

**Styringsdialog med
Gråsten Andelsboligforening**

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

Dato: 16. marts 2017	Tid: Kl. 9.00-11.30	Sted: Lokale 1.07, Kastanie Allé 26
Mødedeltagere: Gråsten Andelsboligforening (GAB): Direktør Jimmy Povlsen (Salus Boligadministration), Formand Lejf Hedegaard Sønderborg Kommune: Teamleder Lene Ravnsgaard og konsulent Søren Møller Sørensen		
Referent: Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i regnskaberne 2014 og 2015 m.v. og dokumentationspakkerne for 2015/2016 A. Boligorganisation B. Afdelinger	Regnskaberne for 2014 og 2015 for boligforeningen, obligatorisk spørgeskema samt regnskaberne for de enkelte afdelinger er revideret og påtegnet af revisor ved protokollat. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller krav om supplerende oplysninger. Regnskabet for selskabet for 2015 viste et underskud på knap 210 tkr., som er fratrukket arbejdskapitalen, der herefter udgør 2.099 tkr. mod 2.309 tkr. i 2014. Foreningens egenkapital 2015 udgør 17.722 tkr. mod 17.088 tkr. i 2014. Underskuddet i 2015 skyldes hovedsagelig betydeligt flere personaleudgifter til ekstern administration som følge af langtidssygdom, og at aflønning af inspektør er henført til hovedforeningen mod tidligere i afdelingerne. Som følge heraf er administrationsbidraget midlertidig steget, men forventes nedbragt til et lavere niveau. Supplerende oplyser GAB, at boligforeningen er udfordret af administrationsbygningen, som blev købt i 2013. Denne er meget fugtig og skal renoveres. Det overvejes at indrette 1. salen til liberalt erhverv, alternativt boliger med henblik på en mere rationel udnyttelse af ejendommen. GAB oplyste, at der i 2016 forventes et underskud op til 140.000, hvilket primært skyldes afholdte udgifter til ekstra revisorbistand og konsulentbistand fra BL. Afdelingernes resultater udgør netto et overskud på 133.t kr., fordelt med overskud 449 tkr. i 15 afdelinger og 13 afdelinger med underskud på i alt 316 tkr. I afdelingerne med underskud er man nu særlig opmærksom og fokuseret på, at der fremadrettet skal være tilstrækkelige midler på henlæggelserne og midlerne ikke anvendes til andet formål. Betydelige lavere renteindtægter, og at der tidligere generelt er



		<p>foretaget renoveringer af boligmassen, efter reglerne om råderet har også været medvirkende til underskud. Henlæggelser til fornyelse og vedligehold udgør 22.058 tkr., der bl.a. anvendes til energirenoveringer. Afdelingerne forventes generelt i de kommende år at opnå større opsparring.</p> <p>Det samlede lejetab ved ledighed 2015 udgør 161 tkr. Der er i stort omfang tale om selvvalgt tomgang i forbindelse med udførelse af vedligehold/renovering. Der har været et tab ved fraflytning på 1.277 tkr., hvor dispositionsfonden 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, hvilket er sket, jf. årsberetningens indhold.</p> <p>Sønderborg Kommune har ellers ved det økonomiske tilsyn med boligforeningen og gennemgang af regnskaberne for 2014 og 2015 taget regnskaberne for foreningen, samt afdelingerne med tilhørende revisionsprotokol til efterretning</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 i forhold beboerne ved renoveringer. Arbejdet i afdelinger uden bestyrelse varetages af hovedbestyrelsen.</p>
3.	Igangværende projekter A. Renoveringer	<p>I afd. 9, 10,12,18, 20,26 og 36 er foretaget energirenoveringer med nyt tag og nye kviste, køkken og bad, efterisolering, udskiftning af vinduer og døre. I 2017 påbegyndes i øvrigt energirenovering i afd.17 og 20 til en pris af knap 5,4 mio.kr. for hver.</p> <p>Så mange boliger som muligt tilsluttes kollektiv fjernvarme, der i Gråsten næsten er CO2-neutral. 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 konkrete renoveringsprojekter under udarbejdelse</p>



	B. Nye projekter	GAB overvejer på sigt nye boliger, såfremt Sønderborg Kommune i videre omfang åbner for finansiering af grundkapital
4.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen vurderes fortsat at udvikle sig tilfredsstillende, men ventelisterne er dog blevet kortere Afd.16 Kongevej: Ungdomsboligerne, hvor der tidligere har været udlejningsproblemer, er nu fuldt udlejet. 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 og dette har bl.a resulteret i en udsættelse af lejemålet. I den forbindelse har samarbejdet med Sønderborg Kommune´s Udsatteteam ellers fungeret godt.</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. Sammenlægninger vanskeliggøres af, at afdelingerne geografisk er spredte. Det overvejes dog at sammenlægge alle ældreboligerne til én afdeling. Endelig vil "friskolegrunden"(købt i 2014) blive lagt sammen med afd. 42 med etablering af p-pladser, hvoraf nogle vil blive udlejet. GAB finder ikke, at dette er i strid med bekendtgørelsen om sideaktiviteter.</p> <p>Vedligeholdelsesplanerne foreligger i skriftlig form. Opdatering vil ske i forbindelse med, at de nye regler om effektivisering, der bl.a. fokuserer på vedligeholdelsesplaner, skal implementeres.</p> <p>GAB har indgået administrationsaftale med Salus Boligadministration I/S, der udløber maj 2017, og efter afholdelse af ekstraordinær generalforsamling i sidste uge blev det med overvældende majoritet besluttet at samarbejdet med Salus skal fortsætte med især ledelsesfunktionen.</p> <p>Vedtægtsændringer er undervejs med bl.a. højde for digitale afdelingsmøder, der i sig selv giver nye udfordringer med håndtering af bl.a. stemmeoptælling</p> <p>Effektiviseringstiltag: Den kortere åbningstid har ikke affødt kritik fra beboerne Ellers bliver alle arbejder større end 50 tkr. 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	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
8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	GAB finder, at anvisningsretten ikke i tilstrækkelig grad anvendes af Sønderborg Kommune- Se i øvrigt pkt. 9
9.	Boligforeningens inputs til opretning af udvikling i beboersammensætningen i visse boligområder i kommunen	Med hensyn til 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 NAB, 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
10.	Næste dialogstyringsmøde	Ultimo oktober-primus december 2017
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	A. GAB værdsætter, at de årlige møder med styringsdialog nu er genoptaget, også af hensyn til løbende kontakt og samarbejde med kommunen så kan lettes/udbygges. B. Referat sendes til Boligforeningen til tiltrædelse før det lægges på kommunens hjemmeside