, f.eks almen +, CO2 neutrale, genbrugsmaterialer og byggeriets udformning bør udmøntes nærmere ift. specifikke områder især Sønderborg by og nærmeste omegn. Kommunalt ejede arealer til almennyttigt byggeri bør sættes i udbud og evt. i kombination med projektkonkurrence, hvor parametre som kvalitet, pris kan indgå i bedømmelsen. Et andet vigtigt element er boligsociale hensyn, hvor udviklingen går i retning af, at der bliver flere enlige, ligesom kontanthjælpsloftets indførelse givet vil aflede et stigende behov for billigere boliger. Samtidig er der en stor efterspørgsel på boliger på over 75 m ² , især fra befolkningsgruppen 50+
8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	B42 finder at ordningen med hver 8 bolig både erhvervsaktive og til anvisning er afbalanceret og at den derfor bør fortsættes. Foreholdt det evt. behov for, at kommunen skal bruge for flere boliger til boligplacering til imødegåelse af G-listeproblem-stillingen(pkt.9) er B42 indstillet på evt. at afgive flere boliger, men i denne afvejning skal også indgå den kendsgerning, at B42 har mange aktivt boligsøgende medlemmer, jfr. pkt. 6. Vedr. tildeling af boliger til pendlere skønner B42 at have aftaget i alt ca. 70 erhvervsaktive, især ansatte ved Sønderborg Sygehus
9.	Boligforeningens inputs til opretning af udvikling i beboersammensætningen i visse boligområder i kommunen	Med hensyn til en bedre spredning af beboere i afdelinger på G-listen er de andre boligforeninger i kommunen med på at få flere beboere anvist, såfremt dette i øvrigt sker under iagttagelse af, at der ikke opstår lignende affødte virkninger andetsteds, også selvom de enkelte afdelinger aldrig samlet på grund af mindre størrelse vil komme på g-listen. Det afgørende er, at det fordrer en samlet indsats blandt kommunens boligforeninger at forebygge problemerne, såvel nuværende som potentielt fremtidige ved bl.a. at arbejde for en mere ligelig geografisk fordeling af de pågældende beboere
10.	Næste dialogstyringsmøde	Ultimo 2019
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	Referatet sendes til boligforeningen til tiltrædelse. Kopi af svar på regnskabs gennemgang, jf. brev fra LBF sendes til tilsynet. Henvendelser til tilsynet bedes tillige sendt til: tilsyn@sonderborg.dk

