

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune onsdag den 03. oktober 2024 kl. 09.45 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: Rune Asmussen (Direktør for det tekniske område) Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Gitte Svensson (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 481 lejemålsenheder (449 boliger, 13 erhvervslejemål og 91 garager) fordelt på 8 afdelinger.
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Neptun er i 2023 på 98,7% - 5 ud af 8 afdelinger har en effektivitet på 100%.
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2%
- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
- Administrationsbidrag er uændret fra 2021 og udgør 2.556 kr. pr. lejemålsenhed (lme) – Det laveste i Nordjylland.
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 8 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 126 af boligorganisationens 449 boliger, svarende til 28%.
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer med de ordinære almene boliger – men der opleves udlejningsproblemer med en række ældreboliger med kommunal anvisning.
- Regnskabet 2023 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 17. april 2024

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Bestyrelsen iværksætter minimum et nyt tiltag til motivation af oprettelse af afdelingsbestyrelser.
Boligorganisationen oplyser at der fortsat arbejdes med at motivere beboerne til oprettelse af afdelingsbestyrelser, men at fremmøde er yderst begrænset. Generalforsamlingen består

af bestyrelse, administration, og blot 4 øvrige fremmødte beboere. Ligeledes er fremmødet ved afdelingsmøder yderst begrænset.

- Der samarbejdes om løsninger til nedbringelse af tomgangsleje i ældreboliger. Jf. referat. Der er fortsat væsentlig tomgang for ældreboligerne. Både i Hulsig og på Sct..Laurentii centeret. Boligorganisationen er ikke interesseret i at afvikle boliger uden at få tilsagn om opførelse af et tilsvarende antal nye familieboliger. Boligorganisationen holder jævnlige åbent hus på Sct. Laurentii for boligsøgende og det er boligorganisationens oplevelse, at der er efterspørgsel på de tomme ældreboliger. Boligorganisationen har dog oplevelse af at Frederikshavn Kommune ikke oplyser borgere som henvender sig om boligerne, om mulighederne for at der kan ske udlejning på kvote 2. Boligorganisationen har tidligere haft helt frie rammer for udlejning af boligerne i hulsig, og efterspørger om der kan laves en aftale om udleje på særlige vilkår, som er mindre restriktiv end kvote 2, da man som kvote 2 ansøger skal være pensionist. Boligorganisationen vil derfor fremsende en ansøgning om dispensation til udlejning efter særlige kriterier, hvor alle 60+ årige kan komme i betragtning til de tomme ældreboliger.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen udviser et underskud på 43.487 kr., der er overført til arbejdskapitalen
- I 2023 udviser de fleste afdelinger underskud i størrelsesordenen 0 til +/-2,2% af lejeindtægterne. Afdelingernes samlede opsamlede resultater udgør et underskud på - 656.321 kr. netto, svarende til -2,55% af de samlede lejeindtægter.

AFD	År	Lejeindtægt er i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet Saldo primo	Budgetmæ- ssig afvikling af underskud	Budgetmæ- ssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
001	2023	2.416.560	-16.456	0	-0,68%	-26.221	-1,09%	-10.573	-808	0	7,64%
004	2023	2.726.064	0	4.717	0,17%	70.647	2,59%	104.145	0	38.215	36,69%
006	2023	2.587.536	-43.673	0	-1,69%	-181.616	-7,02%	-167.464	-29.521	0	17,63%
007	2023	4.147.188	-35.083	0	-0,85%	-94.976	-2,29%	-94.590	-34.697	0	36,68%
009	2023	1.635.096	-3.303	0	-0,20%	-130.043	-7,95%	-127.357	-617	0	0,48%
010	2023	6.705.132	-4.145	0	-0,06%	-123.677	-1,84%	-109.719	0	9.813	-8,94%
011	2023	1.848.864	0	10.944	0,59%	29.668	1,60%	24.994	0	6.270	25,09%
015	2023	3.653.316	-82.820	0	-2,27%	-200.103	-5,48%	-117.283	0	0	0,00%
I alt		25.719.756	-185.480	15.661	-0,66%	-656.321	-2,55%	-497.847	-65.643	54.298	2,28%

- Boligorganisationen er opmærksom på de opsamlede underskud.
- Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
- Underfinansiering: Der er i alt underfinansiering af igangværende forbedringsarbejder for 5.626.170 kr. mod 5.583.581 kr. i 2022. Beløbet fordeler sig som følger:
 - Afdeling 4 = 2.314.790
 - Afdeling 6 = 1.714.460
 - Afdeling 7 = 1.596.920

Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.

- Bruttoadministrationsudgifter udgør 2.790 kr. pr. lme mod 2.717 kr. pr. lme i 2022
- Den samlede egenkapital udgør 16.411.910 (34.120 kr. pr. lme) mod 16.606.630 kr. i 2022

- Den disponible dispositionsfond udgør 4.525.967 kr. (9.406 kr. pr. lme) Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.
- Revisionen anfører, at der i afdeling 1 og 10 ikke er tilstrækkelige henlæggelser. Det oplyses at udfordringen påtænkes løst ved prioritering af vedligeholdelsesarbejderne og alternativ finansiering. Boligorganisationens har de senere år haft fokus på henlæggelserne og har i mange afdelinger mere end fordoblet det årlige henlæggelsesbeløb siden 2017, da henlæggelserne har været for lave. I afdeling 1 og 10 er den årlige henlæggelse pr. lejemålsenhed øget fra hhv. 8.214 kr. pr. lejemålsenhed, til 26.140 kr. pr. lejemålsenhed i afdeling 1 og fra 6.440 kr. pr. lejemålsenhed til 12.693 kr. pr. lejemålsenhed i afdeling 10. Boligorganisationen arbejder fortsat med gradvis forøgelse af henlæggelserne.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden for i alt 285.942 kr. fordelt med:
 - Tilskud til lejeledighed i afdeling 4,7,10,11 og 15 på i alt 84.749 kr.
 - Tilskud til tab v. fraflytning i afdeling 4,11 og 15 på i alt 200.693 kr.
 - Øvrige tilskud til afdeling 1 på 500.000 kr.
- Der udbetales dobbelt bestyrelseslønsbetalt, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- Årsregnskab 2023 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.
- **Boligforeningens gennemsnitlige afdelingseffektivitet er opgjort til 98,7%.**
- 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 2.556 kr. pr. lejemålsenhed i regnskab 2021 og 2022, 2023.

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
- Revisionen anfører at der ikke er foretaget opfølgning på organisationens målsætninger i 2023, og anbefaler at der sker skriftlig opfølgning på organisationens målsætninger.
- Der er afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdeling 4 og 7.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Boligforeningen oplever udlejningsvanskeligheder for ældreboligerne på Sct. Laurentii centret, og på Markvænget i Hulsig. Boligorganisationen har i styringsrapporten til kommunen udtrykt ønske om at der i fællesskab med kommunen findes løsninger herfor. Som anført indledningsvist har der været dialog om frasal. Frederikshavn Kommune gjorde klart at kommunen ikke har behov for de 5 ældreboliger i Hulsig.

Alternativer blev også drøftet. Herunder om der kan være muligheder for omdannelse til familieboliger – og i hvilket omfang prisen for boligerne så vil være attraktiv, idet omdannelse også må formodes at kræve ombygning og sammenlægning af lejemål. Der var ingen konkrete beregninger herfor, men en formodning om et meget højt prisleje, da ombygning vil være omfattende. Bygningernes stand er god, og derved antages de ikke at være emne for helhedsplan gennem landsbyggefonden.

Boligorganisationen har oplyst at de oplever at kommunen siger nej til mange borgere som henvender sig for at få en lejlighed på sct. Laurantii. Boligorganisationen gør et stort arbejde for at ”sælge” boligerne til potentielle lejere, og oplever at de restriktive regler for hvornår kommunen lejer boligerne ud, kan være en hindring for udlejningen. Som udgangspunkt er der restriktioner i form af visitation, men også i forhold til udlejning på kvote 2, da kommunen skal sikre at borgerne er indenfor de regelsæt som er gældende for at kunne leje en visiteret ældrebolig. Kommunen vil arbejde med muligheden for at dispenserer fra reglerne i det omfang som det er muligt.

Kommunen har i samme forbindelse oplyst boligorganisationen om at det er muligt at give en 3årig dispensation til udlejning til erhverv. Dispensationen kan forlænges og vil give helt andre brede muligheder for udlejning. Reglen fordrer dog at boligorganisationen lader kommunens anvisningsforpligtigelse bortfalde.

- Ingen udlejningsproblemer for organisationens familieboliger. Der berettes om 5 års ventetid på udlejningen.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning

Boligafdelinger:

- Revisionen anfører at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser i afdeling 1 og 10.
- Arbejder med 30årige vedligeholdelsesplaner
- Afdelingerne 8, 13 og 15 som alle består af ældreboliger er pr. 01.01.2021. blevet sammenlagt.
- Boligforeningen oplever ikke generelle boligsociale problemer.

Nybyggeri og renoveringer:

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

Konklusion / aftaler:

- Der samarbejdes om løsninger til nedbringelse af tomgangsleje i ældreboliger.
- Der arbejdes med revisionens anbefaling om målopfølgning
- Der er fortsat fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser