

## Styringsdialog med Boligselskabet Danbo

Dokumentationspakke og regnskab m.v. for 2016

<b>Dato:</b> 3. oktober 2017	<b>Tid:</b> Kl. 11.30	<b>Sted:</b> Boligselskabet Danbo
<b>Mødedeltagere:</b> Boligselskabet Danbo: Forretningsfører Niels Peder Pedersen, Ebbe Jørgensen, økonomifunktionen, formand Jens Wolff Sønderborg Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen		
<b>Referent:</b> Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i regnskab 2016 dokumentationspakke 2017 Boligorganisationen  Afdelingerne	<p>Regnskabet for 2016 boligselskabet, obligatorisk spørgeskema, samt regnskaberne for de enkelte afdelingerne er revideret og påtegnet af revisor ved protokollat. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller krav om supplerende oplysninger, idet revisionen dog har anført at udlejningssituationen i nogle afdelinger er kritisk, men at der iværksat tiltag til imødegåelse heraf.</p> <p>Overskuddet 2016 er på 425 t.kr. mod et budgetteret resultat på 0 kr. Dette er bl.a. en følge af højere administrationsindtægter og højere nettorenteindtægter end ventet. Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er for år 2016 opgjort til kr. 3.786, hvilket er det 10-12 % lavere end gennemsnittet i Sønderborg Kommune.</p> <p>Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, heraf 356 t.kr til dispositionsfonden. Samlet set er selskabets egenkapital faldet, hvilket skyldes hævninger på trækingsretten, samt faldende indbetalinger til den bundne del til dispositionsfonden</p> <p>Den disponible del af dispositionsfonden udgjorde ved årets udgang 0 kr. I 2016 er ydet støtte til afdelinger med et samlet beløb på 2,415 mio. kr. = det beløb, der er tilført dispositionsfonden ved bidrag fra afdelingerne og dertil tilskud fra selskabets arbejdskapital på 356 t. kr. I 2016 er ydet støtte til afd.14, 18, og 28.</p> <p>Da midlerne i dispositionsfonden er begrænsede, har det ikke været muligt i hverken i 2016 at yde støtte til dækning af underskud, opstået som følge af tab ved lejeledighed i afdeling 1, 7 og 8. Tabene søges afviklet ved gennemførelse af planlagte nedrenoveringer med kapitaltilførsel, jf. pkt. 3 og vedr. afd. 7. og 18 er der i 2017 opnået tilsagn om</p>



		<p>driftslån fra Landsbyggefonden, hvilket forventes også at ske også med afd. 1. Afd. 7 er nu fuldt udlejet efter endt renovering og omdannelse til rækkehuse, medens der er p.t. er 2 ledige boliger i den nyrenoverede afd.18.</p> <p>Ud af selskabets 20 afdelinger havde 6 afdelinger underskud på driften i 2016. Det forudses, at der fortsat i afdelingerne med udlejningsvanskeligheder vil være driftsunderskud i en størrelsesorden 6 til 7 mio. kr. årligt</p> <p>Sønderborg Kommune har ellers ved det økonomiske tilsyn med boligforeningen og gennemgang af regnskaberne for 2016 taget disse for foreningen og afdelingerne til efterretning. Almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision vedr. intern kontrol-og registreringsystemer, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet og udover at være bagudrettet og bestyrelsen i årsberetningen har redegjort for mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision, jf. revisorprotokollatet og årsberetningen. Der er endelig budgetteret med balance mellem indtægter og udgifter i budget 2017.</p> <p>Sønderborg Kommune finder generelt, at Boligselskabet Danbo løbende søger at tilpasse sig den økonomiske udsatte position med hensigtsmæssige initiativer og beslutninger med henblik på sikre selskabets eksistens og virke fremadrettet.</p> <p>Der henvises tillige til pkt. 3 og 4 vedr. igangværende nedrenoveringer og udlejningssituationen.</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	<p>Målsætningsprogram for Danbo, deltagelse i bestyrelsesseminar og kurser for de folkevalgte med henblik på at stimulere flere deltagere i beboerdemokratiet. Administrationen bestræber sig endvidere på et højt informationsniveau vedr. bl.a. genhusning i forbindelse med nedrenoveringsprojekterne</p>
3.	Igangværende projekter  Renoveringer/ Nedrenovering	<p><i>Th. Brorsensvej/Løjtertoft/Løkken</i> (afd. 1). Nedrenovering af 236 boliger er i fuld gang. Når projektet er gennemført vil afdelingen bestå af 162 boliger, heraf 62 nye rækkehuse <i>Tjørning (afd. 14) og Rypevej (afd 8)</i>. Afd. 14 og 8 indgår i områdeplanen, jf. pkt. 4. For afd. 14 er lagt op til nedrivning af 1 af 3 blokke (27 boliger) og forventes godkendt ved førstkommende byrådsmøde, og herefter skal Ministeriets tilladelse indhentes (pt. 31 ledige boliger). Projekt i afd. 8 med fjernelse af 48 boliger afventer i første</p>



		<p>omgang Landsbyggefondens endelige tilsagn (pt. 43 ledige boliger).</p> <p>Endelig er der i andre afdelinger foretaget køkken-udskiftning og anden renovering.</p>
4.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen udvikler sig fortsat negativt og huslejetabene vil også fremover belaste såvel selskabets som afdelingernes økonomi. Udviklingen i ledigheden er dog nedadgående som følge af fjernelse af en del boliger i afd. 1, der dog først er iværksat i 2017.</p> <p>Forestående nedrenoveringer bevirker i sig selv, at boligerne er registreret som ledige.</p> <p>Lejeledigheden udmøntede i 2016 sig i en områdeplan for almene boliger på Nordals, hvor boligselskabet sammen med Nordborg Andelsboligforening og Kommunen overordnet har søgt at afstikke rammerne for udviklingen til imødegåelse af den stigende lejeledighed på Nordals, herunder bl.a. med nedrenoveringer i større omfang. Der afholdes fælles statusmøde 2 gange årligt.</p> <p>Kreditforeningerne og Landsbyggefonden er vigtige partnere i den forbindelse.</p> <p>Danbo oplever endelig et faldende antal udsættelser, hvilket nok har sammenhæng med en ændret beboersammensætning som følge af de senere års mange genhusninger</p>
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	<p>Fra 2018 overdrages den ledelsesmæssige del af boligselskabet til Salus Boligadministration.</p> <p>De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt. Bl.a. er der foretaget reduktion af antallet af ejd. funktionærer.</p> <p>Heroverfor står krav fra beboerne om, at der ikke skal ske serviceforringelser.</p> <p>DANBO har ingen aktuelle planer om nybyggeri, men i afd. 1 bliver under nedrenoveringen opført 62 rækkehuse og et fælleshus. De første boliger er indflytningsklare marts 2018</p>
6.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	Ingen punkter fra Danbo´s side
7.	Boligselskabets inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	Initiativet med områdeplanen for de almene boliger på Nordals er det bærende element for Danbo til de kommende revision af strategiplanen. I løbet af 1. halvår vil boligforeningerne blive indbudt til en visionsdag om boligstrategien



8.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	Danbo er ophørt med at foretage egentlig underretning til kommunen, fordi kommunen kun har gjort brug af ordningen i meget begrænset omfang. Kommunen henvender sig i stedet, hvis der er et behov for at få anvist en bolig.
9.	Boligforeningens inputs til opretning af udvikling i beboersammensætningen i visse boligområder i kommunen	Anvendelse af fortrinsret for erhvervsaktive i de berørte afdelinger i Sønderborg Andelsboligforening kan være en del af løsningsmodellen
10.	Næste dialogstyringsmøde	Ultimo oktober/primo november 2018
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	Referat sendes til Danbo for tiltrædelse