

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune onsdag den 08. 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) samt 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 2,5% næste år og i de 3 følgende år en stigning der følger prisindekset" Der anføres herudover en kort opsummering af de tiltag som påtænkes udført i hver af afdelingerne de kommende 4 år. Dog uden forventede økonomiske konsekvenser.
- 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 blev i 2020 indført et kvartalsvist nyhedsbrev, som er modtaget yderst positivt af beboerne. Der opleves endnu primært interesse for afdelingsmøder og generelforsamling når indholdet i dagsordenen er af særlig karakter, som eksempelvis facaderenovering.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har overskud på 132.924kr., der er overført til arbejdskapitalen
- I 2021 har de fleste afdelinger meget moderate afvigelser fra at balancerer. Afdelingernes samlede resultater udgør et underskud på -202.293 kr. netto.

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	Afviklet resultat		Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
								Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	
1	2.291.400	-3.139	0	-0,14%	-3.139	-0,14%	83.528	0	83.528	100,00%
4	2.621.184	0	3.273	0,12%	77.474	2,96%	111.375	0	37.174	33,38%
6	2.486.960	-92.193	0	-3,71%	-82.963	-3,34%	193.853	0	184.623	95,24%
7	3.985.764	-110.340	0	-2,77%	-51.485	-1,29%	134.427	0	75.572	56,22%
9	1.446.067	0	215	0,01%	-2.283	-0,16%	-4.776	-2.278		47,70%
10	6.445.013	-532	0	-0,01%	26.489	0,41%	32.838	0	5.817	17,71%
11	1.777.152	0	512	0,03%	33.381	1,88%	49.177	0	16.308	33,16%
15	3.511.320	-89	0	0,00%	-89	0,00%	3.369	0	3.369	100,00%
	24.564.860	-206.293	4.000		-2.615		603.791	-2.278	406.391	

- Der er i 2021 afhændet opsamlet overskud for 404.113 kr. netto.
- Afdelingernes samlede opsamlede resultat udgør derfor -2.615 kr.
- Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
- Underfinansiering: Der er i alt underfinansiering af igangværende forbedringsarbejder for 5.150.692 kr. mod 2.959.135 i 2020. Beløbet fordeler sig som følger: Afdeling 4 = 1.690.050, Afdeling 6 = 1.525.487, Afdeling 7 = 1.596.920, afdeling 9 = 338.235 kr. Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter udgør 2.419 kr. pr. lejemålsenhed
- Nettoadministrationsudgifter udgør 2.279 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 2.556 kr. pr. lejemålsenhed
- Dispositionsfondens (den frie del) udgør 12.922 kr. pr. lejemålsenhed. Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.
- Den samlede egenkapital udgør 17.811.319 kr.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfondens for i alt 808.952 kr. fordelt med:
- Tilskud til lejeledighed 36.134 kr. fordelt på afdeling 1,4,6,7, og 10
- Tilskud til lejeledighed for tidligere år i afdeling 15 med 261.187 kr.
- Tilskud til tab ved fraflytning på 115.631 kr. fordelt på afdeling 10 og 15.
- Øvrige tilskud på 500.000 kr. i afd. 4
- Der udbetales dobbelt bestyrelseshonorar, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- Årsregnskab 2021 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. Det er kommunens laveste administrationsbidrag, og blandt de allerlaveste i Nordjylland.

- Boligforeningens gennemsnitlige afdelingseffektivitet er opgjort til **98,7%**, hvilket er blandt de mest effektive i region Nordjylland. Til sammenligning er gennemsnittet i Region Nordjylland 83,2%. 4 ud af boligorganisationens 8 afdelinger har en effektivitet på 100% og betegnes derved som ”Best Practice” for tilsvarende afdelinger.

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. Der arbejdes fortsat for at få indført afdelingsbestyrelser i alle boligforeningens afdelinger. Boligorganisationen har berettiget at beboernes interesse for beboerdemokratiet generelt er meget lille, medmindre der er særlige sager på dagsordenen. Som eksempel nævnes at der ved ordinært afdelingsmøde i afdeling 10 i 2021 blot mødte 1 beboer op ud af 120 lejemål. Til gengæld var ca. 60 lejemål repræsenteret ved afdelingsmøde da der i samme afdeling skulle renoveres facader. Boligorganisationen oplever således at de når ud til beboerne ved mødeindkaldelser og anden information, men oplever samtidig at der kun vises interesse når der er særlige sager på dagsordenen.
- Boligforeningen har i årets løb 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 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
- Afdelingerne 8, 13 og 15 som alle består af ældreboliger er pr. 01.01.2021. blevet sammenlagt. 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.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL’s vejledning omkring skimmelsvamp
- 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:

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