

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune onsdag den 12. oktober 2021 kl. 10.15 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 Leif Christensen (afdelingsleder, Plan og Analyse afdelingen i Center for Økonomi og Personale) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligforeningen vil fremadrettet udarbejde 4 årige målsætninger for hver afdelings samlede driftsomkostninger, og indlejre disse i bestyrelsesberetningen.
Boligforeningen har i bestyrelsesberetningen indarbejdet en overordnet målsætning for de kommende 4 års driftsomkostninger i afdelingerne. "Vi forventer i alle afdelinger en huslejestigning på 1,5% næste år og i de 3 følgende år en stigning der følger prisindekset"
- Bestyrelsen arbejder fortsat aktivt for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.
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. Der er i 2020 indført et kvartalsvist nyhedsbrev, hvori der er artikler om aktuelle forhold i boligorganisationen. Nyhedsbrevet er modtaget yderst positivt af beboerne, og det er forhåbningen at det kan være med til at vække beboernes interesse for fælleskabet, herunder bestyrelsesarbejdet.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har overskud på 51.047 kr., der er overført til arbejdskapitalen
- I 2020 har de fleste afdelinger meget moderate afvigelser fra at balancerer:

Resultat	2020	Opsamlet resultat	afhændet overskud	Opsamlet resultat
		Ultimo 2020	2020	Ultimo 2019
Afdeling 1	715	83.528	85.066	167.879
Afdeling 4	-147	111.374	0	111.521
Afdeling 6	627	193.853	280.000	473.226
Afdeling 7	327	134.427	73.597	207.697
Afdeling 8	355	11.545	11.727	22.917
Afdeling 9	-2.499	-4.777	0	-2.278
Afdeling 10	17.223	32.838	1.215	16.830
Afdeling 11	13.748	49.177	15.134	50.563
Afdeling 13	5.030	4.929	-625	-726
Afdeling 15	-13.106	-13.106	108.132	108.132
Afdeling 16	9.498	101.956	82.311	174.769
I alt	31.771	705.744	656.557	1.330.530

- Der er i 2020 afhændet opsamlet overskud for 656.557 kr.
- Afdelingernes samlede opsamlede resultat udgør derfor 705.744 kr.
- Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
- Afdeling 6 og 7 har samlet underfinansiering på i alt 2.959.826 kr. i 2020. Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter udgør 2.648 kr. pr. lejemålsenhed
- Nettoadministrationsudgifter udgør 2.494 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 2.600 kr. pr. lejemålsenhed
- Dispositionsfonden (den frie del) udgør 13.230 kr. pr. lejemålsenhed. Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.
- Egenkapitalen udgør 17.047.028 kr.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden for i alt 2.174.827 kr. fordelt med:
- Tilskud til lejeledighed 5.566 kr. fordelt på afdeling 4,6,7,9,11 og 15
- Tilskud til tab ved fraflytning på 169.261kr. fordelt på afdeling 4,6,7,10,13 og 15.
- Øvrige tilskud (facaderenovering) på 2 mio. kr. i afd. 10
- Der udbetales dobbelt bestyrelses honorar, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- Årsregnskab 2020 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Af effektiviseringstiltag har boligforeningen blandt andet omstruktureret administrationen. Der er blandt andet opgraderet på IT systemer og værktøjer til administration og drift. Effekterne af tiltagene viser sig blandt andet i administrationsbidraget som er faldet fra 4.523 kr. pr. lejemålsenhed i 2017 til 2.600 kr. pr. lejemålsenhed i regnskab 2020. Det er kommunens laveste administrationsbidrag, og blandt de allerlaveste i Nordjylland.
- Boligforeningens gennemsnitlige afdelingseffektivitet er opgjort til 92,8%, hvilket er blandt de mest effektive i region Nordjylland. Til sammenligning er gennemsnittet i Region Nordjylland 85,0.

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 afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdeling 4 og 7. Der arbejdes fortsat for at få indført afdelingsbestyrelser i alle boligforeningens afdelinger.
- Boligforeningen har i årets løb været part ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Boligforeningen oplever udlejningsvanskeligheder for ældreboligerne på sct. Laurentii centret.
- I styringsrapporten er anført høj fraflytning i afdeling 13 og 15 – Dette skyldes at disse er ældreboliger.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning

Boligafdelinger:

- Revisionen anfører at der er tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger
- Der er besluttet sammenlægning af afdelingerne 8, 13 og 15 som alle består af ældreboliger. Sammenlægningen træder i kraft pr. 01.01.2021. 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 generelle boligsociale problemer, men gør opmærksom på at der er en øget andel af borgere med psykiske udfordringer i ældreboligerne på Sct. Laurentiivej, og henleder til at kommunen er opmærksom herpå ved visitering, da det jævnlige fører til at de øvrige borgere i boligerne bliver skræmte.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp

Nybyggeri og renoveringer:

- Helhedsplaner for afdeling 6 + 7 er under behandling i Landsbyggefonden.

Konklusion / aftaler:

- Boligforeningen vil øge detaljeringsgraden i de 4 årlige målsætninger for hver afdelings samlede driftsomkostninger, som indlejres i bestyrelsesberetningen.
- Bestyrelsen arbejder fortsat aktivt for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.