

**Styringsdialog 2018 med
Gråsten Andelsboligforening**
Dokumentationspakke og regnskaber 2017

Dato: 22.aug. 201	Tid: Kl. 9.00-11.30	Sted: Lokale 1.07, Kastanie Allé 26
Mødedeltagere: Gråsten Andelsboligforening (GAB): Direktør Jimmy Povlsen (Salus Boligadministration), Formand Niels Christiansen Sønderborg Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen		
Referent: Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i regnskab dokumentationspakke 2017 A. Boligorganisation B. Afdelinger	<p>Regnskab 2017 for boligforeningen, obligatorisk spørgeskema, samt regnskaberne for de enkelte afdelinger er påtegnet af revisor ved protokollat. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller krav om supplerende oplysninger. Regnskabet for selskabet for 2017 viste et har et overskud på 387 t.kr. mod tidligere års underskud på knap 139 t.kr. Overskuddet er tillagt arbejdskapitalen, der herefter udgør 2.395 t.kr. mod. Foreningens egenkapital 2017 udgør 19.644 t.kr.</p> <p>Der er sket reduktioner i udgifter til bestyrelser, personale. Bruttoadministrationsudgifter er reduceret med ca. 12 %. Det er således lykkedes markant at vende udviklingen i positiv retning til gavn for foreningens økonomi.</p> <p>Afdelingernes resultater udgør netto et overskud på 868 t.kr., fordelt på i 21 afdelinger og 7 afdelinger med underskud på i alt 364 t.kr.</p> <p>Henlæggelser til fornyelse og vedligehold udgør 22.058 tkr., der bl.a. anvendes til energirenoveringer.</p> <p>Afdelingerne forventes generelt i de kommende år at opnå større opsparing. Derudover kommer der som følge af en forhøjet skadespct. en kraftig stigning i præmien på forsikring. Modsat forventes en reduktion i administrationsbidrag på ca. 7,5 pct.</p> <p>Det samlede lejetab ved ledighed 2017 udgør 186 t.kr. Der er i stort omfang tale om selvvalgt tomgang i forbindelse med udførelse af vedligehold/renovering. Der har været et tab ved fraflytning på 187 t.kr., hvilket er en halvering ift. 2016. Dispositions-fonden har dækket tabet.</p>



		<p>De almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision vedr. boligorganisationens interne kontrol- og registreringssystemer, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet og udover at være bagudrettet stiller lovgivningen krav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater ved på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision, jf. revisionsrapport.</p> <p>Sønderborg Kommune har ved det økonomiske tilsyn med boligforeningen og gennemgang af regnskaberne for 2017 taget regnskaberne for foreningen, samt afdelingerne til efterretning, jf. driftsbkg. §113</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	<p>Interessen for at deltage i arbejdet i afdelingsbestyrelser er vigende, hvilket er et generelt problem og har sammenhæng med, at dels beboersammensætningen har ændret sig med tiden, og dels at mange ikke har overskud eller tid til at deltage i frivilligt foreningsarbejde. Med henblik på at stimulere interessen arrangeres deltagelse i bestyrelsesseminar og kurser for de folkevalgte. Der fokuseres meget på et højt informationsniveau på hjemmesiden.</p> <p>Arbejdet i afdelinger uden bestyrelse varetages af hovedbestyrelsen.</p>
3.	Renoveringer og nybyggeri	<p>I afd. 11 Mejeritoften, og i afd. 12 Hvedemarken er udskiftet døre og vinduer og i afd.44 Højlykke udskiftet skotrender og gasfyr. Energirenovering i afd.17 og 20 er afsluttet ultimo 2017 billigere end den godkendte lejeforhøjelse ved afdelingsmøde. Der etableres lade/værksted til brug for ejd. funktionærerne på Engvej. Så mange boliger som muligt tilsluttes kollektiv fjernvarme, der i Gråsten næsten er CO2-neutral.</p> <p>Derudover er der løbende opgraderinger af boliger i andre afdelinger ved lejeskifte, bl.a. med udskiftning af køkken.</p> <p>Som følge af befolkningsudviklingen arbejdes også med fremtidssikring af boligerne, så disse indrettes mere ældrevenlige/tilgængelige.</p> <p>Der er ikke andre større konkrete renoveringsprojekter under udarbejdelse. Dog arbejdes på udskiftning af tag i afd. 7 og 16.</p> <p>GAB overvejer på sigt nye boliger, såfremt Sønderborg Kommune i videre omfang åbner for finansiering af grundkapital</p>
4.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen vurderes fortsat at udvikle sig tilfredsstillende, men ventelisterne er dog blevet kortere og specielt til de store boliger er der mindre søgning.</p> <p>Afd.16 Kongevej: Ungdomsboligerne, hvor der tidligere har været udlejningsproblemer, er nu fuldt udlejet.</p>



		<p>Generelt oplever GAB søgning mod mindre og billigere boliger, hvilket øjensynligt skyldes indførelse af kontanthjælpsloftet efteråret 2016.</p> <p>GAB har ellers typisk interne flytninger eller tilflyttere fra Gråsten og nærmeste omegn.</p> <p>I enkelte afdelinger kan der af og til være problemer med enkelte beboeres opførsel og fremsættelse af trusler overfor naboer og viceværter.</p> <p>Med virkning fra årsskiftet 2018 vil GAB overgå til det fælles opnoteringssystem ved Salus Ejendomsadministration</p>
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	<p>GAB har i dag 28 afdelinger, hvilket er mange i forhold til det samlede antal boliger på ca. godt 700.</p> <p>Sammenlægninger vanskeliggøres af, at afdelingerne geografisk er spredte. Det overvejes at sammenlægge alle ældreboligerne til én afdeling.</p> <p>Vedligeholdelsesplanerne foreligger i skriftlig form.</p> <p>Opdatering vil ske i forbindelse med, at de nye regler om effektivisering, der bl.a. fokuserer på vedligeholdelsesplaner, skal implementeres.</p> <p>Effektiviseringstiltag:</p> <p>Der er sket ændring af vedtægterne med bl.a. højde for digitale afdelingsmøder og anvendelse af digitale værktøjer ved fraflytningsarbejder.</p> <p>Den kortere åbningstid har ikke affødt kritik fra beboerne</p> <p>Ellers bliver alle arbejder større end 50 t.kr. sendt i udbud. Ved indhentelse af kreditforeningslån indhentes tilbud fra flere kreditforeninger med henblik på at sammenligne bl.a. gebyrer.</p> <p>De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt.</p>
6.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	
7.	Boligselskabets inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	<p>Sønderborg Kommune bør fokusere på vigtigheden af, at de boligforeninger, der ønsker at opføre nybyggeri tilgodeses ligeligt, så enkelte boligforeninger ikke forfordes. Det vægtes også, at den fortsatte udvikling primært skal ske i byområderne. Endvidere bør strategien tage højde for renovering/modernisering af den bestående boligmasse</p>
8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	<p>GAB finder, at anvisningsretten ikke i tilstrækkelig grad anvendes af Sønderborg Kommune- Se i øvrigt pkt. 9</p>
9.	Boligforeningens inputs til opretning af udvikling i beboersammensætningen i visse boligområder i kommunen	<p>En bedre spredning af beboere i afdelinger på G-listen er GAB med på at få flere beboere anvist, såfremt dette i øvrigt sker under iagttagelse af, at der ikke opstår lignende affødte virkninger andetsteds hos GAB, 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</p>



		boligforeningerne i kommunen 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	???
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	A. Referat sendes til Boligforeningen til tiltrædelse før det lægges på kommunens hjemmeside, jf. driftsbkg. §112, stk.7. B. Sønderborg Kommune er orienteret om ajourføring af vedtægterne juni 2017