

Styringsdialog med Boligselskabet Danbo

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

Dato: 25. januar 2017	Tid: Kl. 9.00-	Sted: lokale 360 Rådhusanneks Vest
Mødedeltagere: Boligselskabet Danbo: Forretningsfører Niels Peder Pedersen, Ebbe Jørgensen, økonomifunktionen, formand Jens Wolff Sønderborg Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen		
Referent: 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	<p>Regnskaberne for 2014 og 2015 for boligselskabet, 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 332 tkr. mod et budgetteret resultat på 30 tkr. I 2014 udgjorde overskuddet 356 tkr. Dette er en følge af lavere administrationsudgifter samt højere administrationsindtægter end ventet. Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er for år 2015 opgjort til kr. 3.717, hvilket er det laveste i Sønderborg Kommune.</p> <p>Selskabets egenkapital udgør ved årets udgang 13,1 mio. kr., en stigning i forhold til 2014, hvor egenkapitalen udgjorde 12,4. mio.kr.</p> <p>Den disponible del af dispositionsfonden udgjorde ved årets udgang 0 kr. I 2015 er ydet støtte til afdelinger med et samlet beløb på 2,9 mio. kr. = det beløb, der er tilført dispositionsfonden ved bidrag fra afdelingerne og dertil tilskud fra selskabets arbejdskapital på 1,0 mio. kr. I 2015 er ydet støtte til afd. 14, 16, 19 og 28.</p> <p>Da midlerne i dispositionsfonden er begrænsede, har det ikke været muligt i hverken i 2014 eller 2015 at yde støtte til dækning af underskud, opstået som følge af tab ved lejeledighed i afdeling 1,8 og 18. Tabene søges afviklet ved gennemførelse af planlagte nedrenoveringer, jf. pkt. 3</p>



	B. Afdelinger	<p>Der er budgetteret med balance mellem indtægter og udgifter i budget 2016.</p> <p>Ud af selskabets 20 afdelinger havde 6 afdelinger underskud på driften i 2015. Det forudses, at der fortsat i afdelingerne med udlejningsvanskeligheder vil være driftsunderskud i en størrelsesorden 9 til 10 mio kr. årligt</p> <p>De almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision vedr. boligorganisationens interne kontrol- og registreringsystemer, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet og udover at være bagudrettet stiller lovgivningen krav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision, hvilket er sket, jf. revisorprotokollat og årsberetningen.</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> <p>Sønderborg Kommune har samtidig vurderet, at Boligselskabet Danbo løbende søger at tilpasse sig den økonomiske udsatte position, som boligselskabet befinder sig i med hensigtsmæssige initiativer og beslutninger med henblik på sikre selskabets eksistens og virke fremadrettet.</p> <p>Der henvises tillige til pkt. 4 vedr. 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 nedreoveringsprojekterne</p>
3.	Igangværende projekter A. Renoveringer B. Nedreovering	<p>Th. Brorsensvej/Løjtertoft/Løkken (afd. 1). Nedreovering af 236 boliger afventer EU-udbud primo 2017, samt Ministeriets tilladelse. Når projektet er gennemført vil afdelingen bestå af 162 boliger.</p> <p>Tjørning (afd. 14) og Rypevej (afd. 8). Afd. 14 og 8 indgår i områdeplanen, jf. pkt. 4. For afd. 14 er lagt op til nedrivning af 1 af de tilbageværende 3 blokke. I afdeling 8 vil nedrivningen foregå i takt med behovet og arbejdet og overvejelserne om den kommende strategi er i støbeskeen.</p> <p>I Cowboybyen (afd. 18) Syrenvej/Ribesvej/Spireavej er nedrivningen af 36 boliger og nedreovering af yderligere 5</p>



		boliger fra 5 rums boliger i 2 plan til 2 rums boliger i 1 plan, gennemført start 2016. Alle 79 boliger er genudlejet. Derudover er der løbende sket renoveringer i andre afdelinger med bl.a. udskiftning af tag iht. de planlagte vedligeholdelsesplaner
4.	Udlejningssituationen	Udlejningssituationen udvikler sig fortsat negativt og huslejetabene vil også fremover belaste såvel selskabets som afdelingernes økonomi. Udviklingen i ledigheden er gået fra 195 ledige lejemaal i starten af året til 270 ledige ved udgangen af året, og aktuelt er ledigheden oppe på 249 enheder. De forestående nedrenoveringer bevirker i sig selv, at boligerne er registreret som ledige, da især boligerne i afd. 1 afventer påbegyndelse af nedrivningen. Lejeledigheden har i 2016 udmøntet sig i en områdeplan for almene boliger på Nordals, hvor boligselskabet sammen med Kommunen overordnet har søgt at afstikke rammerne for udviklingen til imødegåelse af lejeledigheden på Nordals, herunder bl.a. med nedrenoveringer i større omfang. Kreditforeningerne og Landsbyggefonden er ligeledes vigtige partnere i den forbindelse. Der afholdes fælles statusmøde 2 gange årligt med Nordborg Andelsboligforening og Sønderborg Kommune med henblik på løbende at vurdere behovene for at iværksætte nye tiltag til at imødegå den negative udvikling. Danbo oplever endelig et faldende antal udsættelser, hvilket nok har sammenhæng med en ændret beboersammensætning som følge af de senere års mange genhusninger
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Fra 2018 planlægges overdragelse af den ledelsesmæssige del af boligselskabet til Salus Ejendomsadministration. De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt. Heroverfor står krav fra beboerne om, at der ikke skal ske serviceforringelser.
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 den kommende revision af strategiplanen
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 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 2017
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	Referat sendes til Danbo for tiltrædelse