

## Styringsdialog med Nordborg Andelsboligforening

Dokumentationspakker 2015 og 2016 regnskaber m.v. for 2

<b>Dato:</b> 9. februar 2017	<b>Tid:</b> Kl. 13.00-15.00	<b>Sted:</b> lokale 423 Rådhusanneks Vest
<b>Mødedeltagere:</b> Nordborg Andelsboligforening: Forretningsfører Jan Mortensen, formand Børge Munksgaard Sønderborg Kommune: Teamleder Lene Ravnsgaard og konsulent Søren Møller Sørensen		
<b>Referent:</b> Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i modtagne regnskaber 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 overskud på 177 tkr., som er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør 16.331 tkr. mod 16.713 tkr. i 2014. Den disponible del af dispositionsfonden og arbejdskapital 2015 udgør 2.712 tkr. mod 2.272 tkr. i 2014. Afdelingernes resultater udgør netto et underskud på 233.t kr., fordelt med overskud 441 tkr. i 12 afdelinger og 17 afdelinger med underskud på i alt 674 tkr. Dette er afvirket af betydelige lavere renteindtægter, og at der ved lejerskifte bruges midler på opgraderinger af boligerne. 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 opsparing, så de interne lån fra Boligorganisationen kan nedbringes, hvortil tillige kommer mere brug af ekstern finansiering ved fremtidige moderniserings- og renoveringsarbejder. Samtidig tages højde for, at kreditforeningslån dog skal have en vis volumen ift. omkostningerne ved hjemtagelse. Det samlede lejetab 2015 udgør 819 tkr., hvor dispositionsfonden har dækket med 206 tkr. I 2014 udgjorde lejetabet 1.600 tkr., så der er tale om næsten en halvering. I 2016 forventes tabet at blive lavere endnu. Der er dog overordnet fokus på indsatsen med antallet af



		<p>ledige boliger bl.a. med tilpasning af boligerne både i antal og indretning, samt evt. nedrenoveringer eller evt. salg.</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	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
3.	Igangværende projekter A. Renoveringer B. Nedrenovering	<p>Der er overordnet en virksomhedsplan som en strategiplan for de kommende 10 år for renovering af NAB's boligmasse. Der er afsluttet energirenoveringer i afd.1,2,4,5,6 og 7. Et større projekt med totalrenovering af 52 boliger og nedrivning 2 boliger i afdeling 13 til knap 65 mio kr. med helhedsplan er godkendt af Sønderborg Byråd den 1. februar 2017 og igangsættes nu med teknikerudbud blandt 5 prækvalificerede.</p> <p>Evt. forbedringer i afdeling 20 er under overvejelse.</p> <p>Derudover er der løbende sket opgraderinger af boliger i andre afdelinger ved lejeskifte renoveringer i andre afdelinger med bl.a. udskiftning af køkken.</p> <p>Endelig vurderes løbende på behov for evt. nedrenovering eller frasalg af boliger, jfr. pkt. 4 om lejeledighed og områdeplanen for de almene boliger på Nordals.</p> <p>NAB har ingen planer om nybyggeri</p>
4.	Udlejningssituationen	Udlejningssituationen vurderes fortsat at udvikle sig negativt, trods en betydelig nedgang i lejeledigheden. De forestående nedrenoveringer ved boligselskabet Danbo vil dog bevirke, at lejeledigheden kan holdes på et acceptabelt niveau. I enkelte afdelinger kan opstå udlejningsproblemer og det overvejes derfor at nedsætte lejen i en kortere årrække, samt at foretage ændringer af indretningen.



		Lejeledigheden har i 2016 udmøntet sig i en områdeplan for almene boliger på Nordals, hvor NAB sammen med Boligselskabet Danbo og Kommunen overordnet har søgt at afstikke rammerne for udviklingen til imødegåelsen af lejeledigheden på Nordals, herunder bl.a. nedreoveringer i større omfang. Der afholdes fælles dialogmøde 2 gange årligt med henblik på løbende at vurdere behovene for at iværksætte nye tiltag til at imødegå den negative udvikling.
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Sammenlægning af afdelinger, hvor der langsigtet arbejdes på reduktion ned til 13 afdelinger. Arbejdet hermed påbegyndes med godkendelse fra generalforsamlingen og derefter på afdelingsmøder i løbet af 2017. Sammenlægning anses i øvrigt som et effektiviseringstiltag, jf. nedenfor 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.
6.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	Se under pkt. 11 D
7.	Boligselskabets inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	Pkt.7 og 8 drøftet samlet. NAB stiller gerne boliger til rådighed for at løfte opgaven med at få boligplaceret flygtninge geografisk over hele kommunen.
8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	NAB anviser ikke formelt boliger til kommunens anvisning, idet der løbende er ledige boliger til rådighed og kommunens anvisning er bekendt hermed
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 NAB 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/primio november 2017
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	A. Vedtægtsændringer pr. maj 2015: Sønderborg Kommune ved Tilsynet har påset, at ændringerne opfylder lovens regler herom, jfr. §12, stk 5 i lov om almene boliger, samt nyeste bkg. fra 2016 om normalvedtægter for almene boligorganisationer.



		<p>Det er under overvejelse at foretage nye ændringer med henblik på bl.a. digitalisering af afd.møder.</p> <p>B. Der er løbende dialog mellem kommunen og NAB om salg af de 12 boliger i afd.25, hvor bl.a. Boligministeriets godkendelse skal indhentes. Det afsatte beløb til istandsættelse fra kommunens tid som erhvervslejer af hele ejendommen opretholdes indtil videre. Med hensyn til registrering af aktuel lejeledighed oplyser NAB, at der grundlæggende er tale om en fejlregistrering eftersom ejendommen burde have status som erhvervslejemål og at indberetning af lejeledighede derfor vil være fejlbehæftet at indberette.</p> <p>C. Med hensyn til anviste ældreboliger i Storegade (afd. 28) resterer nu alene 1 bolig med tomgangsleje.</p> <p>D. NAB finder i øvrigt, at samarbejdet med Sønderborg kommunes forskellige afdelinger, herunder Integrationen, Udsatteteamet fungerer rigtigt godt og effektivt</p> <p>E. Referatet sendes til boligforeningen til tiltrædelse</p>
--	--	---