

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune tirsdag den 25. september 2018 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

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

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) Susanne Kogsbøl (boligsociale forhold).

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligforeningen må fortsat styrke sit kapitalgrundlag og sikre, at der er disponibel dispositionsfond til brug for støtte til afdelingerne.
Boligforeningen har i 2017 indbetalt det maksimalt tilladte beløb, og fortsætter med dette. Forbedringsarbejderne i afdeling 1 afsluttes i 2018 hvorfor dispositionsfonden ikke skal afholde udgifter i regi af dette. Derfor ventes dispositionsfonden, som har været stigende i 2017, fortsat at stige i 2018.
- Bestyrelsen må fortsat aktivt arbejde for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.
Dette arbejdes der fortsat aktivt for. Der er afdelingsbestyrelser i 3 af 5 afdelinger. De 2 afdelinger uden bestyrelser består af ældre- og plejeboliger, hvor afdelingsbestyrelser generelt ikke er lette at skabe og opretholde.
- Boligforeningen indsætter på deres hjemmeside en beskrivelse fra kommunen vedrørende ældreboliger indeholdende et link til kommunens hjemmeside.
Boligforeningen har kort efter mødet i 2017 indsat link og tekst som aftalt. Kommunen har dog i mellemtiden skiftet hjemmeside, hvorfor et nyt link fremsendes af Kommunen.

Økonomi og drift:

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2017 et overskud på 42.897 kr., der er tilført arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftsoverskud på -24.353 kr. og et opsamlet resultat på 1.825 kr.
- Afdeling 2 har et driftsoverskud på 1.935 kr. og et opsamlet resultat på 4.370 kr.
- Afdeling 3 har et driftsoverskud på 35.121 kr. og et opsamlet resultat på 40.029 kr.
- Afdeling 4 har et driftsoverskud på 367.157 kr. og et opsamlet resultat på 954.597 kr.
- Afdeling 12 har et driftsoverskud på 32.763 kr. og et opsamlet resultat på 190.050 kr.
- Driftsoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.

- Bruttoadministrationsudgifterne udgør 3.864 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 3.840 kr. pr. lejemålsenhed (gennemsnitligt)
- Dispositionsfonden = 2.787 kr. pr. lejemålsenhed
- Egenkapital = 3.928.492 kr.
- Dispositionsfonden har i 2017 ydet tilskud med 2.171.777 kr. tilskud til afdeling 1 + 4 med 463.000 kr. (huslejestøtte). Der er ydermere givet driftstilskud til afdeling 1 på 410.000 kr, og der er givet besparelser af udamortiserede ydelser for afdeling 1 og 4 for 2017 på 611.027 kr.
- Af de 2.171.777 kr. som dispositions fonden har ydet støtte med er der benyttet 687.750 kr. fra egen trækningsret i landsbyggefonden til forbedringsarbejder i afdeling 1
- Afdeling 1 og 4 har ufinansierede igangværende forbedringsarbejder. Underfinansieringen overstiger ikke afdelingernes egne opsamlede henlæggelser.
- Der er fremsendt tilgodehavender til incasso for i alt 1.736.516 kr., herunder er andelen vedr. afdeling 1 på 1.377.321 kr. Incasso inddrivelsen foretages gennem ekstern partner via en 50/50 aftale hvor boligforeningen maksimalt kan opnå modtagelse af 50% af tilgodehavendet. Den høje saldo skyldes således at incasso tilgodehavender ikke afskrives før minimum 50% af det enkelte tilgodehavende er inddrevet. I afdeling 1 er incasso tilgodehavenderne 48.865 kr. større end det henlagte.
- Årets effektiviserings tema var røde afdelinger. Boligforeningen har ifølge styringsrapporten udarbejdet af landsbyggefonden én af disse. Kommunen har ud fra landsbyggefondens angivne kriterier testet hvilke konti der i forhold til sammenlignelige afdelinger har størst besparelsespotentialer og fremlagt dette for boligforeningen. Boligforeningen oplyser at der gennem en årrække har været fokus på effektiviseringer. Som følge heraf ser boligforeningen ikke et yderligere besparelsespotentialer. Derudover har boligforeningen trukket en analyse fra landsbyggefondens hjemmeside som opgør besparelsespotentialer pr. kvadratmeter. Ud fra dette skulle der ikke være besparelsespotentialer nogen steder i boligforeningen. Der er således inkonsistens i materialerne fra landsbyggefonden. Det kan dog konkluderes at boligforeningen yder et højt serviceniveau for beboerne – hvilket influerer på driftsomkostningerne. Boligforeningen oplyser at dette er et aktivt valg som afdelingsbestyrelserne har indflydelse på og sætter pris på. Dertil kommer at boligforeningen ikke har nogle ledige boliger. Der er således ingen indikationer på at det høje serviceniveau og dertilhørende driftsudgifter og huslejepriser er til skade for udlejningen og dermed boligforeningens økonomi – i stedet indikeres der fra boligforeningen at det er et værdsat element hos beboerne. Dermed kan det høje serviceniveau netop være en af årsagerne til at boligforeningen kan melde alt udlejet.
- Årsregnskaber 2017 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er afdelingsbestyrelser i 3 af boligforeningens 5 afdelinger
- Boligforeningen skaber interesse for beboerdemokratiet gennem sociale indslag i forbindelse med afdelingsmøder.

Udlejning:

- Boligforeningen oplever ikke udlejningsvanskeligheder.
- 80% af boligforeningens boliger udlejes efter ventelisten.
- 20% udlejes efter kommunal anvisning.
- Der er ikke mellem boligforeningen og kommunen indgået aftaler om udlejning efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning
- Boligforeningens boliger med kommunal anvisningsret (ældreboliger) blev drøftet. De 6 boliger beliggende Ankermedet 50-60 har stået tomme i hele 2015, 2016 og 2017. Både kommunen og boligforeningen arbejder på at løse dette.

Boligafdelinger:

- Ingen boligsociale problemer.
- 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.
- Ajourfører og bruger aktivt i budgetlægningen 10årige vedligeholdelsesplaner. Fremover vil disse som følge af den ændrede driftsbekendtgørelse udvides til henholdsvis 15-20-25-og 30 årige vedligeholdelsesplaner.

Nybyggeri og renoveringer:

- I afdeling 4 planlægges energirenovering i 22 gårdhusbebyggelser på Skarpæsvej 137 til 143, Skagen. Renoveringen vil indgå i en helhedsplan.
- Ingen planer om nybyggeri

Konklusion / aftaler:

- Boligforeningen må fortsat styrke sit kapitalgrundlag og sikre, at der er disponibel dispositionsfond til brug for støtte til afdelingerne.
- Boligforeningen indsætter på deres hjemmeside en beskrivelse fra kommunen vedrørende ældreboliger indeholdende et link til kommunens nye hjemmeside.