



REFERAT FRA BESTYRELSESMØDET

Mandag den 6. februar 2023, kl. 16.30.

Sundsmarkvej 14, Sønderborg

REFERAT:

Alle til stede

1. Tab på fraflyttere (Bilag)
Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at 146.379,29 kr. til tab i afdelingerne i 2022 afskrives og dækkes af dispositionsfonden, i 2021 var tallet 241 t.kr., i 2020 var tallet ekstraordinært lavt med 119 t.kr., i 2019 var tallet 494 t.kr., i 2018 var tallet 339 t.kr., i 2017 var tallet 289 t.kr., i 2016 var tallet 356 t.kr., i 2015 var tallet 199 t.kr.
Beslutning: Godkendt.
2. Tab som følge af udlejningsvanskeligheder (Bilag)
Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at 217 t.kr. til lejetab i afdelingerne i 2022 dækkes af dispositionsfonden, heraf 64 t.kr. til nedsættelse af lejen for at fremme udlejningen (Tinggården) (bilag), i 2021 var tallet 249 t.kr., i 2020 var tallet 203 t.kr., i 2019 var tallet 156 t.kr., 2018 var tallet 274 t.kr., i 2017 var tallet 290 t.kr., i 2016 var tallet 430 t.kr., i 2015 var tallet 953 t.kr. Der har end videre været yderligere lejetab i afd. 114 og i afd. 151 i 2022 i forbindelse med renovering, da nogle beboere har skullet genhuses i afd. 114 og i afd. 151 har nye beboere ikke har kunnet flytte ind før efter renoveringen, men disse udgifter dækkes af byggeregnskaberne.
Beslutning: Godkendt.
3. Evaluering af kursus for afdelingsbestyrelser fælles med NAB og B42
Beslutning: Gode indlæg. Søbo var godt repræsenteret. Indeklimaet er ikke for godt i lokalet.
4. Tinggården afd. 119, ansøgning om tilskud til loftsisolering og forøget huslejetilskud.
Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at der gives 75-100 % tilskud til efterisolering af afdelingens rækkehuse, herunder max. trækingsret. Der foreligger tilbud på yderligere loftsisolering af de 6 nyere rækkehuse og over del af hovedbygningen, som har nyere tag (over ungdomsboligerne), i alt 86 t.kr. På den del af hovedbygningen, hvor taget skal understryges/skiftes om nogle år giver det ingen mening at isolere yderligere p.t. da nedfald af understrykning m.v. vil fordyre, besværliggøre og ødelægge det.

Med opvarmning med naturgas vil udlejningen blive udfordret. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler derfor, at nuværende huslejetilskud på 700 kr. månedligt til de 8 familieboliger i det fredede hovedhus forhøjes til 1000 kr. månedligt fra 1. april 2023. Det har før været 1000 kr. månedligt, men blev reduceret til 700 kr., da det begyndte at gå bedre med udlejningen.
Beslutning: Max tilskud på trækingsret til loftsisolering og huslejetilskud til de 8 lejligheder i hovedhuset med 1.000 kr. månedligt godkendt. Sidstnævnte revurderes en gang årligt.
5. Godkendelse af redegørelse LBF til afd. 114 opgørelse støttede og ustøttede arbejder (Bilag)
LBF har udarbejdet en redegørelse vedr. renoveringen og finansieringen hertil. Det er tidligere godkendt, at afdelingen bliver fritaget for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden. Der anmodes om godkendelse af årligt tilskud fra dispositionsfonden til den ustøttede del. Redegørelsen er ret lang, men der kan henvises til side 3 for overblikket. P.t. er forbruget ved at blive gjort op og det forventes at budgettet holder og/eller et mindre forbrug, så den årlige betaling bliver muligvis mindre de angivne 190 t.kr. årligt.
Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at redegørelsens forudsætninger godkendes.
Beslutning: Godkendt.

6. Drøftelse og prioritering i forbindelse med hjælp til genhusning af beboere fra Nørager. Bilag.

Se vedlagte bilag fra LBF Selvbetjening Tvillingeværktøj med oversigt over afdelinger og med andel af beboere af anden etnisk herkomst i vores afdelinger med over 50 boliger.

Det fremgår heraf, at i et af vores kerneområder, hvor 4 afdelinger ligger op til hinanden afd. 3, 10, 11 og 12 er følgende andele af beboere af anden etnisk herkomst: afd. 3: 12 %, afd. 10: 30 %, afd. 11: 28 % og afd. 12: 47 %. Gennemsnittet for alle vores afdelinger er 11 %. Uagtet procentdel oplever administrationen ikke nogen nævneværdige problemer i de pågældende afdelinger.

Imidlertid er der så mange boliger i området, at der hvis der bliver mange børnefamilier i området kunne blive over 1.000 beboere i det samlede område (der er 306 boliger), også fordi andelen af beboere af anden etnisk herkomst i forvejen er høj i 3 af de 4 afdelinger, så teoretisk set kunne det blive et "ghettoområde". Det kan ingen have interesse i, hvorfor forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender, at administrationen i forbindelse med genhusningen af beboere fra Nørager, som vi er forpligtet til, undtager disse 4 afdelinger, måske med undtagelse af afd. 3.

I afd. 1 Søndre Landevej med 54 boliger og i afd. 21 Udsigten og Bosagergården med 58 boliger er der en andel af beboere af anden etnisk herkomst hvert sted på 19 %. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at disse afdelinger også skal undtages fra genhusning fra Nørager.

At undtage nogle afdelinger betyder, at der bliver placeret flere i de resterende afdelinger, herunder også rækkehusafdelinger (afd. 23 Lavbrinkevej er undtaget, fordi den ligger op af et "observationsområde" for SAB og B42) – det kan ikke afvises, at dette bliver nødvendigt. De fleste rækkehusafdelinger er små under 50 boliger, så der foreligger ikke tal for andel af beboere af anden etnisk herkomst, men det skønnes at være lave andele i disse afdelinger.

Der er lavet en foreløbig tidsplan for Nøragerprojektet, der betyder genhusning i 3 omgange, omkring 1. oktober 2023, 1. januar 2024 og 1. april 2024. I disse ¾ år vil det være endog meget svært for andre at få en bolig i Sønderborg By, afhængigt af, om de skønnede tal for genhusninger bliver til eller ej. At der er fra 2022/2023 er frigivet ældreboliger på Dambo, Lebo og Vølbo til seniorboliger og familieboliger kan dog hjælpe med at opfylde formålet også.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte, om ordningen for erhvervsaktive evt. skal suspenderes i perioden og/eller om administrationen skal have lov til at vurdere, om den skal sættes ud af kraft i hele eller dele af perioden.

Beslutning: Afd. 1, 3, 10, 11, 12 og 21 undtages. Udlejning kan delvis suspendere pendlerordningen, hvis det er nødvendigt p.g.a. genhusningen.

7. Drøftelse af åbningstider i administrationen.

P.g.a. sygdom p.t. er administrationen lidt belastet. Der er brug for, at udlejningsmedarbejderne har uforstyrret tid til at udsende tilbud og lejekontrakter. Boligforeningen Søbo har en forholdsvis lang åbningstid sammenlignet med andre boligforeninger. Der henvises til udklip i bilag af vores nære kollegers hjemmesider med deres åbningstider. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at bestyrelsen drøfter mulighederne for at indskrænke den daglige åbningstid med en time, eller at holde lukket for personlige henvendelser enten onsdage eller fredage, hvilket er en del anvendt i de øvrige foreninger.

Beslutning: Der holdes lukket midlertidigt fra kl. 13-14 p.g.a. sygdom i administration.

8. Digitaliseringsstrategi
Oplæg fra arbejdsgruppen til drøftelse.
Beslutning: Drøftet. Vi skal tage de laveste frugter m.h.t. digitaliseringen først, herunder digital post. Muligheden for yderligere digitale underskrifter, herunder for afdelingsbestyrelser undersøges.

9. Orientering fra administrationen.
 - a. Orientering om nye opnoterede og tildelte boliger (Bilag)
Beslutning: Taget til efterretning.
 - b. Orientering afkast fra Sydbank for 1. januar 2022 – 31. december 2022 (Bilag).
Beholdning ca. 76,9 mio.kr. Der har været et afkast på -4,83 % for hele 2022. Det var -0,41 % i 2021, -0,07 % i 2020 og det var -0,16 % for 2019. Endvidere i bilag resultater for investeringsbeviser i Nykredit, korte og mellemlange obligationer.
Beslutning: Taget til efterretning.
 - c. Orientering om sager i Beboerklagenævnet 2022. Bilag.
Beslutning: Taget til efterretning.
 - d. Kontoudtog trækningsret pr. 31. december 2022.
(Bilag). Der er pr. 31. december 2022 9.468.155,04 kr. til rådighed. Der går 322.827,19 kr. ind i kvartalet.
Beslutning: Taget til efterretning.
 - e. Orientering om styringsdialogmøde med kommunen 5. januar 2023. (Bilag)
 - f. Beslutning: Taget til efterretning.
 - g. Orientering om mulige kommende projekter.
Beslutning: Der blev orienteret om Bosager projektet og Bülowsvej 6.

10. Orientering ved formanden. Nyhedsbrev fra kredsen (bilag).
Beslutning: Nyhedsbrev udsendes til afdelingsbestyrelserne af administrationen.

11. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. BL ved Ole Strøm.
Beslutning: Ole Strøm orienterede om kredsens arbejde, herunder om kommende forsamlingshusmøder.

12. Eventuelt. Kursus for organisationsbestyrelsen i hovedforeningens budget og regnskab afholdes lørdag den 4. marts 2023 kl. 9.00-12.00 på Sundsmarkvej 14 med rundstykker og kaffe.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører