

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune onsdag den 11. november 2022 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) Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 480 lejemålsenheder (449 boliger, 13 erhvervslejemål og 91 garager) fordelt på 8 afdelinger.
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Neptun er i 2022 på 98,6% - 6 ud af 8 afdelinger har en effektivitet på 100%.
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%

- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger

- Administrationsbidrag er uændret fra 2021 og udgør 2.556 kr. pr. lejemålsenhed (lme) – Det laveste i Nordjylland – og det sjette laveste af alle Danmarks 495 almene boligselskaber. Dette betyder at ud af Danmarks i alt 593.480 almene boliger har 591.650 almene boliger et højere administrationsbidrag end Boligforeningen Neptun. Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. lme.

- 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 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 26. april 2023

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligforeningen vil øge detaljeringsgraden i de 4 årige målsætninger for hver afdelings samlede driftsomkostninger, som indlejres i bestyrelsesberetningen.

Forholdet er opfyldt. Boligorganisationen viser i bestyrelsesberetningen at de har gjort sig tanker for de kommende 4 års økonomiske udvikling i hver af boligorganisationens afdelinger.

- Bestyrelsen arbejder fortsat aktivt for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Arbejdet pågår successivt.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har overskud på 6.612 kr., der er overført til arbejdskapitalen
- I 2022 udviser de fleste afdelinger underskud. Størstedelen udgør relativt moderate afvigelser fra at balancerer, i størrelsesordenen 0 til +/-3% af lejeindtægterne. En enkelt afdeling har en væsentlig afvigelse på -8% af lejeindtægterne. Afdelingernes samlede resultater udgør et underskud på -426.489 kr. netto, svarende til -1,7% af de samlede lejeindtægter.

Afdeling	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i% af lejeindtægter	Opsamlet resultat ultimo	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
1	2.325.648	-7.435	0	-0,32%	-10.574	-0,45%	-3.139	0	0	0,00%
4	2.660.496	0	63.797	2,40%	104.146	3,91%	77.474	0	37.125	47,92%
6	2.524.392	-84.501	0	-3,35%	-167.464	-6,63%	-82.963	0	0	0,00%
7	4.045.860	-43.104	0	-1,07%	-94.590	-2,34%	-51.486	0	0	0,00%
9	1.563.528	-125.906	0	-8,05%	-127.356	-8,15%	-2.283	-833	0	36,49%
10	6.541.836	-124.650	0	-1,91%	-109.719	-1,68%	26.489	0	11.558	43,63%
11	1.803.792	0	12.504	0,69%	24.994	1,39%	33.381	0	20.891	62,58%
15	3.564.156	-117.194	0	-3,29%	-117.283	-3,29%	-89	0	0	0,00%
	25.029.708	-502.790	76.301		-497.846		-2.616	-833	69.574	

- Afdelingernes samlede opsamlede resultat udgør -497.846 kr. mod -2.615 kr. i 2021.
 - De primære årsager til årets underskud skal findes i energiudgifter og renovationsomkostninger, hvor der i 2022 har været væsentlige ændringer i forhold til tidligere.
 - Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
 - Der oplyses at boligorganisationen har justeret afdelingernes driftsbudgetter i medfør af ovenstående resultater.
 - Underfinansiering: Der er i alt underfinansiering af igangværende forbedringsarbejder for 5.583.581 kr. mod 5.150.692 kr. i 2021. Beløbet fordeler sig som følger:
 - Afdeling 4 = 2.314.790
 - Afdeling 6 = 1.671.871
 - Afdeling 7 = 1.596.920
- Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter udgør 2.717 kr. pr. lme mod 2.419 kr. pr. lme i 2021
 - Den samlede egenkapital udgør 16.606.630 (34.597 kr. pr. lme) mod 17.811.319 kr. i 2021

- Den disponible dispositionsfond udgør 4.194.201 kr. (8.738 kr. pr. lme) Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.
- Boligorganisationens henlæggelser har i mange afdelinger undergået en yderst positiv udvikling, hvor det årlige henlæggelsesbeløb er mere end fordoblet siden 2017.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden for i alt 3.079.684 kr. fordelt med:
 - Tilskud til lejeledighed i afdeling 4,7,10,11 og 15 på i alt 79.684 kr.
 - Tilskud til renovering i afd. 9 på i alt 3.000.000 kr.
- Der udbetales dobbelt bestyrelses honorar, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- Årsregnskab 2022 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 2.556 kr. pr. lejemålsenhed i regnskab 2021 og 2022.
- Boligforeningens gennemsnitlige afdelingseffektivitet er opgjort til 98,6%.

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
- 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. På mødet drøftedes følgende:
 - **Sct. Laurentii** - Der er fra kommunens side oplyst at man ikke forventer at have behov for mere end halvdelen af ældreboligkapaciteten på Sct. Laurentii i fremtiden. Derfor opfordres boligorganisationen til at undersøge hvilke muligheder der kan være for at anvisningspligten for disse ophæves. Dette kunne være ved omdannelse til familieboliger – men da det vil kræve en helhedsplan som med alt sandsynlighed vil have lange udsigter, bør der også tænkes i alternativer. Her er huslejen et væsentligt element. Boligorganisationen oplyser, at der er væsentlige løbende driftsomkostninger til ABA anlæg mv. som er påkrævet for ældreboliger, men som ikke er påkrævet for almene familieboliger. Boligorganisationen vil derfor regne på

hvad huslejen for boligerne bliver hvis de omkostninger som ikke er påkrævet for familieboliger nedlægges. Herudover er lovgivningen grundlæggende indrettet således at huslejen for almene boliger i udgangspunktet aldrig kan blive mindre end på opførelsetidspunktet. Dette skyldes blandt andet regler for afholdelse af udamortiserede ydelser – samt det faktum at løbende inflation stiller krav om kontinuerligt stigende driftsudgifter, og henlæggelser. Derfor kan det være en fordel at kigge ind i mulighederne for afvikling af boligerne som almene boliger, da ældreboliger oftest er dyrere end almene familieboliger. Fordelen ved afvikling er, at det alt andet lige primært vil være den eksisterende restgæld som danner grundlag for den fremtidige økonomi i boligerne. Der er aftalt at:

1. Boligorganisationen drøfter løsningsforslag internt
 2. Boligorganisationen beregner hvad nedlæggelse af ældreboligspecifikke driftsomkostninger vil gøre for huslejen
 3. Frederikshavn Kommune leverer klar udmelding om hvilken halvdel af boligerne der findes bedst egnede som ældreboliger i fremtiden.
 4. Der aftales herpå møde om det videre forløb.
- **Markvænget i Hulsig** – Her har der gennem flere år været væsentlig tomgang. Frederikshavn Kommune har ikke et fremtidigt behov for disse ældreboliger. Der er aftalt at:
 1. Boligorganisationen vil undersøge hvordan en case for afvikling kunne se ud.
 2. Der aftales herpå møde om det videre forløb
 - I styringsrapporten er anført høj fraflytning i afdeling 15 – Dette skyldes at disse er ældreboliger.
 - Samarbejdet mellem kommune og boligorganisation i forbindelse med udlejning blev her drøftet. Kommunen har enkelte gange oplevet ventetid på op til 14 dage i forhold til kontrakt og indflytning af tomme ældreboliger. Boligorganisationen anfører at det primært skyldes 3 forhold. Indflytning i boligorganisationens lejemaal sker pr. d. 1. i en måned, eller pr. d. 15. i en måned. Det er det systemerne er sat op til. Dernæst udleveres nøglen til et lejemaal ikke før der er betalt for lejemalet, fordi boligorganisationens øvrige beboere ikke skal hænge på den økonomiske risiko der er ved at lade indflytning ske uden at lejemalet er betalt. – denne regel brydes kun hvis betaling sker gennem et kommunalt indskudslån. Dernæst har der været tale om boliger som har været tomme i en længere periode, og derfor først skulle klargøres til indflytning. Boligorganisationens viceværter går ikke i ”tomgang” og derfor skal opgaven flettes ind så snart det er muligt. Boligorganisationen søger at få indflytning til at ske hurtigst muligt, både af hensyn til lejer og kommune, men også af hensyn til at boligorganisationen selv afholder forbrugsudgifter de tomme ældreboliger. Der er opmærksomhed på problemstillingen.
 - Kommunen har enkelte gange modtaget afregninger fra boligorganisationen som var svære at tyde. Forholdet, som primært skyldes nyt økonomisystem for boligorganisationen, blev drøftet. Punktet fulgtes op telefonisk efter mødet.
 - Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning

Boligafdelinger:

- Revisionen anfører at der er tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger
- 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.
- Boligorganisationen foretager nøje prioriteringer i forhold til tidspunkt for igangsætning af udstøttede renoveringsarbejder og forbedringer på lejemål, grundet tidens høje materialepriser.

Nybyggeri og renoveringer:

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

Konklusion / aftaler:

- Bestyrelsen iværksætter minimum et nyt tiltag til motivation af oprettelse af afdelingsbestyrelser.
- Der samarbejdes om løsninger til nedbringelse af tomgangsleje i ældreboliger. Jf. referat.

Der er ifølge med referatet fremsendt følgende til Boligforeningen Neptun:

- Tilsynets analyse af boligorganisationens henlæggelser fra 2016 til 2022
- Plan og Boligstyrelsens materiale vedrørende Indkøb i den almene sektor
- Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens "Vejledning om styring af den almene sektor"