

Styringsdialog med Boligforeningen Søbo

(Regnskaber og indberetninger for 2016)

Dato: 30.okt.2017	Tid: Kl. 9.00	Sted: Kastanie Allé 26, lok. 1.07
Mødedeltagere: Boligforeningen Søbo: Forretningsfører Hans Peter Hollænder, sekretariatsleder Nina Frederiksen Sønderborg Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen		
Referent: Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	<p>Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i modtagne regnskaber m.v. og dokumentationspakken for 2016:</p> <p>Hovedforeningen:</p> <p>Afdelingerne:</p>	<p>Regnskaber for 2016 for boligorganisationen, obligatorisk spørgeskema samt regnskaberne for de enkelte afdelinger er revideret og påtegnet af revisor med protokollat. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller krav om supplerende oplysninger.</p> <p>Driftsregnskabet 2016 udviser et overskud på ca. kr. 114.000 mod et budgetteret resultat på 0 kr. Overskuddet er lagt til arbejdskapitalen. Hovedforeningens soliditet og likviditet på ca. kr. 88 mio. giver ikke anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af hovedforeningens forpligtelser i forhold til afdelingerne, idet afdelingerne hertil sammenlagt har interne lån fra hovedforeningen for sammenlagt ca. kr.12. mio som følge af forbedringsarbejder.</p> <p>I 2016 var der overskud i 21 afdelinger og mindre underskud i 15 afdelinger. Udviklingen er positiv i forhold tidligere, idet egenkapitalen i afdelingerne samtidig er øget i løbet af 2016 til ca. 60tkr. Der er endvidere sket fald i størrelsen på administrationsbidrag, hvor der fremover opkræves 4.000 kr.pr. lejemål.</p> <p>Revisor anfører i protokollat, at der vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelser i afdelingerne, såfremt større planlagte arbejder samtidig aktiveres, og finansieres som forbedringsarbejder. Søbo oplyser, at der fremadrettet vil blive taget højde for, at henlæggelserne stemmer</p>



		<p>overens med de planlagte vedligeholdelsesarbejder, hvilket kan indebære stigninger i lejeniveauet. Der er taget højde for for lave henlæggelser i afd. 1,3,108 og 119. Generelt er afdelingerne velkonsoliderede. og egenkapitalen er øget til knap. 60 tkr. i gennemsnit pr. lejemål.</p> <p>Den negative konsolidering i flere afdelinger beror på større vedligeholdelses-og moderniseringsarbejder, især i det ældre byggeri i Sønderborg, ligesom der er foretaget tiltag med henblik på at fremme udlejningen i yderområderne, jf. pkt. 5.</p> <p>Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden udgang 2016 er på godt kr. 8.200 pr. lejemålsenhed, hvilket er ca. 19% over gennemsnit i forhold til andre almene boliger i Region Syddanmark.</p> <p>Almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision, og udover at være bagudrettet er det et lovkrav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision, hvilket er sket, jf. årsberetningens indhold.</p> <p>Sønderborg Kommune har ved det økonomiske tilsyn med boligforeningen og afdelingerne taget regnskaberne for 2016 til efterretning.</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	<p>Der gøres en del ud af information bl.a. med eget beboerbladet "Søbonyt" og hjemmeside. Der afholdes kurser for de folkevalgte i samarbejde med Nordborg Andelsboligforening. Generelt fungerer beboerdemokratiet fint i foreningen, selvom enkeltpersoner i sjældne tilfælde kan ødelægge og forhindre andre beboeres lyst og engagement i afdelingsarbejderne.</p> <p>Der er en jævnt stigende medlemstilgang i Søbo</p>
3.	Eksisterende aftaler: brandmandsaftalen i Sønderborg Pendlerordningen	<p>Aftalen om fortrinsret for brandmænd er benyttet i 3 tilfælde i 2016.</p> <p>I 2016 har pendlerordningen tildelt 11 boliger i Søbo</p>
4.	Igangværende projekter A. Nybyggerier:	<p>Bülowsvej projektet med opførelse af familieboliger forventes iværksat i løbet af 2018. Der påregnes at bygge i flere etaper, men endelig beslutning er ikke taget.</p> <p>Ligeledes vil der ske omdannelse af 2 kollegier Borgmester Andersen og Park til hhv. 28 og 33 familieboliger med start</p>



	<p>B. Renoveringer</p> <p>C. Planlagte:</p>	<p>2018/2019. Skema A forventes indgivet primo 2018. Forventes ibrugtaget medio 2019.</p> <p><i>Afd. 2-Sdr. Landevej:</i> Ombygning til 2 boliger af tidl. Erhverv og kombineret lejemål.</p> <p><i>Afd.11-Borg. Andersens Vej:</i> Energirenovering med vinduesudskiftning, solceller, LED-Lys</p> <p><i>Afd.16 -Vesterkobbel:</i> Veluxvinduer, emhætter komfurer, beskæring af plantebælte og tagafrensning</p> <p><i>Afd.26 -Frederiksparken:</i> Opsætning af altaner og anlæg af terrasser</p> <p><i>Afd. 102-Louisegade:</i> udskiftning af kældervinduer, og ventilation, gadebelysning, tagrenovering i 2017 finansieret med på kr.600.000.</p> <p><i>Afd.107- Tjørnebakken:</i> gummifuger, postkasser, asfalttermotater, loftslemme, udv. træværk</p> <p><i>Afd. 124-Askerøj:</i> Markiser</p> <p>Afd. 110 Bakkebo/Højbo: ansøgning indgivet til Landsbyggefonden medio 2017 om energirenovering</p> <p>Afd. 114 Midthave/Tandsbusk/Mølvang: indgivet til Landsbyggefonden medio 2017 energirenovering. Der er sagsbehandlingstid på flere år ved Landbyggefonden, hvilket dog giver tid til planlægning og overvejelser om renoveringernes endelige omfang</p>
5.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen vurderes for god i Sønderborg og Høruphav. Naturerhvervsstyrelsen i Augustenborg har dog ikke søgningen af boliger i særlig høj grad. I yderområderne Ketting, Lysabild, Tandslet og til dels Fynshav kan det godt knibe lidt med udlejningen. Generelt er lejeledigheden dog nedadgående. Der er tendens til en faldende fraflytnings% (ca. 13 % i 2016), større søgning og efterspørgsel på rækkehuse end til etageboliger af ældre dato.</p>
6.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger Effektiviseringer	<p>Sammenlægning af flere afdelinger er under overvejelse. De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt. Bl.a. har tiltag med I-syn resulteret i besparelser på fraflytning på ca. 15 %, der nu er indført i alle afdelingerne</p> <p>Endvidere er der sammen med Gråsten og Nordborg andelsboligforeninger lavet et fælles opnoteringssystem, men hvorvidt fortsætter er uvist, da Gråsten overvejer at anvende noteringssystem fra Salus</p> <p>Som styringsinstrument anvendes også sammenligninger af afdelingerne imellem, både med hensyn til renholdelse</p>



		<p>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 samarbejde med bestyrelsen på Søbo's drifts- og forretningsområder vedtagne målsætningsstrategier og procedurer, der løbende revideres i samarbejde med bestyrelsen.</p>
7.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	
8.	Boligforeningens inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	Der ønskes klarere retningslinier for antal boliger årligt af hensyn til planlægningen
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 2018
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	<p>Pantebrev på kr. 540.000 til kommunen i afd. 102 Louisegade. Muligheden for påbegyndelse af afdrag af gælden pt. ikke mulig, ligesom en ældre renoveringssag fra 2008 endnu ikke er afsluttet regnskabsmæssigt overfor Landsbyggefonden, hvilket nu er overladt til revisor.</p> <p>Referatet sendes til Søbo til tiltrædelse</p> <p>Der indkaldes til møde vedr. anvisning af et mindre antal boliger i de tidligere kollegier</p>