

## Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune torsdag den 27. september 2018 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Boligforening deltog: Administrator Anne-Kathrine Kruse og organisationsformand Susanne Pedersen

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske tilsyn) og Finn Vangsted (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen) Suzanne Kogsbøl (boligsociale forhold).

### Sidste års konklusion / aftaler:

- *Der må fortsat fokuseres på beboersammensætningen i afdeling 1.*  
Der er nu flere østeuropæere end danskere i afdeling 1 ifølge folkeregisteret – og andelen anslås at være væsentligt højere end angivet i folkeregisteret da mange af østeuropæerne i afdelingen ikke er registreret i folkeregisteret, idet der bor flere end registreret i mange af lejlighederne. Boligforeningen oplever at der for tiden opstår en venteliste til afdelingens boliger, og har derfor anmodet kommunen om dispensation til udlejning efter særlige kriterier, da den store andel af østeuropæere ifølge boligforeningen medfører en række uhensigtsmæssige følger – herunder at ustabilitet i arbejdsmarkedet for østeuropæere kan medføre stor lejeledighed i afdeling 1 med kort varsel. Kommunen og boligforeningen afholder et særskilt møde om forholdene.
- *Tingbogsoplysninger omkring boligforeningens ejendomme skal opdateres, så de tilpasses de faktiske forhold.*  
Forholdet har været nedprioriteret, idet andre opgaver som eksempelvis omdannelse af processer og dokumentation i regi af persondataloven i stedet har haft 1. prioritet. Opdatering finder sted i 2019.
- *Bestyrelsen må fortsat aktivt arbejde for etablering af afdelingsbestyrelser.*  
Der opfordres og motiveres til etablering af afdelingsbestyrelser, men endnu uden held. Afdelingsbestyrelsernes funktioner varetages derfor af hovedbestyrelsen.

### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2017 underskud på 44.438 kr., der er reguleret over arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har overskud på 409.073 kr. Afdeling 11 balancere efter tilskud fra dispositionsfonden på 113.074 kr. Afdeling 12 har underskud på 665.815 kr. Afdeling 15 har overskud på 2.827 kr. Overskud og underskud udlignes budgetmæssigt i henhold til lovgivningens regler.

- Afdeling 1 har et opsamlet overskud på 872.792 kr. Afdeling 11 har et opsamlet underskud på 55.215 kr. Afdeling 12 har et opsamlet overskud på 34.866 kr. Afdeling 15 har et opsamlet overskud på 18.813 kr.
- Der er underfinansiering i afdeling 1 (2.430.408 kr.) afdeling 11 (369.453 kr.) I afdeling 1 er byggesagen ikke afsluttet. Opsamlet overskud, underskud og underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter = 4.650 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 4.152 kr. pr. lejemålsenhed
- Dispositionsfondens (den disponible del) = 2.689 kr. pr. lejemålsenhed
- Egenkapital = 7.147.350 kr.
- Der er i året ydet tilskud fra dispositionsfondens på 56.319 kr. til afdeling 1 (lejeledighed), på 96.177 kr. til afdeling 1 (tab på fraflytninger), 113.074 kr. til afdeling 11 (ydelsesstøtte til forbedringslån), 7.335 kr. til afdeling 15 (lejeledighed).
- Årsregnskab 2017 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2020 skal reducere deres udgifter med 1,5 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2014 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner er et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. De enkelte boligorganisationer og afdelinger har fortsat deres frihed til at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinster bedst kan hentes hjem. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Årets effektiviseringstema var røde afdelinger. Af disse har Skagen Boligforening ingen. Som led i effektiviseringstemaet har kommunen ud fra landsbyggefondens angivne kriterier testet hvilke konti der i forhold til sammenlignelige afdelinger har størst besparelspotentiale og fremlagt dette for boligforeningen til inspiration. Boligforeningens seneste effektiviseringstiltag blev drøftet. Tiltagene omfatter opførelse af molokker, udskiftning til LED pærer, nyt naturgasanlæg, nyt vejrkompressionsanlæg og varmestyring. Sidstnævnte med en anslået årlig CO2 besparelse på 30 ton.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har i årets løb evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er ingen afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdelinger så hovedforeningen fungerer også som afdelingsbestyrelse.
- Boligforeningen har i årets løb været part i 1 sag i beboerklagenævnet, som blev vundet af boligforeningen.
- Kommunikation mellem boligforeningen og lejere med udenlands herkomst blev drøftet.

### **Udlejning:**

- Boligforeningen har – specielt i afdeling 1 – mange lejere med udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien. Dette er medvirkende til, at boligforeningen ikke har udlejningsvanskeligheder.
- Alle boligforeningens boliger udlejes efter de almindelige regler (venteliste) Boligforeningen ønsker af hensyn til beboersammensætningen dispensation til udlejning efter særlige kriterier.
- Boligforeningen benytter A-ordning i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

### **Boligaftdelinger:**

- Forskellige problematikker i forbindelse med de relativt mange beboere med udenlands herkomst i afdeling 1 blev drøftet – bl.a. at der ofte bor flere og andre i lejlighederne end dem, der er anført som lejere i lejekontrakten.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Ajourfører og bruger aktivt vedligeholdelsesplaner i budgetlægningen. Fremover vil disse som følge af den ændrede driftsbekendtgørelse udvides til henholdsvis 15-20-25-og 30 årige vedligeholdelsesplaner.

### **Nybyggeri og reoveringer:**

- Større reovering (helhedsplan) planlagt i afdeling 1.
- Helhedsplan for afdeling 12 er gennemført, og regnskabet er med udgangen af 2017 afsluttet.
- Boligforeningen er opmærksom på, at man også skal have små og billige boliger til rådighed, så helhedsplaner ikke skal medføre store lejeforhøjelser. Man vil ikke gennemføre helhedsplaner "for enhver pris".

### **Konklusion / aftaler:**

- Der må fortsat fokuseres på beboersammensætningen i afdeling 1.
- Tingbogsoplysninger omkring boligforeningens ejendomme skal opdateres, så de tilpasses de faktiske forhold.
- Bestyrelsen må fortsat aktivt arbejde for etablering af afdelingsbestyrelser.