

Styringsdialogmøde

Boligforeningen B42

Dato: 4. marts 2026	Tid: 11.15-12.15	Sted: Mødelokale 200 Anneks
Mødedeltagere Boligforeningen B42: Forretningsfører, bestyrelsesformand og økonomichef Sønderborg Kommune: Stabschef samt to Tilsynskonsulenter		
Bilag		
Referent Tilsynskonsulent		

	Dagsorden	Referat
1.	<p>Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2024/2025.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Boligorganisation▪ Afdelinger▪ Landsbyggefondens regnskabs gennemgang	<p>Styringsrapport: Administrationsbidraget er under benchmark men steget siden 2023/2024.</p> <p>B42 oplyser i styringsrapport, at der er uddannet 3 interne proceskonsulenter, der er i gang med at afklare, effektivisere og dokumentere deres forretningsprocesser. Processen har været i gang i et par år, og B42 oplever, at det gør en positiv forskel.</p> <p>Dispositionsfonden er lav sammenlignet med benchmark men stigende i forhold til 2023/2024. B42 vil gerne høre revisor ad, om dispositionsfonden kan nævnes specifikt i protokollatet fremadrettet. Det lovmæssige minimum pr. lejemålsenhed er ikke opfyldt.</p> <p>Arbejdskapitalen er lav og ligger under benchmark men stigende (B42 oplyser, at der nærmest er tale om en fordobling) i forhold til 2023/2024. B42 oplyser, at der arbejdes på opbyggelse af arbejdskapital.</p> <p>Årsregnskabet er afsluttet med et resultat på 658.818 kr.</p> <p>Landsbyggefondens regnskabs gennemgang har påpeget 6 forhold d.24.02.2026, Tilsynet vil gerne på cc på besvarelse (tilsyn@sonderborg.dk), dette er B42 indforstået med.</p> <p>Der er 13 afdelinger med kritiske nøgletal. Sammenlignet med 2023/2024 fremgår afd. 1 (ledige boliger og henlæggelser), afd. 11 (Henlæggelser), afd. 71 (ledige boliger) og afd. 77 (fraflytning) ikke længere som kritiske i styringsrapport.</p>

	<p>Nye afdelinger med kritiske nøgletal er afd. 12 (Fraflytning), afd. 13 (Fraflytning og henlæggelser), afd. 30 (Ledige boliger, fraflytning og henlæggelser).</p> <p>B42 oplyser, at årsagen især er Store Rådhusgade 9, som består af store lejligheder, som nu ombygges til studieboliger, hvor 3 kan bo sammen i én lejlighed - forventes klar til studiestart 2026)</p> <p>Desuden er der kritiske nøgletal i afd. 33 (Rød i 3 år), afd. 43 (Henlæggelser og Rød i 3 år) og afd. 79 (henlæggelser)</p> <p>Langesøgården B42 er i dialog med Omsorg & Udvikling ift at finde bedre løsninger ift. udlejning, idet huslejen ikke kan skrues på. B42 har rådgiver på ift. at finde en bedre løsning.</p> <p>Ud af de 13 afdelinger med kritiske nøgletal er der 5 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år.</p> <p>Afd. 18 + 38 fremgik også som røde afdelinger i 3 år i 2023/2024.</p> <p>B42 oplyser følgende i styringsrapport vedr. røde afdelinger i 3 år: Afd. 18 - Studieboliger - Høj Husleje Afd. 33 - Dårlig blanding af gamle/slidte blokke og forholdsvis nye/Ok blokke Afd. 36 - Ældreboliger Degnegården - Høj husleje - lav henlæggelse Afd. 38 - Plejecenter Broager Afd. 43 - Bosted Langesøgården - Under drøftelse med Sønderborg Kommune - Høj husleje - lav henlæggelse</p> <p>På mødet oplyser B42, at i afd. 36 er der tale om ældreboliger, som er vanskelige at udleje. Indretning er mærkelig, fordi der tidligere var plejehjem + huslejen er dyr. Der ér lavet forsøgsordning med Omsorg & Udvikling, men stadig svært at udleje, Afd. 38 er et plejecenter, hvor B42 har tilbudt Omsorg & Udvikling, at kommunen tilbagekøber grunden og selv bygger samt overtager drift af plejecentret)</p> <p>B42 oplyser, at der er iværksat forsøg på ommærkning af afdeling 80 fra ældreboliger til familieboliger. Grunden som var tiltænkt fælleshus til Æblehaven (som ligger tæt på), er en mulighed ift at lave p-pladser, som både Æblehaven og Afd. 80 kan bruge.</p> <p>Afdelinger, der ønskes drøftet, jf. rapport:</p> <p>Afd. 10 Afd. 11</p>
--	---

		<p>Afd. 31/21</p> <p>B42 oplyser, at alle 3 afdelinger er under Den boligsociale helhedsplan</p> <p>Der er 0 sager i beboerklagenævnet jf. styringsrapport. Hvad er B42 egen opfattelse?</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 udsættelse og 1 vedr. Naboklager <p>Udfald ikke noget der har gjort de store ændringer</p> <p>Revisionsgennemgang af regnskabserklæringen har ikke givet anledning til bemærkninger men peger på, at der i 9 afdelinger ikke er tilstrækkelige henlæggelser til at gennemføre alle planlagte vedligeholdelsesarbejder</p> <p>Revisor har ikke givet anledning til bemærkninger på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision eller den foretagne egenkontrol.</p> <p>Revisorgennemgang har haft fokus på styring af indkøb og rykkerprocedure. Der har ikke været anledning til bemærkninger i denne forbindelse.</p> <p>Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.</p>
2.	<p>Igangværende projekter</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Renoveringer▪ Nedrivninger▪ Nybyggeri▪ Sydvang	<p>Oplyst i styringsrapport: Sydvang 4 - Studieboliger - Projekt igangsat - Tilbud indhentet - forhandles Håber på snarlig igangsættelse, målet er stadig studiestart 2028 57 ungdomsboliger</p> <p>B42 oplyser, at Ringgade 127+139 kommer i drift igen fra slut marts, men de har været under istandsættelse i 3-4 mdr., hvilket har givet stor ledighed.</p> <p>Bygningsmassen er efterhånden af meget ældre dato, og hvis henlæggelserne ikke har været høje nok igennem tiden, så bliver det dyrt i huslejestigninger.</p> <p>B42 oplyser, at kun 2 afdelinger ikke får huslejestigninger i 2026, resten gør - omkring 400 kr. pr. bolig.</p> <p>B42 oplyser, at de godt kunne tænke sig at bygge rækkehuse, fordi der generelt er mange ældre, som ønsker at flytte fra parcelhuse til noget mindre, men som ikke ønsker lejlighed eller 2-etages boliger.</p>

		<p>Vesterdalen Broager - Ældreboliger - Afventer klage over byggetilladelse</p> <p>Æblehaven/Sundvænget Egersund - Ældreboliger - Omdannelse til familieboliger forhandles med Sønderborg Kommune</p> <p>Langesøgården Nordborg - Løsninger afklares i samarbejde med Sønderborg Kommune Se ovenfor og indsæt herunder</p> <p>Afd. 3 og 6: B42 er i gang med totalrenoveringer, hvilket giver større ledighed. B42 oplyser, at tage og brandadskillelse ordnes og brandalarmer sættes op. B42 renoverer stueetagerne, så der fortsat udlejes i 1 plan på forsvarlig vis. B42 arbejder på tilskud fra LBF. Tidligere plan om udnyttelse af tagetage er droppet, fordi de nye brandkrav mm ville gøre det for dyrt.</p> <p>B42 har generelt fokus på renoveringer, herunder via etablering af byggeudvalg i flere afdelinger.</p>
3.	Udlejningssituationen	<p><i>Tab ved lejeledighed udgjorde ca. 1,2 mio. kr. i 2024/25 og er hovedsageligt dækket af dispositionsfonden.</i></p> <p>B42 oplyser: Afd. 3 og 6 som nævnt ovenfor er de største poster ift lejeledighed. Afd. 6 drejer sig om 4 boliger Afd. 3 drejer sig om 3 boliger</p> <p>Derudover er der næsten ingen fraflytninger. Første halvår af 2026 har der kun været 20 fraflytninger, normalt er det ca. 50 fraflytninger i kvartalet.</p>
4.	Boligsociale forhold	<p>Boligforeningen deltager i den boligsociale helhedsplan i Sønderborg Kommune. Afdelingerne Borgmesterløkken, Skriveløkken og Morbærhegnet er omfattet af indsatsen. Indsatsen har fokus på fællesskab, trivsel og beboerinddragelse. Afd. 10 (ingen afd. bestyrelse, så den afdeling varetager hovedbestyrelsen) samt 11 og 31</p> <p>B42 oplyser, at de generelt tænker i sammenlægning af afdelinger, men det er en udfordring at samle afdelinger med god og dårlig økonomi. Det er en længerevarende proces.</p>
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	<p>Oplyst i styringsrapport: Der er afholdt kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og et løsningskatalog til styrkelse af beboerdemokratiet i afdelingerne er under</p>

Styringsdialogmøde

		<p>udarbejdelse. Kataloget vil fokusere på, hvad B42 kan gøre for at styrke deltagelsen i afdelingsmøderne, rekruttering af afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt styrkelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmernes kompetencer.</p> <p>B42 oplyser ligeledes i styringsrapport, at de i de kommende år vil koncentrere sig om effektivisering af driften af det eksisterende, herunder overvejelser omkring, hvorvidt B42 skal varetage plejecentre og børnehaver. Begge dele er B42 i dialog med Sønderborg Kommune om.</p> <p>B42 oplyser i rapport såvel som på mødet, at de har fokus på mindre byggeri og mere effektivisering af det eksisterende.</p>
6.	Anvisningsaftale	<p>Aftalen med læger B42 er stoppet med at anvise boliger med fortrinsret til lægestuderende. Der er fortsat ikke aftalt noget konkret med regionen. Dog vil der gå år, før de sidste lægestuderende er flyttet, idet nogle af dem har flerårige lejekontrakter. Dette er Tilsynet indforstået med, det vigtige er, at der ikke anvises nye med fortrinsret.</p> <p>B42 oplyser, at de oplever udfordringer ift. nybyggeri på baggrund af udløb af aftalen.</p> <p>B42 indsender kommentarer til anvisningsaftalen ifm. opdatering her i 2026.</p> <p>B42 oplyser, at det er udfordrende for dem, at der efterspørges billige boliger til forskellige persongrupper inden for kort tid. Fx ungdomsboliger, boliger til ukrainske flygtninge, hjemløse mm. Der er kun de samme billige boliger.</p>
7.	Næste styringsdialogmøde	Medio marts 2027, så afdelingsmøder er afholdt forinden
8.	Evt. og gensidig orientering	<p>Afklaring af grund på Kettingvej 87 i Augustenborg. B42 er i tvivl om, hvorvidt de skal bygge på den, nu hvor de ikke kan sælge den til Søbo. Hvad der skal ske med grunden Ved Skellet er også uafklaret. Tilsynet oplyser, at eventuelle ønsker til nybyggeri skal indsendes med B42's ansøgning om indskud/grundkapital i Landsbyggefonden.</p>