

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune torsdag den 02. oktober 2018 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Neptun, Skagen, deltog: Administrativ medarbejder Gitte Lassen, Inspektør Jan Jensen og organisations-formand Kurt Pedersen.

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

Sidste års konklusioner / aftaler:

- *Der må fortsat arbejdes med implementering af forvaltningsrevisionens elementer, herunder målsætninger og målopfølgninger.*
Boligforeningen har i november og december 2017 godkendt nye forretningsgangsbeskrivelser og målbare målsætninger. Der foretages målopfølgning d. 03-10-2018. Boligforeningen arbejder fortsat med at frembringe yderligere skriftlige forretningsgangsbeskrivelser.
- *Boligforeningens vedtægt må tilrettes efter normalvægten på området og fremsendes til kommunens godkendelse.*
Boligforeningen har tilrettet vedtægten efter normalvedtægten på området.
- *Boligforeningen indsætter på deres hjemmeside en beskrivelse fra kommunen vedrørende ældreboliger indeholdende et link til kommunens hjemmeside.*
Boligforeningens nye hjemmeside er færdig og der er indsat informationer om boligforeningens ældreboliger.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har underskud på 364.763 kr., der er overført til arbejdskapitalen
- Der er for 2017 overskud i alle afdelinger - samlet set overskud på 1.166.588 kr., Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
- Afdeling 10 har et opsamlet underskud på -1.201 kr. Afdeling 13 har et opsamlet underskud på -10.510 kr. Opsamlet underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Afdeling 4,6,7,9 har samlet underfinansiering på i alt 2.858.032 kr. i 2017. Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter = 4.634 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 3.100 kr. pr. lejemålsenhed
- Dispositionsfond (den frie del) udgør 13.457 kr. pr. lejemålsenhed. Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.

- Egenkapitalen udgør 13.428.729 kr.
- Der er ydet tilskud til lejeledighed fra dispositionsfonden med 47.463 kr. til afdeling 1, 4, 7 og 11 – heraf udgør andelen til afdeling 11 45.701 kr.
- Der er ydet tilskud til tab ved fraflytninger fra dispositionsfonden med 78.182 kr. til afdeling 1, 4, og 10.
- Revisionen har anført i 2016, at mellemværende med lejere, fraflyttere og indflyttere ikke opgøres løbende og afstemmes med finansbogholderiet. I 2017 har bogholderiet løst differencerne og indført månedlig afstemning.
- Foreningen har som følge af omstruktureringen i administrationen igangsat en process med en ajourføring af skriftlige forretningsgangsbeskrivelser og målsætninger. Foreningen har i november og december 2017 godkendt nye målsætninger og nye skriftlige forretningsbeskrivelser og arbejder fortsat med at frembringe yderligere forretningsgangsbeskrivelser. Revisionen anbefaler at der foretages en årlig rapportering om målopfølgning, hvilket bør medtages som et punkt på bestyrelsesmøder.
- Der udbetales dobbelt bestyrelseshonorar, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- 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.
- Af effektiviseringstiltag har boligforeningen blandt andet omstruktureret administrationen. Ydermere arbejdes der med at udføre flere opgaver internt og forbedre vedligeholdelsesplaner. Dernæst indarbejdes der løsninger som eksempelvis udskiftning til molokker mv. for at skabe en mere effektiv drift.
- Boligforeningen har ingen ”røde” afdelinger.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har i det seneste år evalueret bestyrelsesarbejdet og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Boligforeningens vedtægter er i regnskabsåret tilrettet efter normalvedtægten på området.
- Der er alene afdelingsbestyrelse boligforeningens afdeling 4. Der arbejdes fortsat for at få indført afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdelinger.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.
- Boligorganisationens organisatoriske ændringer og de deraf følgende ændringer i driften blev drøftet. Det er kommunens vurdering at boligforeningen fungerer tilfredsstillende.

Udlejning:

- Boligforeningen oplever ikke udlejningsvanskeligheder af permanent karakter.
- I styringsrapporten er anført høj ledighed i afdeling 11 – Dette skyldes enkelte ét værelses lejligheder som grundet størrelsen ikke er attraktive.

- 79% af boligforeningens boliger udlejes efter ventelisten
- 21% af boligforeningens boliger er ældreboliger, der udlejes efter kommunal anvisning.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning

Boligafdelinger:

- Revisionen anfører at henlæggelser til vedligeholdelse i boligforeningens afdeling 9 ikke er tilstrækkelige til en påtænkt tagrenovering som i stedet forventes delvist finansieret ved lånoptagelse. Siden regnskabsafslutningen har boligforeningen besluttet at allokere midler fra dispositionsfonden til tagrenoveringen, således at denne forventes foretaget uden lånefinansiering.
- Der pågår overvejelser om sammenlægning af afdelingerne 8,13 og 15 som alle består af ældre- og plejeboliger. I regi heraf ønsker boligforeningen at indgå i dialog med kommunen vedr. eventuel ændring af sammensætningen af ældreboligerne for at gøre dem mere attraktive og mindske kommunens omkostninger til tomgangsleje.
- Boligforeningen oplever ikke boligsociale problemer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp
- Ifølge det oplyste, er der fortsat fugtproblemer i boligforeningens afdeling 6 og 7. Dog kan alle lejemål fortsat udlejes. Problemerne søges løst/håndteret i forbindelse med en påtænkt helhedsplan for afdelingerne. Såfremt fugtproblemerne bliver så omfattende, at der er sundhedsfare for beboerne, må problemerne løses separat.

Nybyggeri og renoveringer:

- Helhedsplaner for afdeling 6 + 7 behandles for tiden i Landsbyggefonden.

Konklusion / aftaler:

- Der må fortsat arbejdes med implementering af forvaltningsrevisionens elementer, herunder målsætninger og målopfyldninger.
- Der må fortsat arbejdes på at få afdelingsbestyrelser i alle boligforeningens afdelinger.