

SKOVLUND BOLIGSELSKAB

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 30. juni 2021, kl. 17.00 på Skovlund Kro, Nygårdsvej 13, 6823 Ansager.

Varde, den 6. juli 2021

Indkaldt til mødet:

Bestyrelsen: Formand Frida Lauridsen, næstformand, Ida Markussen, bestyrelsesmedlem Kyung Ja Nielsen, vicevært Jens Vad Larsen, revisor Jesper Smedegaard og direktør Heidi Nielsen.

Afbud fra:

Uden afbud: Kyung Ja Nielsen

Til stede på mødet var:

Formand Frida Lauridsen, næstformand Ida Markussen, revisor Jesper Smedegaard samt direktør Heidi Nielsen.

1. Godkendelse af referat fra 02.07.2020.	
Redegørelse: Referat er fremsendt til bestyrelsen umiddelbart efter sidste møde, Ingen kommentarer indkommet.	
Indstilling: At bestyrelsen godkender referat fra sidste møde.	Indstillingen blev godkendt.
2. Salg af 16 boliger i Borgergade.	
Redegørelse: Se vedhæftede motivering af punktet efter dagsordenen.	Der var en god snak om punktet.
Indstilling: At bestyrelsen godkender salg af ejendommen Borgergade 2 A-D, 4 A-B og 6 A-B, 6823 Ansager.	Indstillingen blev godkendt.
3. Fusion med Varde Bolig Administration.	
Redegørelse: Se vedhæftede motivering af punktet efter dagsordenen.	Der var en god snak om punktet.
Indstilling: At bestyrelsen godkender boligorganisationens opløsning med henblik på fusion med Varde Bolig Administration i forbindelse med salg af boligselskabet 16 boliger i Borgergade.	Indstillingen blev godkendt
4. Godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for det kommende år.	
Redegørelse: Regnskab for år 2020 for selskabet tilhørende revisionsprotokol samt budget for år 2022 for selskabet fremsendes inden mødet.	Revisor fremlagde regnskab, protokol samt budget.

Revisor fremlægger. Indstilling: At bestyrelsen indstiller til godkendelse på repræsentantskabsmødet.	-2- Indstillingen blev godkendt
5. Eventuelt.	Frida Lauridsen omtalte belægning på Markvangen, som ligger meget ujævnt. Det er taget med tilbage til inspektør Mikkell Bendtson, som tager sig af sagen.

Formand


Frida Lauridsen

Referent


Heidi Nielsen

Pkt. 2 Salg af 16 boliger i Borgergade

Med sine kun 22 boliger er Skovlund Boligselskab meget sårbart, og økonomien er i de senere år blevet stadig mere belastet af udlejningsvanskeligheder og af tab på fraflytninger. Boligselskabet og -afdelingen skal som udgangspunkt selv finde midlerne til at dække de økonomiske tab, men kassen er næsten tom, huslejen er høj, og det har været nødvendigt at spare på udgifter til vedligeholdelse og henlæggelser for at holde igen på huslejestigningerne. Der har gennem årene været gennemført flere initiativer – herunder en støttet helhedsplan – for at bedre økonomi og udlejningssituation og dermed komme ud af den negative spiral. Situationen er imidlertid kritisk, og umiddelbart er der ingen bedring af spore.

Situationen blev drøftet med Varde Kommune på styringsdialogmøde den 25. november 2020 med deltagelse af næstformand Anders Linde og Heidi Nielsen fra VBA. Her var der enighed om, at man måtte søge en mere varig løsning på problemerne.

Allerede den 20. november havde situationen været drøftet på et møde med deltagelse af administrationen samt repræsentanter fra kommunen og Landsbyggefonden (LBF). Her blev det aftalt, at der skulle hjemtages en salgsvurdering på de 16 boliger i Borgergade samt overslagspriser på både nedrivning og ombygning af ejendommen. I samråd med LBF er det efterfølgende vurderet, at den bedste og mest langsigtede løsning vil være at sælge ejendommen i Borgergade.

Den foreløbige salgsvurdering lyder på 6,22 mio., og det vil ikke kunne dække gælden i ejendommen og udgifterne til salgets gennemførelse. Salget må under ingen omstændigheder belaste de resterende 6 boliger på Markvangen, og da boligselskabet ikke selv har de fornødne midler, vil det være nødvendigt at få økonomisk støtte til salget. Det er endnu uvist, hvordan den økonomiske støtte (kapitaltilførsel) vil blive sammensat, men der er ingen tvivl om, at LBF vil være en væsentlig bidragsyder. I den sammenhæng må der forventes et krav fra LBF om, at Skovlund Boligselskab og de sidste 6 boliger på Markvangen fusioneres ind som en ny afdeling i en anden boligorganisation og dermed bliver en del af et større fællesskab med mindre sårbarhed.

Rent teknisk er det ikke muligt at sælge alle boligselskabets 22 boliger. Kapitaltilførslen vil – selvom den er omkostningsneutral for de sidste 6 boliger – blive tilvejebragt via støttede lån, og for at de kan ydes og tinglyses, er det nødvendigt med en "restejeendom".

Et salg af boligerne i Borgergade vil ikke betyde, at de nuværende beboere bliver sat på gaden. De vil kunne blive boende i deres boliger, men deres lejeforhold vil fremover være reguleret af den private lejelov og ikke af reglerne for almene boliger. Det betyder blandt andet, at det nuværende krav om, at huslejen skal sikre balance mellem afdelingens udgifter og indtægter erstattes af lejelovens principper om, at huslejen skal være på markedsniveau. Hvis den nuværende husleje ligger over markedsniveauet, vil beboerne kunne kræve lejen nedsat. En anden konsekvens for beboerne vil være, at det nuværende beboerdemokrati erstattes med lejelovens regler om beboerrepræsentation.

Salg af almene boliger skal godkendes på forhånd af Indenrigs- og Boligministeriet, og det er en forudsætning for ministeriets behandling af sagen, at salget allerede er godkendt i boligorganisationen.

Det er repræsentantskabet, der skal godkende salget (jf. vedtægternes § 6, stk. 5 nr. 1). Beslutningen kan træffes af repræsentantskabet ved almindeligt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer (jf. vedtægternes § 11, stk. 1).

Repræsentantskabet godkender ikke salgets vilkår i detaljer, da de først vil være kendt på et senere tidspunkt. Repræsentantskabet godkender derimod salget ud fra følgende overordnede principper:

- At salget er nødvendigt, hensigtsmæssigt og den bedst mulige løsning i situationen
- At salget gennemføres hurtigst muligt for at begrænse yderligere tab og omkostninger
- At salget ikke påvirker økonomi eller bovilkår for de resterende 6 boliger
- At de nuværende beboere i de solgte lejemål kan blive boende efter lejelovens regler

At bestyrelsen godkender salg af ejendommen Borgergade 2 A-D, 4 A-B og 6 A-B, 6823 Ansager.

Pkt. 3 Fusion med Varde Bolig Administration

Som nævnt under punktet om salg af boliger, vil det givetvis være et krav for at opnå den nødvendige støtte, at boligselskabets sidste 6 boliger fusioneres ind som en ny afdeling under en anden almen boligorganisation. Under alle omstændigheder må en fusion anbefales, da en boligorganisation med kun 6 boliger vil være alt for sårbar.

Det foreslås på den baggrund:

- At Varde Bolig Administration (VBA) og Skovlund Boligselskab fusioneres i forbindelse med salget af de 16 boliger på Borgergade
- At VBA er den fortsættende boligorganisation i forbindelse med fusionen
- At Skovlund Boligselskabs resterende 6 boliger videreføres i ny selvstændig afdeling under VBA

Ved fusionen vil Skovlund Boligselskabs afdelinger og midler indgå i den sammenlagte boligorganisation (jf. driftsbekendtgørelsens § 105).

På boligselskabsniveau indebærer fusionen, at egenkapital i form af dispositionsfond og arbejdskapital lægges sammen. Fusionen har derimod ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for afdelingen og beboerne på Markvangen, da afdelingens økonomi som udgangspunkt er et lukket kredsløb. Begge boligorganisationers regnskabsår følger i forvejen kalenderåret, så beboerne vil heller ikke opleve ændringer i det økonomiske "årshjul".

Ved en fusion vil repræsentantskab og organisationsbestyrelse i Skovlund Boligselskab ophøre med at eksistere, men beboerdemokratiet i afdelingen vil ikke blive påvirket i nævneværdig grad. Afdelingsmødet vil også i fremtiden skulle tage stilling til eget budget og regnskab, og det vil kunne vælge en afdelingsbestyrelse. Afdelingsmødet vil herudover kunne vælge et medlem til repræsentantskabet i VBA.

Beboerne i de to boligorganisationers familieboliger vil med fusionen opnå fortrinsret til alle familieboliger i den sammenlagte boligorganisation.

En eventuel efterfølgende fusion af de 6 boliger på Markvangen med en anden afdeling i VBA vil skulle godkendes af afdelingsmødet i begge de berørte afdelinger og er ikke en del af nærværende forslag.

Forslaget om boligorganisationens opløsning med henblik på fusion kan godkendes endeligt af repræsentantskabet, når mindst 2/3 af repræsentanterne er mødt, og mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Fusionen vil tillige skulle godkendes af repræsentantskabet i VBA med almindeligt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer.

At bestyrelsen godkender boligorganisationens opløsning med henblik på fusion med Varde Bolig Administration i forbindelse med salg af boligselskabet 16 boliger i Borgergade.