

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune onsdag den 02. oktober 2019 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Neptun, Skagen, deltog: Administrativ medarbejder Gitte Lassen, Inspektør Jan Jensen og Formand for organisationsbestyrelsen Kurt Pedersen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Finn Vangsted og Kasper Seiersen Conradsen (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 målopfyldninger.
Boligforeningen arbejder løbende hermed og har i november 2018 godkendt nye forretningsgangsbeskrivelser og målbare målsætninger. Der er foretaget målopfølgning på eksisterende målsætninger i 2018. Boligforeningen arbejder fortsat med at frembringe yderligere skriftlige forretningsgangsbeskrivelser.
- Der må fortsat arbejdes på at få afdelingsbestyrelser i alle boligforeningens afdelinger.
Boligforeningen har i året oprettet en afdelingsbestyrelse i afdeling 7. Arbejdet med at få afdelingsbestyrelser i alle afdelinger pågår successivt, og der gøres løbende indsatser for at motivere beboerne til at være en del af beboerdemokratiet.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har overskud på 299.207 kr., der er overført til arbejdskapitalen
- Afdeling 1 opnår et resultat på 1.594 kr. og et opsamlet resultat på 252.622 kr.
- Afdeling 4 opnår et resultat på 10.594 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 6 opnår et resultat på 142.338 kr. og et opsamlet resultat på 745.225 kr.
- Afdeling 7 opnår et resultat på 117.143 kr. og et opsamlet resultat på 236.322 kr.
- Afdeling 8 opnår et resultat på 4.578 kr. og et opsamlet resultat på 25.966 kr.
- Afdeling 9 opnår et resultat på 31.559 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 10 opnår et resultat på 3.643 kr. og et opsamlet resultat på 3.020 kr.
- Afdeling 11 opnår et resultat på 45.403 kr. og et opsamlet resultat på 47.858 kr.
- Afdeling 13 opnår et resultat på -46 kr. og et opsamlet resultat på -672 kr.
- Afdeling 15 opnår et resultat på 1.002 kr. og et opsamlet resultat på 228.292 kr.
- Afdeling 16 opnår et resultat på 35.566 kr. og et opsamlet resultat på 214.884 kr.
- Afdelingerne opnår således et samlet resultat på 393.374 kr.
- Afdelingernes samlede opsamlede resultat udgør 1.753.517 kr.
- Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
- Der er i 2018 afviklet opsamlet overskud for 400.186 kr.

- Afdeling 4,6,7,9 har samlet underfinansiering på i alt 2.835.416 kr. i 2018. Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter udgør 2.612 kr. pr. lejemålsenhed
- Nettoadministrationsudgifter udgør 2.478 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 3.100 kr. pr. lejemålsenhed
- Dispositionsfonden (den frie del) udgør 14.276 kr. pr. lejemålsenhed. Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.
- Egenkapitalen udgør 14.589.739 kr.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden for i alt 485.067 kr. fordel med:
- Tilskud til lejeledighed 16.458 kr. i afdeling 11
- Tilskud til tab ved fraflytning på 223.161 kr. fordelt på afdeling 1,4,7,8,9,10,11 og 15.
- Øvrige tilskud på 245.448 fordelt til afdeling 9 (117.448 kr.), afdeling 10 (115.000 kr.) og afdeling 13 (13.000 kr.)
- Der udbetales dobbelt bestyrelses honorar, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- 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.
- Af effektiviseringstiltag har boligforeningen blandt andet omstruktureret administrationen. I 2018 er der i regi af dette opgraderet på IT systemer og værktøjer, ligesom der er foretaget tiltag på driften.
- Boligforeningens gennemsnitlige afdelingseffektivitet er opgjort til 88,3.

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 og 7. Der arbejdes fortsat for at få indført afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdelinger.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Boligforeningen oplever ikke udlejningsvanskeligheder af permanent karakter.
- I styringsrapporten er anført høj fraflytning i afdeling 8 og 15 – Dette skyldes at disse er ældreboliger.
- Boligorganisationen er i dialog med Frederikshavn kommune om procedure for istandsættelse af ældreboliger ved dødsfald.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning

Boligafdelinger:

- Revisionen anfører at der er tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger
- 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

Nybyggeri og renoveringer:

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

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.