

## Styringsdialog med Boligforeningen B42

Dokumentationspakker 2014, 2015 og 2016 regnskaber m.v.  
for 2013/2014, 2014/2015 og 2015/2016

25. april 2017	<b>Tid</b> 13.00	<b>Sted:</b> Kastanie Allé 26, lokale 1.07
<b>Mødedeltagere:</b> Boligforeningen B42: Direktør Mikael S.K. Jensen og formand Kaj Engelhardt Sønderborg Kommune: Teamleder Lene Ravnsgaard og konsulent Søren Møller Sørensen		
<b>Referent:</b> Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	<p>Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i regnskaberne 2013/2014, 2014/2015 og 2015/2016 m.v. og dokumentationspakkerne for samme år</p> <p>A. Boligorganisation/ Hovedforeningen</p> <p>B. Afdelinger</p>	<p>3 regnskaber fra medio 2013 til medio 2016 for boligforeningen, 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, men har dog i revisionsprotokollaterne fremkommet med diverse indstillinger og anbefalinger. Regnskabet for selskabet for 2015/2016 viste et overskud på 584 tkr., som er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør 4.466 tkr. I 2013/2014 var der et underskud på 372 t.kr, medens 2014/2015 udviste overskud på 478 tkr. Foreningen havde medio 2016 en samlet egenkapital på 30.543 tkr. Den disponible del af dispositionsfonden 2015/2016 udgør 7.084 tkr. mod 8.492 tkr. i 2014/2015.</p> <p>Afdelingernes samlede overskud udgjorde seneste år 4.833 tkr. (2014/2015: 3.827 tkr.). Der er dog flere afdelinger end tidligere med negativ konsolidering. Ved større vedligeholdelsesopgaver skal der derfor budgetteres med ekstern finansiering, ligesom der i mange afdelinger generelt bør fokuseres på niveauet af henlæggelser til fremtidig vedligehold, også inden for de nærmeste år (afd. 12,18, 21,26, 30,31, 33,35,36,38,77 og delvis afd.73). Der er dog justeret i afdelingernes 116 - planer og prognoserne ser fremadrettet ud til at holde.</p> <p>Vedr. afd. 31 erhvervsafdeling er der udarbejdet en refinansieringsplan, så en ikke lovlig mellemregning på ca. kr. 350.000 med hovedforeningen imødegås, ligesom det</p>



		<p>overvejes at omdanne de ledige erhvervslejemål til boliger/depoter. Der forventes nærmere afklaring inden 30.juni 2017. Det samlede lejetab 2015/2016 udgør hhv. 559 tkr. mod kr. 281 tkr. 2014/2015, begge beløb dækket af dispositionsfonden, idet tab på yderligere 331tkr. lejeledighed i erhvervsafd.nr. 31 ikke dækkes. Lejeledigheden og tabene forventes at blive betydeligt mindre fremover, idet flere bygge- og renoveringsprojekter er blevet afsluttet. Fraflytningstabene udgjorde 2015/2016 196 tkr. og i 2014/2015 377 tkr. (dækket af dispositionsfonden). Herudover er der givet tilskud på kr. 3.675 tkr. til diverse afdelinger, samt et beløb på 440 tkr. til hovedforeningen. 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, hvilket er sket, jf. årsberetningernes indhold. Sønderborg Kommune har ellers ved det økonomiske tilsyn med boligforeningen og gennemgang af regnskaberne for taget de 3 regnskaber for foreningen, samt afdelingerne med tilhørende revisionsprotokol 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. Bl.a. anvendes hjemmeside og beboerblad aktivt til styrke dialogen med beboerne og medlemmerne. Kurserne for afd. bestyrelserne har haft deltagelse af godt 30 personer og har omhandlet introkursus, regnskabsforståelse, ansvar og rettigheder, råderet og vedligeholdelsesreglement Der er endvidere sat som mål, at der skal være minimum 85 % valgte afdelingsbestyrelser, hvor der medio 2016 var 82 %. I afdelinger uden bestyrelse er der i stedet kontaktpersoner. Spørgeskemaundersøgelse viser i øvrigt, at 85 % af beboerne er "meget tilfredse" mht. til boligforeningens samarbejde og troværdighed. 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. 73. Skovparken: Renoveringsprojekt afsluttet og byggeregnskabet (skema C er godkendt primo 2017).</p>



		<p>Projekt med omdannelse af industrikøkken til familieboliger og gæsteværelser i Grundtvigsparken, afd. 44 er under iværksættelse.</p> <p>3. etape af Grundtvigsparken ellers færdiggjort og byggeregnskab og skema C godkendt.</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, hvor pt. 3 ikke udlejes, da disse anses for sundhedsskadelige.</p> <p>Det gamle sygeplejekollegium overvejes omdannet til ungdomsboliger og på sigt ønskes i nærheden beliggende grundareal bebygget med familieboliger, men området skal først projektudvikles, ligesom bestående lejeaftaler Region Syd- og Sønderjylland og varighed heraf skal afklares nærmere.</p> <p>Afd. 36 Degnegården: ombygning af mødelokale og kontor til boliger/gæsterum afsluttes og er indflytningsklare inden for de nærmeste måneder.</p> <p>Ellers søger B42 at energirenovere 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, og har samtidig fået en betydelig medlemstilgang. 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</p>
4.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen er generelt god, dog kan der være tomgang med enkelte af de store lejligheder, selvom der i begrænset omfang er søgt tilskud i dispositionsfonden til at sænke lejen for disse. Der anvendes i udpræget grad annoncering ifølge dokumentationspakkerne, men der udlejes efter ventelistepricipperne med breve til de aktivt boligsøgende, men B42 har samtidigt valgt at annoncere for at optimere udlejningen og især 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</p>



		<p>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 blev kort berørt. Der er allerede iværksat tiltag med reduktion af administrationsbidragets størrelse, samt reduktion af udgifter til vedligehold af grønne områder med bl.a. oprettelse af en central maskinpark, ligesom en del af den grønne vedligeholdelse er udliciteret. B42 bemærker i øvrigt, at administrationsbidraget er det laveste blandt kommunens boligforeninger</p>
6.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	<p>Det altafgørende for B42 er at der er et kæmpestort behov for adgang til opførelse af nye boliger. Dagligt kan B42 afvise 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<sup>2</sup> og gerne beliggende centralt i Sønderborg.</p>
7.	Boligselskabets inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	<p>Strategien skal være konkret på en række punkter: Hvilken form for byggeri skal der sættes på fremover, f.eks CO<sub>2</sub> neutrale, genbrugsmaterialer, byggerets udformning bør udmøntes nærmere ift. specifikke områder i 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<sup>2</sup>, især fra befolkningsgruppen 50 +</p>
8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	<p>B42 finder at den nuværende ordning med hver 8 bolig både erhverv 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 af flygtninge og til imødegåelse af G-listeproblestillingen (pkt.9) er B42 dog 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 ca. 70 erhvervsaktive, specielt ansatte ved Sønderborg Sygehus, til boliger</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</p>



		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
10.	Næste dialogstyringsmøde	Primo 2018
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	<ul style="list-style-type: none"><li>A. Referatet sendes til boligforeningen til tiltrædelse.</li><li>B. Kopi af besvarelse af Landsbyggefondens breve af hhv. 20.april 2016 og 31.marts 2017 sendes til kommunen.</li><li>C. Uoverensstemmelser mellem regnskabernes oplysninger af boligantal og stamdata afd. 31, afd.46, afd. 78 og afd. 80 undersøges nærmere. I afd. 80 skal seniorboligerne overføres fra kategorien ældreboliger til familieboliger</li><li>D. Der er endelig uoverensstemmelser i angivelser af antal boliger og antal af institutioner i hovedforeningens regnskab.</li></ul>