

SKOVLUND BOLIGSELSKAB

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Onsdag, den 30. juni 2021, kl. 18.00 på Skovlund Kro, Nygårdsvej 13, 6823 Ansager.

Varde, den 6. juli 2021

Indkaldt til mødet:

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

Herudover er alle øvrige beboere i Skovlund Boligselskab indbudt.

Afbud fra:

Til stede på mødet var:

Formand Frida Lauridsen, næstformand Ida Markussen, 4 beboere, revisor Jesper Smedegaard samt direktør Heidi Nielsen.

4 beboere blev afvist ved døren, da de ikke havde corona pas.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Redegørelse:

Bestyrelsen indstiller revisor Jesper Smedegaard til dirigent, Heidi Nielsen som referent og valg af to stemmetællere.

Indstilling:

At repræsentantskabet godkender bestyrelsens indstilling og vælger to stemmetællere, såfremt der må blive behov herfor.

Indstillingen blev godkendt

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år.

Redegørelse:

Formanden aflægger beretning på bestyrelsens vegne.

Indstilling:

At repræsentantskabet godkender bestyrelsens beretning.

Indstillingen blev godkendt

3. Salg af 16 boliger i Borgergade.

Redegørelse:

Se vedhæftede motivering af punktet efter dagsordenen.

Punktet blev drøftet.

Indstilling:

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

Indstillingen blev enstemmigt godkendt

4. Fusion med Varde Bolig Administration.

Redegørelse:

Se vedhæftede motivering af punktet efter dagsordenen.

Indstilling: At repræsentantskabet godkender boligorganisationens opløsning med henblik på fusion med Varde Bolig Administration i forbindelse med salg af boligselskabet 16 boliger i Borgergade.	-2- Indstillingen blev enstemmigt godkendt. Der var mødt 2 ud af 3 fra bestyrelsen.
5. Endelig 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 fremlægger. Indstilling: At repræsentantskabet godkender årsregnskab, protokol og budget.	Indstillingen blev godkendt
6. Behandling af evt. indkomne forslag. Redegørelse: Ingen forslag indkommet. Indstilling: At repræsentantskabet tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter: Redegørelse: Valg til bestyrelse. Bestyrelse: Formand: Frida Lauridsen – på valg. Næstformand Ida Markussen – på valg. Kyung Ja Nielsen – ikke på valg. Suppleanter – alle på valg: 1. Sonja Uhd, Markvangen 2 A, 1. tv. 2. Martha Uhd, Borgergade 2 A, 1. 3. Martha M. Dalgas, Markvangen 2 A, 1. th. Repræsentantskabet består af bestyrelsens medlemmer – dette blev besluttet på repræsentantskabsmødet den 14.05.2018 De tegningsberettigede er som følger: To bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med direktøren. Valgte bestyrelsesmedlemmer forpligtes til at udlevere legitimation, da kreditforeninger og banker forlanger dette i henhold til lov om antihvidvask. Indstilling: At repræsentantskabet træffer beslutning af valg af medlemmer til bestyrelsen.	Følgende blev valgt: Bestyrelse: Formand: Frida Lauridsen – genvalgt for 2 år Næstformand Ole Larsen – valgt for 2 år. Kyung Ja Nielsen – ikke på valg. Suppleanter – alle på valg: 1. Martha Uhd, Borgergade 2 A, 1. 2. Martha M. Dalgas, Markvangen 2 A, 1. th.

8. Valg af revisor.	-3-
Redegørelse: Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte, Esbjerg. Indstilling: At repræsentantskabet godkender bestyrelsens indstilling.	Indstillingen blev godkendt.
9. Eventuelt.	Intet at berette.

Formand

Frida Lauridsen

Frida Lauridsen

Referent

Heidi Nielsen

Heidi Nielsen

Pkt. 3 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 bidrager. 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 repræsentantskabet godkender salg af ejendommen Borgergade 2 A-D, 4 A-B og 6 A-B, 6823 Ansager.

Pkt. 4 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 repræsentantskabet godkender boligorganisationens opløsning med henblik på fusion med Varde Bolig Administration i forbindelse med salg af boligselskabet 16 boliger i Borgergade.

Bestyrelsens årsberetning 2020 Skovlund Boligselskab

Nøgletal fra selskabets regnskab 2020

Regnskabet er endt med et underskud på ca. kr. 14.530. Underskuddet skyldes primært, ekstra udgifter til revisionen samt renteudgifter.

Resultatet vurderes af ledelsen som værende mindre tilfredsstillende og forventes at ligge på samme niveau i indeværende år.

Dispositionsfonden ligger på et lavt niveau, hvorfor der er søgt om tilladelse til at dække tomgang og tab på fraflyttere i afdelingerne.

I 2020 blev der opkrævet kr. 4.546 pr. bolig i administrationshonorar incl. moms. Beløbet er kr. 64 mindre pr. lejemål end i 2019.

Sammenlignet med landsplan kr. 4.029 (2019 tal), kan det konstateres, at honoraret stadig ligger lidt over landsgennemsnittet. I budget 2021 er der budgetteret med kr. 4.555 pr. lejemål. Det må vurderes, at være tilfredsstillende.

Nøgletal fra afdelingens regnskab 2020

Afdeling 1 ender med et underskud på kr. 263.846.

I regnskab 2020 er der afskrevet på lejeledighed og tab ved fraflyttere:

Lejeledighed: kr. 94.286 mod kr. 127.573 året før – saldo henstår ved årets udgang kr. 0,00.

Tab på fraflyttere: kr. 175.964 mod kr. 31.589 året før.

Da der ikke er penge i selskabets dispositionsfond, bliver disse udgifter pålagt afdelingen. Derfor det store underskud.

Antal flytninger

I 2020 var der 9 flytninger. Det er 1 mere end i 2019.

Effektiv drift

Det er noget, det er kommet for at blive og vi vil gerne omskrive det til: Pas på huslejen eller hvad kan vi få mere for de samme penge.

Der arbejdes med fælles udbud.

Der blev i 2017 taget priser hjem på bygningsforsikring og skal i nyt udbud i 2022.

Istandsættelse af flyttelejligheder har været i udbud primo 2021. Der er givet tilbud på flere arbejder, end tidligere, hvorfor det pt ikke er muligt at sammenligne priserne. Der er dog en forventning om, at det vil give besparelser.

Som en del af effektiv drift, skal bestyrelsen bl.a. udarbejde handleplaner for afdelingerne for de kommende 4 år.

For afdelingen i Skovlund Boligselskab kan oplyses, at der arbejdes på at forbedre økonomien og at der ikke sættes større arbejder i gang de kommende 4 år.

Det forventes at der alene udføres planlagte arbejder i henhold til drift og vedligeholdelsesplaner i indeværende år.

Styringsdialog

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Varde Kommune vedr. regnskab for 2019.

Der er noteret følgende i referat fra mødet:

Afdeling 1 i boligselskabet har kritiske nøgletal på fraflytninger. Afdelingen har mange "gennemgangs" lejere og det er vanskeligt at genudleje boligerne. På trods af en helhedsplan i samarbejde med Landsbyggefonden er der stadigværk tomgang i afdelingen. Der er søgt Landsbyggefonden om yderligere huslejestøtte for at nedbringe huslejen. I afdeling 2 er der kritiske nøgletal på henlæggelser. For at holde huslejen på et fornuftigt niveau er henlæggelser ikke forhøjet for 2020. Vedligeholdelsesstanden af boligerne i afdeling 2 er vurderet til at være tilfredsstillende.

Med henvisning til ovenstående, er der fremsendt besked til Landsbyggefonden og Varde Kommune, at boligerne i Borgergade gør selskabet nødlidende pga de mange skyldige flytteafregninger og tomgang.

Bestyrelsen og Varde Bolig Administration har i samråd med LBF vurderet forskellige løsningsforslag til afhjælpning af den økonomiske kritiske situation i Skovlund Boligselskab. Bestyrelsen har herefter vurderet, at den bedste og mest langsigtede løsning vil være at sælge ejendommen i Borgergade. Det er ikke muligt at sælge alle boligselskabets 22 boliger, hvorfor bestyrelsen vurderer, at Markvangen med 6 boliger bør fusioneres ind som en ny afdeling i Varde Bolig administration.

Salget af Borgergade skal godkendes på forhånd af Indenrigs- og Boligministeriet, og det er en forudsætning for ministeriets behandling af sagen, at salget godkendes af repræsentantskabet i Boligselskabet.

Bestyrelsen vurderer, at denne løsning er den bedst mulige for alle parter. Bestyrelsen er samtidig klar over, at det er uvist, om der kan findes en mulig køber til Borgergade.

Revisionen har i forbindelse med deres gennemgang af regnskabet udtrykt at der er stor usikkerhed om boligselskabets fremtidige økonomiske situation, hvorfor de er nødt til at tage forbehold for at årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Reglerne for aflæggelse af regnskab som almen boligorganisation giver ikke mulighed for andet, hvorfor bestyrelsen aflægger regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Der anbefales derfor et salg af Borgergade. Dette skal godkendes af Skovlund Boligselskab, Landsbyggefonden og Varde Kommune.