

## Styringsdialog med Sønderborg Andelsboligforening

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

<b>Dato:</b> 29.marts 2016	<b>Tid:</b> Kl.8.30	<b>Sted:</b> Lokale Kastanie Allé 26, lokale 1.07
<b>Mødedeltagere:</b> Sønderborg Andelsboligforening (fork. SAB): Direktør Jimmy Povlsen, Økonomidirektør Jacob P. Wind (afbud), administrationschef Toke Arndal (afbud) (Salus Boligadministration) formand Vivian Engelbrecht, boligsocial koordinator Anna-Marie Wolff Sønderborg Kommune: Mia Jauernik, Netværkssekretariatet, Teamleder Lene Ravnsgaard og konsulent Søren Møller Sørensen		
<b>Referent:</b> 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 overskud på 647 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør 12.667 t.kr. I 2014 var der et underskud på 301 t.kr. Foreningen havde ultimo 2015 en samlet egenkapital på 71.330 t.kr. mod 70.921 t.kr. året før. Den disponible del af dispositionsfonden 2015 udgør 25.987 t.kr. mod 22.051 t.kr. i 2014. Afdelingernes underskud udgjorde 12,7 mio kr. (2014: 4,7 mio. kr.). Årets overskud i afdelingerne udgjorde 4,1 mio kr. (2014: 3,8 mio kr.). Saldi er således forværret med 6.495 t.kr. fra en negativ saldo på i alt 5.589 t.kr. i 2014 til en pr. udgang 2015 negativ saldo på i alt 12.084 t.kr. Afdelingerne 22, 24, 30 og 35 er de mest tabsgivende og står for næsten hele underskuddet. Der skal være 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



		<p>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 2014 udgør 8.344 t.kr., hvor dispositionsfonden alene har dækket med 1.587 t.kr., hvortil kommer at afd. 33 som følge af byggesag har haft et lejetab på 5.555 t.kr., der hovedsagelig overføres til byggesagen. I 2015 udgjorde leje- og fraflytningstab 8.532 t.kr. hhv. 1.324 t. kr., hvor dispositionsfonden ydede tilskud 2.687 t.kr. En anden årsag er endvidere, at der har været en betydelig nedgang i renteindtægterne generelt i forhold til 2014, svarende til ca. 2,4 mio. kr.</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>Tilsynet, Sønderborg Kommune har ellers efter gennemgang af regnskaberne for 2014 og 2015 for foreningen, samt afdelingerne med tilhørende revisionsprotokol 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. Helhedsplanen forventes politisk behandlet inden for de nærmeste måneder. 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, jfr. pkt. 8 skal der tages højde for muligheden for at ændre beboer-sammensætningen 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.</p> <p>Afd. 24 Søstjernevej m.fl.: Projekt med nyt fælleshus i gl. børnehaven afsluttet i 2014. Fælleshuset er en succes med over 3000 brugere årligt og med forskelligt og varieret udbud af aktiviteter.</p> <p>Afd. 30 Stenbjergparken: Multihus er lige blevet indviet. Finansieret med egne midler, tilskud BRF på tværs og gamle fritagelser af indbetaling til dispositionsfonden. Aktiviteterne rettes som udgangspunkt mod afd. 30, men skal også rettes mod den øvrige bebyggelse i nærområdet for at styrke dialog og få social kapital.</p> <p>Afd. 33 Jørgensgård: Projektet med ombygning og nedrenovering er afsluttet og afventer godkendelse af byggeregnskab og 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: Der er indgivet ansøgning om udskiftning af vinduer, hoveddøre og køkkener (ca. 50 mio.kr.) til Landsbyggefonden, men der foreligger endnu ikke svar herpå.</p> <p>Generelt 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. SAB finder, at Sønderborg Kommune bør revurdere sin politik vedr. garantistillelse, således at der også kan stilles garanti ved renoveringsprojekter uden støtte fra Landbyggefonden. Ellers har SAB også positive resultater med frivillige sociale klausuler, bl.a. med den afsluttede entreprise i Jørgensgård. Formålet er et boligsocialt sigte som bidrager til at løfte området socialt og jobmæssigt.</p> <p>SAB har pt. ingen planer om nybyggeri, idet Sønderborg Kommune ikke åbner op for tildeling af nye kvoter. Bl.a. vil den sidste etape i Vollerup kunne komme i spil.</p>
4.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen vurderes at være blevet vanskeligere og i nogle afdelinger er der ingen på venteliste.</p>



		<p>I 2015 har boliger i tomgang medført et samlet lejetab på 983 t.kr. mod 851. t.kr. i 2014. Især afdelinger med etagebyggeri oplever mere tomgang. Det overvejes derfor evt. at ombygge store boliger (Stenbjergparken, afd. 30) til flere mindre boliger.</p> <p>Der har også dog været en betydelig fremgang af personer som aktivt boligsøgende, især til mindre boliger, hvilket kan have årsag i indførelse af kontanthjælpsloftet.</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). SAB er endelig udpeget til at få besøg af Ministeriets effektiviseringsenhed, nært forestående</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 byggekvoter 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. til den 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 økonomidel i strategien, så denne bliver</p>



		<p>mere forpligtende for kommunen, ligesom strategien overordnet set bør konkretisere kravene med hensyn til placering og type.</p> <p>Samarbejdet med kommunen og især kommunikationsdelen bør styrkes, så forventningerne gensidigt i højere grad kan afstemmes, bl.a. i de afdelinger, hvor der er placeret kommunale institutioner</p>
8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	<p>Antallet af anviste boliger fra SAB vil blive undersøgt nærmere, da der ikke er overensstemmelse mellem kommunens registreringer og SAB's oplysninger. 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. 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, både i G-liste områder 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</p>



10.	Næste dialogstyringsmøde	November eller december 2017
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	<p>Diverse korrektioner og ajourføringer af stamdata m.m. ved Landsbyggefonden er under behandling ved Salus Boligadministration.</p> <p>Kopi af besvarelse til LBF forespørgsel til regnskab 2015 af 19.december 2016 fremsendt den 30. marts 2017 fra Salus Boligadministration. Indholdet heraf taget til efterretning</p> <p>Vedr. afregning af de tidligere af kommunen ydede kapitalindsud blev oplyst, at en del af afdelingerne hidrører fra det tidligere socialfilantropiske boligselskaber og uanset at midlerne frigives via dispositionsfonden vil den afkrævede merleje ikke bortfalde. Sønderborg Kommune ved tilsynet vil vende tilbage med en nærmere stillingtagen hertil.</p> <p>SAB korrigerer angivelse af antallet af fleksible og anviste boliger i styringsrapporterne fremadrettet.</p> <p>Referatet sendes til boligforeningen til tiltrædelse.</p>