

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune torsdag den 26. september 2019 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 og organisatoriske 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 flere østeuropæere end danskere i afdeling 1. Repræsentanter for kommunen og boligforeningen har afholdt særskilt møde om forholdet, der medfører specielle udfordringer. Boligforeningen vil undersøge hvordan andre boligforeninger i samme situation har ”taklet udfordringen”. Såfremt boligforeningen herefter ønsker at indgå aftale med kommunen om udlejning efter særlige kriterier, må motiveret ansøgning herom fremsendes til kommunen.
- *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 successivt til etablering af afdelingsbestyrelser, men endnu uden held. Afdelingsbestyrelsernes funktioner varetages derfor af hovedbestyrelsen.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2018 underskud på 141.374 kr., der er reguleret over arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes en ikke budgettet ombygning af lokaler til driftspersonale efter krav fra Arbejdstilsynet, renovering af lokale til administration samt markering af foreningens 75-års jubilæum.
- Afdeling 1 udviser i 2018 et underskud på 31.661 kr., og har et opsamlet overskud på 685.215 kr.
- Afdeling 11 udviser i 2018 et resultat på 0 kr. efter tilskud på 255.994 kr. fra dispositionsfonden, og har dermed et opsamlet resultat på 0 kr.

- Afdeling 12 udviser i 2018 et resultat på -7.184 kr., og opnår et opsamlet underskud på -7.184 kr.
- Afdeling 15 udviser i 2018 et resultat på 8.132 kr., og opnår et opsamlet overskud på 19.639 kr.
- Overskud og underskud udlignes budgetmæssigt i henhold til lovgivningens regler.
- Der er underfinansiering i afdeling 1 (2.430.408 kr.) afdeling 11 (289.453 kr.) I afdeling 1 er byggesagen ikke afsluttet. Opsamlet overskud, underskud og underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter = 4.750 kr. pr. lejemålsenhed
- Nettoadministrationsudgifter = 4.561 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 4.200 kr. pr. lejemålsenhed
- Dispositionsfondens (den disponible del) = 2.725 kr. pr. lejemålsenhed
- Egenkapital = 6.545.319 kr.
- Der er i året ydet tilskud fra dispositionsfondens til tab ved lejeledighed på 51.425 kr. til afdeling 1 og 1.067 kr. til afdeling 15. Endvidere er der ydet støtte til forbedringslån i afdeling 11 for 255.994 kr.
- Årsregnskab 2018 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.
- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er opgjort til 81,4%. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 82,9%
- Skagen Boligforening har ingen ”røde afdelinger”. 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 er angivet i bestyrelsens beretning. Tiltagene omfatter udskiftning til LED pærer, nyt vejrkompressionsanlæg og varmestyring, jordvarmeanlæg og efterisolering af tage. Endvidere udføres en stadig stigende andel af opgaverne af boligforeningens egne ejendomsfunktionærer, da nye måder at arbejde på har frigjort tid til flere opgaver. Dette minimerer udgifter til eksterne håndværkere.

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 ikke i årets løb været part i sager i beboerklagenævnet.
- 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.
- Boligforeningens boliger udlejes generelt efter de almindelige regler (venteliste).
- Boligforeningen har i 2019 indgået/fornyet aftale med kommunen om fortrinsret for børnefamilier til 4-rums boliger i alle afdelinger og for så vidt angår afdeling 15, at lejer skal være fyldt 50 år og ikke have hjemmeboende børn.
- Boligforeningen vurderer fortsat, hvorvidt man ønsker aftale med kommunen om udlejning efter særlige kriterier i afdeling 1 – af hensyn til beboersammensætningen.
- Boligforeningen benytter A-ordning i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

Boligafdelinger:

- Beboersammensætningen i afdeling 1 blev drøftet.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Ajourfører og bruger aktivt vedligeholdelsesplaner i budgetlægningen. Vedligeholdelsesplanerne omfatter i 2018 alene 10 år. Driftsbekendtgørelsen foreskriver at dette skal være 15 år i 2018 og 2019.

Nybyggeri og renoveringer:

- Større renovering (helhedsplan) planlagt i afdeling 1.
- 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:

- Boligforeningen må arbejde med reduktion af det lidt høje administrationsbidrag
- Vedligeholdelsesplanerne skal fremover være i overensstemmelse med reglerne i driftsbekendtgørelsen.
- Bestyrelsen må fortsat aktivt arbejde for etablering af afdelingsbestyrelser.