

Styringsdialog med Sønderborg Andelsboligforening

Dokumentationspakke 2017 og regnskab 2016

Dato: 25.januar 2018	Tid: Kl.9.00	Sted: Lokale Kastanie Allé 26, lokale 1.07
Mødedeltagere: Sønderborg Andelsboligforening (fork. SAB): Direktør Jimmy Povlsen, (Salus Boligadministration) formand Vivian Engelbrecht Sønderborg Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen		
Referent: Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i regnskaber 2016 og dokumentationspakken for 2017 A. Boligorganisation B. Afdelinger	<p>Regnskaber for 2016 for boligforeningen og afdelingerne med obligatorisk spørgeskema er revideret og påtegnet af revisor med protokollat. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller krav om supplerende oplysninger. Regnskabet for selskabet for 2016 viste et overskud på 863 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør 65.449 t.kr. Foreningen havde ultimo 2015 en samlet egenkapital på 71.330 t.kr. Faldet er forårsaget af tilskud fra egen trækingsret med 10.898 t.kr. til brug for renoveringer i løbet af 2016. Den disponible del af dispositionsfonden 2016 udgør 18.984. t.kr. mod 25.987 t.kr. i 2015.</p> <p>Afdelingernes overskud udgjorde 7.527 t.kr. i 38 afdelinger (2015: 12,7 mio. kr. i 32 afdelinger). Årets underskud i 10 afdelinger udgjorde 7.868 t. kr. (2015: 13.005 t.kr.). Der i forhold til 2015 generelt tale om en bedring i afdelingernes driftsøkonomi. Afdelingerne 22, 30 og 35 og 37 er de mest tabsgivende og står for næsten hele underskuddet. SAB har øget fokus på den voldsomt negative udvikling i afdelingernes underskudssaldi, samt på niveauet af henlæggelser til fremtidig vedligehold. Vedr. afd. 24 vil underskuddet hovedsageligt blive udlignet ved træk på reguleringskontoen. Ellers forventes underfinansieringen afviklet over en længere periode end 3 år, jfr. driftbkg.'s dispensationsregler derom. Tidligere har SAB i et vist omfang renoveret enkelte boliger i forskellige afdelinger efter råderetsreglerne, men for at styrke de generelle henlæggelser til vedligeholdelse og få adgang til likvid kapital er SAB nu langt mere tilbageholdende med at renovere efter denne metode.</p>



		<p>Det samlede lejetab ved fraflytning 2016 udgør 1.610 t.kr., , hvortil kommer at afd. 33 som følge af renoveringssag har haft et lejetab på 6.139 t.kr., der hovedsagelig overføres til byggesagen. I 2016 udgjorde fraflytningstab 719 t.kr. Tilskud fra Dispositionsfonden for lejetab + fraflytning udgjorde i alt 939 t.kr.</p> <p>SAB er underlagt forvaltningsrevision vedr. boligorganisationens interne kontrol-og registreringsystemer, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet og udover at være bagudrettet er der stillet lov krav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater ved på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision, hvilket er sket, jf. revisionsprotokollat.</p> <p>Tilsynet, Sønderborg Kommune har ellers efter gennemgang af regnskaberne 2016 for foreningen og afdelingerne taget disse 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 meget på et højt informationsniveau i forhold beboerne. SAB har som andre boligforeninger evige udfordringer med at stimulere interessen for beboerdemokrati og indflydelse på boligsituation og -områder.</p> <p>Den boligsociale helhedsplan "Sundhed og Trivsel i Boligområderne" for afd. 22 Kløver-og Hvedemarken, afd. 24 Søstjernevej m.fl., afd. 30 Stenbjergparken og afd. 35 Nørager fortsætter for perioden 2017 til 2021. Indsatsområdet er mangestrengt og har til formål at bryde den negative sociale arv, og især styrke uddannelse og beskæftigelse. Indsatsen sker i et tæt samarbejde på tværs af Sønderborg kommune og SAB. Desværre figurerer afd. 24 og afd. 35 igen på ghettolisten og i forbindelse med revision af aftale om anvisningsret pkt. 8 skal der tages højde for muligheden for at ændre beboersammensætningen i form af yderligere tiltag.</p> <p>I afd. 30 er opført multihus til brug for mange forskellige aktiviteter, ligesom det i afd. 24 værende fælleshus også danner fysiske rammer for tiltagene.</p>
3.	Igangværende projekter A. Renoveringer	<p>Afd. 9 Alsbo: helhedsplan med renovering og tilgængelighed til ca. 52. mio. kr. støttetilsagn fra Landsbyggefonden 20 mio. kr. og afventer indgivelse af skema A, idet der dog stadig pågår forhandlinger med Landsbyggefonden om det endelige projekts udformning.</p> <p>Afd. 33 Jørgensgård: Projektet med ombygning og nedrenovering er afsluttet og afventer godkendelse af byggeregnskab med skema C.</p>



		<p>Derudover er der løbende sket opgraderinger af boliger i andre afdelinger ved lejeskifte med renoveringer af bl.a. udskiftning af køkken.</p> <p>Afd. 35-Nørager: Der er indgivet ansøgning om udskiftning af vinduer, hoveddøre og køkkener (ca. 50 mio.kr.) til Landsbyggefonden, men der foreligger endnu ikke svar herpå. Landsbyggefonden besigtiger den 22. marts 2018.</p> <p>Afd. 18 Ryttervænget: Køkkenrenoveringer igangsat efteråret 2017 (114 boliger pris ca. 10 mio. kr.= lejestigning på knap kr. 100 pr. m2)</p> <p>Afd.22 Kløver-/Hvedemarken: Energirenovering med Eutillskud. Projekt til 10 mio.kr. uden lejestigninger, da elbesparelser vil finansiere lånet.</p> <p>I afd. 1 Viben m.fl. og afd. 3 (St. & Lille Ringbo) påtænkes ledige erhvervslejemål omdannet til boliger.</p> <p>I de gamle afdelinger med "tofter og vænger" forestår kloakseparering, der givet vil støde på modstand i de enkelte afdelinger, da prisen herfor vil bevirke betydelige lejestigninger.</p> <p>Ellers har SAB erfaret, at finansiering af renovering er blevet vanskeligere at få på plads, da kreditforeningerne er mere påpasselige med lån i yderområderne af Danmark.</p> <p>SAB opfordrer Sønderborg Kommune til at revurdere sin politik vedr. garantistillelse, således at der også kan stilles garanti ved renoveringsprojekter uden støtte fra Landbyggefonden. En stillingtagen dertil afhænger dog bl.a. af, hvorledes de nye ændringer i lovgivningen for statslig garantistillelse konkret udmøntes.</p>
4.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen er blevet lidt forbedret i 2016, men i nogle afdelinger er der lave ventelister og ventetiden til en bolig er kort</p> <p>I 2016 har boliger i tomgang medført et samlet lejetab på 1.610 t.kr. mod 983 kr. i 2015. Især afdelinger med etagebyggeri oplever mere tomgang. Det overvejes derfor evt. at ombygge store boliger (5-rums i Stenbjergparken, afd. 30) til flere mindre boliger, men de nye 3-rumsboliger har dog stadig for lang liggetid.</p> <p>Der har også dog været en betydelig fremgang af personer som aktivt boligsøgende, især til mindre boliger, hvilket kan skuldes indførelse af kontanthjælpsloftet ultimo 2016.</p>



5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	<p>Tiltag med digitale afdelingsmøder er iværksat, men SAB har dog også forbehold, da nogle beboere finder værktøjet for fremmet og nyt. Der er også et problem med, hvem der i givet fald kan repræsentere de enkelte husstande ved afstemninger.</p> <p>Løbende målsætningsdebatter om mission, vision for fremtidssikrede løsninger inden for byggeri, administration, boligsocialt arbejde, miljø/energi, og kommunikation. De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt. Sammenlægning af afdelinger er hidtil strandet på modvilje hos beboerne, men der arbejdes videre hermed. SAB anvender "scorekort" for ejendommene med henblik på at få vedligeholdelsesplanerne afstemt med størrelse af henlæggelserne, ligesom benchmarking anvendes til at afstemme lejeniveauet med øvrige almene boliger i Syd-og Sønderjylland. Andre tiltag overvejes løbende, evt. udbud på renholdelse og løbende vedligehold (kt. 114 og 115).</p> <p>SAB's Håndværkergården drives som sideaktivitet og med henblik på at sikre effektiv drift anvendes beregninger vedr. omsætning pr. ansat og andre måltal for løbende at sikre sig at være konkurrencedygtige. Der foretages dog deciderede udbud ved de større renoveringssager. Endelig har SAB omlagt driften på viceværtighederne, så der opnås øget effektivitet med færre ansatte</p>
6.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	Se under pkt. 7 og 8
7.	Boligselskabets inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	<p>3 afgørende elementer er, at der sker en ligelig fordeling med hensyn til tildeling af byggekvalitet boligforeningerne imellem, at boligforeninger som store virksomheder og som følge af f.eks. store renoveringsopgaver har stor betydning for bl.a. beskæftigelsen i kommunen også inddrages som aktive medspillere, ligesom tilstedeværelsen af de ca. 9.000 almene boliger (ca. ¼ af samtlige boliger i kommunen) bør tillægges vægt og betydning, både socialt og økonomisk virkning i.f.t. udviklingen i kommunen. Ved placering af nye boliger bør der i højere grad ske inddragelse af infrastruktur, som f. eks kollektiv trafik, butiksnærhed, rekreative arealer og offentlige institutioner, så der skabes boligområder i balance og bæredygtighed. Endelig foreslår SAB, at der i højere grad også inddrages en økonomisk del i strategien, så denne bliver mere forpligtende for kommunen, ligesom strategien overordnet set bør konkretisere kravene med hensyn til placering og type.</p> <p>Samarbejdet med kommunen og især kommunikation bør styrkes, så forventningerne gensidigt i højere grad</p>



		<p>afstemmes, bl.a. i de afdelinger, hvor der er placeret kommunale institutioner.</p> <p>Der afholdes indledende møde om en ny boligstrategi for de almene boliger marts 2018 og der vil på et senere tidspunkt blive afholdt en temadag om samme</p>
8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	<p>SAB finder at den nuværende ordning med anvisning af hver 8. bolig fungerer, men undrer sig samtidig over, at kommunen ikke i højere grad gør brug af ordningen.</p> <p>Se endvidere pkt.9</p>
9.	Boligforeningens inputs til opretning af udvikling i beboersammensætningen i visse boligområder i kommunen	<p>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 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.</p> <p>SAB opfordrer samtidig Sønderborg kommune til at indføre kombineret udlejning i de berørte afdelinger med henblik på aktivt at opnå en bedre spredning af beboere med sociale problemer i kommunen, såvel i G-liste områderne som i §51A områderne med socialt udsatte.</p> <p>Dette vil indebære større økonomiske forpligtelser for kommunen, der så skal anvise afviste boligansøgere til andre boligforeninger eller afdelinger udenfor de berørte afdelinger, ligesom Kommunen i givet fald skal godkende alle udlejninger af ledige almene familieboliger i boligorganisationerne i kommunen ifølge udlejningsbekendtgørelsen. SAB finder dog, at sideeffekterne ved en langsigtet ændring af beboersammensætningen også økonomisk vil være en gevinst for kommunen, bl.a. på social- og skoleområdet.</p> <p>Reglerne om kombineret udlejning med lignende belastede boligområder anvendes ellers alene i de større kommuner som Esbjerg, Odense, Aalborg, Aarhus og i Storkøbenhavn. Alternativet kunne være at udvide kategorierne for fleksibel udlejning, hvor der i dag i kommunen alene er pendlere der har mulighed for at få tildelt en bolig uden om ventelisten. Effekten af evt. ændret/forstærket markedsføring af de belastede boligområder blev også belyst. Ovenstående aspekter og overvejelser vil indgå i udformningen af ny aftale om anvisningsret i kommunen og der vil i løbet af de kommende måneder mellem kommunen og boligforeningerne blive yderligere drøftelse herom. Samtidig forventes det, at der på området vil ske landspolitiske tiltag, der skal indgå i en evt. praksis på området. Kommunen undersøger/arbejder på at kortlægge</p>



		evt. årsager til de mange tilflytninger til de i forvejen belastede afd. 24, 30 og 35, hvorefter der indkaldes til yderligere drøftelser med henblik på finde mere langstede foranstaltninger Housing First Deltagelse og muligheder: møde den 30. marts kort berørt.
10.	Næste dialogstyringsmøde	december 2018/januar 2019
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	Uoverensstemmelser mellem oplysninger på hjemmesiden og stamdata vedr. oplysninger om antal boliger afklares nærmere. Kopi af besvarelse til LBF ang. forespørgsel til regnskab 2016 af 26.sept.er 2016 fremsendes. Referatet sendes til boligforeningen til tiltrædelse.