

25-11-2018  
18/37020

**Styringsdialog med Nordborg Andelsboligforening**  
(Regnskaber og indberetninger for 2016)

<b>Dato:</b> 29. nov. 2018	<b>Tid:</b> Kl. 14.00	<b>Sted:</b> Kastanie Allé 26, lok. 1.07
<b>Mødedeltagere:</b> Nordborg Andelsboligforening: Forretningsfører Jan Mortensen, formand Søren Weiss Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen,		
<b>Referent:</b> Søren Møller Sørensen		

	<b>Punkter</b>	<b>Referat</b>
1.	<p>Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i modtagne regnskaber m.v. og dokumentationspakken for 2017:</p> <p><b>Hovedforeningen:</b></p> <p><b>Afdelingerne:</b></p>	<p>Regnskaber for 2017 for boligorganisationen og afdelingerne, obligatorisk spørgeskema er revideret og påtegnet af revisor med protokollat. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller krav om supplerende oplysninger.</p> <p>Driftsregnskabet 2017 viser et overskud på ca. kr. 134 t.kr. mod budgetteret 0 kr. Overskuddet er lagt til arbejdskapitalen, der herefter udgør 1.633 t.kr. Dispositionsfonden udgør 18.655 t.kr., heraf udgør den disponible del 3.688 t.kr. Generelt er der tale om en væsentlig konsolidering.</p> <p>Hovedforeningens soliditet og likviditet er øget, idet afdelingernes interne lån fra hovedforeningen for (primo 2017 sammenlagt ca. 13.000 t.kr. som følge af forbedringsarbejder) er blevet nedbragt til ca. 3.800 t.kr. ved indhentelse af kreditforeningslån i større omfang end tidligere.</p> <p>Afdelingernes resultater udgør netto et overskud 1.343 t.kr., fordelt med overskud ca. 1.555 t.kr. i 24 afdelinger og 3 afdelinger med underskud på i alt ca. 212 t.kr. Udviklingen er positiv ift. tidligere år og medfører bl.a. afvikling af tidligere års underskud. Henlæggelser til fornyelse og vedligehold udgør 22.877 t.kr., der bl.a. anvendes til energireoveringer. Afdelingerne forventes generelt i de kommende år at få større opsparing med henblik på finansiering af fremtidige reoveringer. Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til</p>



		<p>Landsbyggefonden og nybyggerifonden udgang 2017 er på godt kr. 10.877 pr. lejermålsenhed, hvilket er ca. 15% over gennemsnit for andre almene boliger i Region Syddanmark.</p> <p>Det samlede lejeledighed 2017 dækket af dispositionsfonden udgør netto 591. t.kr. Der er herudover et lejetab på ca. 591 t.kr. i forbindelse med opsigelse af et kommunalt lejemål i afd. 25, et tidligere bosted, jf. nærmere pkt. 7. Lejetab på fraflyttende lejere udgør 74 t.kr., (dækket af disp.fond), hvilket er en klar forbedring ift. tidligere.</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, hvilken proces nu er iværksat, jf. revisors anbefalinger.</p> <p>Sønderborg Kommune har taget regnskaberne for 2017 for foreningen, samt for afdelingerne taget disse til efterretning.</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	<p>Der gøres en del ud af information bl.a. gennem hjemmeside. Der afholdes ved egne interne kurser og seminarer for de folkevalgte i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere. Der er endvidere tæt dialog mellem administrationen og afdelingsbestyrelserne.</p> <p>Beboerdemokratiet fungerer fint i foreningen med mange afdelingsbestyrelser.</p> <p>Visioner og værdigrundlagsdebatter arbejdes der løbende med.</p>
3.	Sammenlægninger af afdelinger	<p>Afd. 2,3 og 5 = afd. 2, afd. 8 og 9=8, og afd.14 og 15= afd. 14 er sammenlagt med virkning fra 1. jan. 2018.</p> <p>Der arbejdes på yderligere sammenlægninger i de kommende år. Det forventes, at beboerdemokratiet styrkes, idet de nye afdelingsbestyrelser umiddelbart efter sammenlægning vil bestå af hver 5 medlemmer, hvor der tidligere i nogle afdelinger ikke har været nogen bestyrelse</p>
4.	Igangværende projekter Renoveringer	<p>Et større renoveringsprojekt i afd. 13 med 54 boliger til ca. 65 mio. kr. er igangsat med forventet afslutning sensommer 2020. 20 af boligerne omdannes til tilgængelighedsboliger. Projektet blev ca. 4. mio. kr. dyrere end forventet, blandt andet på grund af forøgelse af antallet af tilgængelighedsboliger, som var et ønske fra kommunen.</p>



		<p>Der er iværksat isolerings- energiprojekt i afdeling 7- Langesø.</p> <p>Forbedringer i afd. 20, hvor der er udlejningsvanskeligheder er støttet af organisationen, dels ved tilskud til vinduesudskiftning og dels ved lejenedsættelse i 11 boliger. Alle 11 boliger er efter en lang periode med lejetab nu fuldt udlejet.</p> <p>Ved fraflytning i afdelinger er der endvidere foretaget renoveringer af køkkener og bad- en generel opgradering efter lange bo perioder.</p> <p>NAB har i en strategiplan prioriteret rækkefølger for fremtidige renoveringer afdelingerne imellem.</p> <p>Projekt Happi er et samarbejde mellem almene boligforeninger i kommunen, Danish Energi Management &amp; Esbensen, samt Project Zero og skal forestå energirenoveringer i 3.300 lejemål på tværs af 56 afdelinger i kommunen.</p>
5.	Udlejningssituationen	<p>Pt. er alt fuldt udlejet. Udlejningssituationen vurderes dog på sigt at udvikle sig negativt. Strategiplanen er derfor ajourført for 2017 til 2030. De igangværende nedrenoveringer ved Danbo har bevirket og vil givet bevirke, at ledigheden kan holdes på et acceptabelt niveau. I afd. 20 er det besluttet et nedsætte lejen i en kortere årrække, jf. ovenfor.</p>
6.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger Effektiviseringer	<p>De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt.</p> <p>Der foretages løbende optimering af indkøb med et samlet udbud f. eks på udskiftning af komfurer og emhætte. Det overvejes at inddrage eksterne leverandører mere vedr. pasning af grønne arealer i forbindelse med naturlig afgang. Nogle administrationsopgaver f.eks. bogføring og teknisk ledelse kan ligeledes i forbindelse med naturlig afgang overvejes overført til Dalbo.</p> <p>Endvidere er der sammen med Søbo lavet et fælles opnoteringssystem for de boligsøgende.</p> <p>Som styringsinstrument anvendes også sammenligninger afdelingerne imellem, både med hensyn til renholdelse og vedligeholdelse. Endelig er der brugt ressourcer på at tilrettelægge hensigtsmæssige arbejdsgange, herunder i øget omfang at anvende egen arbejdskraft for at spare på håndværkerregningerne under det løbende vedligehold.</p> <p>Der revideres løbende i NAB´s drifts-og forretningsplaner, vedtagne målsætningsstrategier og</p>



		procedurer, jf. organisationsbestyrelsens beretning 2017-2018.
7.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	Der påtænkes salg afd. 25 i Svenstrup. Kuben Management er inddraget i processen. Kommunen skal udarbejde en udtalelse til brug for ansøgningen til styrelsen. Det er aftalt at indkalde til særskilt møde med kommunen om sagens videre forløb
8.	Boligforeningens inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune- Bekæmpelse af parallelsamfund	Lovpakken om bekæmpelse af parallelsamfund bevirker, at udviklingen af en ny boligstrategi for de almene boliger i kommunen forsinkes. Der ønskes klarere retningslinjer for antal boliger årligt af hensyn til planlægningen. Kommunen påregner at afholde en temadag om boligstrategien
9.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	Kommunen bør i højere grad udnytte deres anvisningsret, og ved anvisning af boliger til flygtninge bør der tages højde for en geografisk spredning/fordeling til flere afdelinger
10.	Næste dialogstyringsmøde	Forventes afholdt oktober/november 2019
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	Referatet sendes til NAB til tiltrædelse Henvendelse til tilsynet bør endvidere ske til: <a href="mailto:Tilsyn@sonderborg.dk">Tilsyn@sonderborg.dk</a>