

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune tirsdag den 26. oktober 2021 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: forretningsfører Tonny Carlsen, bestyrelsesnæstformand Anni Christensen, og bestyrelsesformand Susanne Rubow.

For Frederikshavn kommune deltog: Leif Christensen (afdelingsleder, Plan og Analyse afdelingen i Center for Økonomi og Personale) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn)

Opfølgning på sidste års aftaler:

- Boligforeningen vil fremadrettet udarbejde 4 årige målsætninger for hver afdelings samlede driftsomkostninger, og indlejre disse i bestyrelsesberetningen.
De er nu indarbejdet.
- Bestyrelsen arbejder fortsat aktivt for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.
Formanden for afdelingsbestyrelsen i boligforeningens største afdeling med 241 lejemålsenheder trådte i løbet af året tilbage grundet alder, og det har ikke været muligt fortsætte bestyrelsen. Dette har medført at hovedbestyrelsen ved afdelingsmødet har opfordret til oprettelse af ny afdelingsbestyrelse – dog uden held. Der er planlagt ekstraordinært afdelingsmøde i inden udgangen af 2021, hvor dagsordenen er at få oprettet en afdelingsbestyrelse. Endvidere arbejdes der på sociale tiltag med sigtet om at dette kan være med til at skabe interesse for beboerdemokratiet. Der arbejdes i den forbindelse på muligheden for etablering af en Krolf bane i boligorganisationen.
- Boligorganisationen vil gøre en øget indsats for at forbedre effektiviteten i de røde afdelinger.
Indsatsen forløber successivt. I regnskab 2020 har boligorganisationen formået at reducere antallet af røde afdelinger fra 2 til 1. Således er boligorganisationens gennemsnitlige effektivitetstal øget fra 74,8% i 2019 til 78,2% i 2020.

Økonomi og drift:

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2020 et overskud på 123 t.kr., der er tilført arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et overskud på 177.089 kr. og et opsamlet resultat på 1.398 kr.
- Afdeling 2 har et overskud på 1.317 kr. og et opsamlet resultat på -4.976 kr.
- Afdeling 3 har et overskud på 1.713 kr. og et opsamlet resultat på 34.867 kr.
- Afdeling 4 har et overskud på 106.369 kr. og et opsamlet resultat på 283.369 kr.
- Afdeling 12 har et overskud på 609 kr. og et opsamlet resultat på 73.223 kr.
- Driftsoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.

- Bruttoadministrationsudgifterne udgør 4.118 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag udgør 3.882 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.896 i 2019
- Dispositionsfonden udgør 4.984 kr. pr. lejemålsenhed
- Egenkapital udgør 5.108.192 kr.
- Revisionen oplyste i regnskab 2019 at der i forbindelse med helhedsplanen på Trindelvej (hvor fysiske arbejder afsluttedes i 2013 og skema C blev godkendt i 2018) er sket overfinansiering på 10,2 mio. kr. vedrørende den ustøttede del af renoveringen. Revisionen anfører i nærværende regnskab 2020 at der er sket godkendelse af overfinansieringen. Tilskud fra egen trækningsret, fællespuljetilskud og evt. brug af egne henlæggelser er endnu ikke indregnet i regnskabet, idet tilskud m.v. endnu ikke er hjemtaget. Overfinansieringen forventes herefter nedbragt.
- Dispositionsfonden har ydet driftstilskud til afdeling 1 på 150.000 kr. og øvrige tilskud for 150.000 kr.
- Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud til forbedringsarbejder fra trækningsretten i afdeling 1 med 41.204 kr., afdeling 3 med 28.168 kr., afdeling 4 med 22.744 kr. og afdeling 12 med 555.000 kr. i alt 647.116 kr.
- Dispositionsfonden har bidraget med tilskud til lejeledighed og fraflytninger med 50.679 kr. i afd. 1, 3.059 kr. i afd. 2, 15.285 kr. i afd. 3, 115.811 kr. i afd. 4 og 15.741 kr. i afd. 12. I alt 200.575 kr.
- De samlede tilskud fra dispositionsfonden udgør i året derfor 997.691 kr.
- Der er underfinansiering i afdeling 1 med 441.147 kr. og i afdeling 2 med 67.218 kr. og i afd. 4 med 0 kr. og i afdeling 12 med 82.431 kr. I alt 590.796 kr. mod 836.603 kr. i 2019.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Boligorganisationerne skal derfor arbejde aktivt med effektiv drift, hvilket kommunen skal påse i den årlige styringsdialog. Frederikshavn Kommune har i år fokuseret på boligorganisationens røde afdeling. Kommunen har for boligorganisationens røde afdelinger foretaget test af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelsespotentiale og fremlagt dette for boligorganisationen. Boligorganisationen har taget det forelagte til efterretning. Den røde afdeling er en ældrebolig afdeling. Analysen viser at en af de poster der i forhold til sammenlignelige afdelinger har et væsentligt besparelsespotentiale er kontoen for ”renholdelse”. Boligorganisationen oplyser at en væsentlig del af denne udgift faktureres af Frederikshavn Kommunes Center for Ejendomme som varetager de udvendige fællesarealer.
- Boligorganisationen vil fortsætte arbejdet med at granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service.
- Boligorganisationens samlede effektivitetsprocent er i året øget fra 74,8% til 78,2%.
- Boligorganisationen arbejder løbende med effektiviseringstiltag og har senest foretaget indkøb af robotplæneklipper i fællesskab med Skagen Boligforening, til varetagelse af boligforeningernes tilstødende arealer.
- Årsregnskaber 2020 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 af boligforeningens 5 afdelinger – der er indkaldt til ekstraordinært beboermøde i organisationens afdeling 1 for oprettelse af bestyrelse i denne.
- På styringsdialogmødet har beboerdemokratiet været omdrejningspunkt for en længere drøftelse omhandlende processer, fremgangsmåder og muligheder for at øge deltagelsen. Boligforeningen oplyser at de aktivt opfordrer til deltagelse i beboerdemokratiet.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke udlejningsvanskeligheder.
- 100% af boligforeningens boliger udlejes efter ventelisten.
- Der er ikke mellem boligforeningen og kommunen indgået aftaler om udlejning efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning

Boligafdelinger:

- Ingen generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen ytrede sidste år ønske om at have adgang til bistand ved Frederikshavn Kommune eller en tilsvarende relevant myndighed, i relation til særligt udsatte borgere, da boligorganisationen oplevede behov herfor. Frederikshavn Kommune fremsendte efter dette møde sådanne kontaktoplysninger.
Boligorganisationen efterspørger i årets møde yderligere hjælp til et mindre antal udsatte borgere, da de jævnligt oplever behov for opfølgning af professionelle.
- Boligforeningen har via sammenlægninger de senere år nedbragt andelen af afdelinger fra 20 stk. til 5 stk. Sammenlægningerne er sket gennem afstemninger i beboerdemokratiet.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Boligorganisationen ajourfører og bruger aktivt i budgetlægningen 30årige vedligeholdelsesplaner. Disse er i 2019 ændret fra at være 20årige vedligeholdelsesplaner, idet en ændring i driftsbekendtgørelsen foreskriver at vedligeholdelsesplanerne som minimum skal omfatte 15 år i 2019, 20 år i 2020, 25 år i 2022 og 30 år i 2024.

Nybyggeri og renoveringer:

- I afdeling 4 planlægges energirenovering i 22 gårdhusbebyggelser på Skarpæsvej 137 til 143, Skagen. Renoveringen vil indgå i en helhedsplan.
- Boligorganisationen oplyser at de ikke ser et behov for opførelse af nye afdelinger.

Konklusion / aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- Boligorganisationen vil fortsat have fokus på at øget effektiviteten.
- Bestyrelsen har fokus på henlæggelser til vedligehold og boligorganisationen arbejder aktivt for at øge disse.