

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Boligselskabet Nordjylland og Frederikshavn kommune torsdag den 24. november 2021 kl. 11.00 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligselskabet Nordjylland deltog: Direktør Torben Fisker, Administrations- og driftschef Charlotte Risager

For Frederikshavn kommune deltog: Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Leif Christensen (afdelingsleder, Plan og Analyse afdelingen i Center for Økonomi og Personale) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, og har 35 afdelinger fordelt i en række nordjyske kommuner, herunder Hjørring, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Rebild, Vesthimmerland, Læsø og Frederikshavn.

4 af de 35 afdelinger ligger i Frederikshavn Kommune. Da Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, skal Frederikshavn Kommunes tilsyn rettes mod de 4 afdelinger som er beliggende i Frederikshavn Kommune.

Forhold vedrørende boligselskabets hovedforening hører dermed ikke ind under Frederikshavn Kommunes tilsyn, da forpligtelsen vedrørende dette ligger i Hjørring kommune.

Fokus i styringsdialogmødet er derfor også primært på de 4 afdelinger beliggende i Frederikshavn. Overordnede forhold vedrørende hovedforening og administration er betragtet, men Frederikshavn Kommune har ikke bemyndigelse til at påtale eventuelle forhold som vedrører hovedforening og administration mv.

Sidste års konklusioner / aftaler:

Ingen

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2020 et driftsoverskud på 96.011 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 2.690 kr. pr. lejemålsenhed. mod 3.698 kr. budgetteret. Forskellen mellem budget og forbrug, udgøres af indtægt på 2.475 t.kr. i byggesagshonorar.
- Boligorganisationen har en række nye afdelinger på vej. Der er i regnskab 2020 anført 2.168 lejemålsenheder i drift.
- Administrationsbidrag opkræves med 3.698 kr. pr. lejemålsenhed.
- Egenkapitalen udgør 37.527.918 kr. (i 2017 udgjorde den = 25.680.367 kr.).
- Dispositionsfondens disponible del udgør 12.141 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne indbetaler ikke til dispositionsfonden når denne udgøre mere end 5.774 kr. pr. lme. Dispositionsfonden øges trods dette løbende, grundet den lovmæssige indbetaling af udamortiserede ydelser fra afdelingernes oprindelige gæld.

- Dispositionsfonden har ydet tilskud til afdelinger med 5.291 t.kr. heraf skyldes 2.566 t.kr. tilskud til dækning af tab ved lejeledighed. Boligorganisationen har erklæret at beløbet til dækning af lejetab er mindre end det historisk set har været, og betragter det i relation heraf som tilfredsstillende. Boligorganisationen har stort fokus på lejeledighed generelt.
- 26 afdelinger har driftsoverskud, 5 afdelinger balancerer og 4 afdelinger har driftunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat efter afholdelse af underfinansiering udgør i 2020 3.811 t.kr. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør 7.138 t.kr. mod 6.039 t.kr. i 2019. Der anføres at overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.

Afdeling	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat	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
20 (Hjørring)	2020	9.826.160	0	0	0,00%	360.270	3,67%	468.170	0	107.900	23,05%
21 (Hjørring)	2020	295.632	0	0	0,00%	21.017	7,11%	42.217	0	21.200	50,22%
22 (Hjørring)	2020	15.094.097	0	29.461	0,20%	50.758	0,34%	21.297	0	0	0,00%
23 (Hjørring)	2020	454.722	0	8.756	1,93%	45.819	10,08%	61.063	0	24.000	39,30%
24 (Hjørring)	2020	1.815.054	0	111.509	6,14%	159.084	8,76%	64.675	0	17.100	26,44%
26 (Bindslev)	2020	498.849	0	33.688	6,75%	81.772	16,39%	48.084	0	0	0,00%
30 (Læsø)	2020	3.747.472	0	98.408	2,63%	161.545	4,31%	85.137	0	22.000	25,84%
01.75, Valhal	2020	815.328	0	407.455	49,97%	407.455	49,97%	0	0	0	0
01.76, Toftegårdsvej, Sulsted	2020	721.148	0	336.816	46,71%	336.816	46,71%	0	0	0	0
40 (Brønderslev-Dronninglund)	2020	1.430.964	0	0	0,00%	94.461	6,60%	130.661	0	36.200	27,71%
41, Valdemarshave	2020	3.402.672	0	113.065	3,32%	193.988	5,70%	330.923	0	250.000	75,55%
50 (Frederikshavn)	2020	15.956.326	0	0	0,00%	52.060	0,33%	337.060	0	285.000	84,55%
51 (Frederikshavn)	2020	770.881	0	38.478	4,99%	125.063	16,22%	135.685	0	49.100	36,19%
52 (Frederikshavn)	2020	1.884.468	-432.249	0	-22,94%	-1.774.408	-94,16%	-1.342.159	0	0	0,00%
53, Seatower (Frederikshavn)	2020	3.160.801	-78.041	0	-2,47%	1.497.713	47,38%	1.575.754	0	0	0,00%
60 (Jammerbugt)	2020	14.780.676	0	353.737	2,39%	645.710	4,37%	775.973	0	484.000	62,37%
61 (Jammerbugt)	2020	1.261.166	0	182.945	14,51%	314.356	24,93%	131.411	0	0	0,00%
63, Vadestedet, Brovst	2020	955.224	0	3.387	0,35%	1.231	0,13%	-4.756	-2.600	0	54,67%
70 (Aalborg)	2020	2.612.866	0	60.824	2,33%	110.916	4,24%	63.692	0	13.600	21,35%
71 (Aalborg)	2020	1.366.008	0	83.293	6,10%	143.166	10,48%	132.273	0	72.400	54,74%
80 (Rebild)	2020	10.869.196	-33.947	0	-0,31%	152.439	1,40%	311.386	0	125.000	40,14%
81 (Rebild)	2020	17.360.588	0	191.551	1,10%	640.243	3,69%	781.692	0	333.000	42,60%
82 (Nørager)	2020	1.575.024	-8.840	0	-0,56%	5.819	0,37%	141.659	0	127.000	89,65%
84 (Rebild)	2020	566.591	0	0	0,00%	21.570	3,81%	32.470	0	10.900	33,57%
85 (Rebild)	2020	2.849.504	0	49.878	1,75%	161.529	5,67%	187.651	0	76.000	40,50%
86 (Rebild)	2020	2.240.795	0	32.920	1,47%	93.653	4,18%	118.733	0	58.000	48,85%
88 Engparken	2020	944.064	0	12.327	1,31%	33.244	3,52%	48.917	0	28.000	57,24%
93 (Rebild)	2020	3.299.076	0	5.642	0,17%	223.058	6,91%	444.316	0	221.900	49,94%
94, Støvring Bytorv	2020	1.780.200	0	178.068	10,00%	611.668	34,36%	751.600	0	318.000	42,31%
95, Ungdomsboliger i Aars	2020	775.980	0	72.092	9,29%	70.438	9,08%	-1.654	0	0	0,00%
74, Parkbyen	2020	848.250	0	444.060	52,35%	444.060	52,35%	0	0	0	0,00%
196	2020	3.315.782	0	7.575	0,23%	24.456	0,74%	51.681	0	34.800	67,34%
197, Ådalscenteret	2020	2.302.920	0	124.597	5,41%	237.823	10,33%	113.226	0	0	0,00%
27, Carl Scharnbergs Vej	2020	1.765.764	0	958.568	54,29%	958.568	54,29%	0	0	0	0,00%
28, Svanepark II	2020	709.620	0	425.430	59,95%	425.430	59,95%	0	0	0	0,00%
I alt		132.053.868	-553.077	4.364.530		7.137.790		6.038.837	-2.600	2.715.100	

- Afdeling 50 med 259 boliger i oplandet har et resultat som balancerer og et opsamlet resultat på 0,33% af lejeindtægterne.
- Afdeling 51 med 10 ældreboliger i Østervrå har et overskud på 38 t.kr. og et opsamlet resultat på 16,22% af lejeindtægterne.

- Afdeling 52 med 26 plejeboliger i Østervrå har et underskud på -432 t.kr. og et opsamlet resultat på -94,16% af lejeindtægterne svarende til -1.774 t.kr. Afdelingen har strukturelle økonomiske udfordringer.
- Afdeling 53, Seatower, har et underskud på -78 t.kr. og et opsamlet overskud på 47,38% af lejeindtægterne svarende til 1.498 t.kr.
- Forvaltningsrevision: Det er revisionens opfattelse at boligorganisationen har defineret målsætninger for sit virke og at der tages løbende overvejelser og tilpasninger mellem aktivitet og anvendte ressourcer. Efter revisionens vurdering udvises der sparsommelig adfærd i forbindelse med indkøb og investeringer. Revisionen anser selskabets materialer til brug for egenkontrol og økonomistyring som et godt afsæt til det fortsatte arbejde hermed. Revisionen opfordrer til at, at boligselskabet fortsat har fokus på, og arbejder videre med egenkontrol og økonomistyring.
- Årsregnskaber 2020 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til 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.
- Boligselskabet Nordjyllands overordnede effektivitetsprocent er 78,9% – gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 86,7 og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 80,7. –
- Effektivitetsprocenterne for de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune er:
 - Afd. 50 (259 boliger i opland) 99% - afdelingen er grøn
 - Afd. 51 (10 ældreboliger i Østervrå) 67% - afdelingen er rød
 - Afd. 52 (26 plejeboliger i Østervrå) 59% - afdelingen er rød
 - Afd. 53 (Seatower) 93% - afdelingen er grøn.
- Boligorganisationens 2 røde afdelinger er begge ældreboligafdelinger. Frederikshavn Kommune har udfærdiget og overleveret 2 benchmarkanalyser på disse, for at synliggøre hvilke områder af driften der er udslagsgivende for det opnåede effektivitetstal. Sammenligningsgrundlaget for analysen er alle ældreboligafdelinger i region Nordjylland med mellem henholdsvis 10 og 20 ældreboliger - og 20 og 99 ældreboliger pr. afdeling. Afdeling 51 (10 ældreboliger i Østervrå) opnåede en 9. plads ud af 19 tilsvarende afdelinger. og afdeling 52 (26 plejeboliger) opnåede 35. plads ud af 53 tilsvarende afdelinger i Region Nordjylland. For afdeling 51 er der væsentligt forbedringspotentialer at finde på energiudgifter. For afdeling 52 er de væsentligste forbedringspotentialer at finde på henholdsvis renholdelse og energiudgifter. Resultaterne af analysen blev drøftet, og boligorganisationen har fokus på at afdelingernes effektivitet under hensyntagen til det nødvendige serviceniveau for sådanne afdelinger.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet

- Der er afdelingsbestyrelser i 2 af de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune. Der er ikke afdelingsbestyrelser i ældreboligafdelingerne, som til sammen tæller 36 boliger.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke strukturelle udlejningsproblemer.
- Der blev drøftet om der var mulighed for at oprette en aftale om udlejning efter særlige kriterier vedr. 4 boliger i afdeling 52, ældrecentret i Østervrå. De 4 boliger er i tagetagen og kan ikke benyttes som plejeboliger. Boligerne står derfor tomme. Der arbejdes videre med en model herfor.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

Boligafdelinger:

- Boligorganisationen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen arbejder kontinuerligt med muligheder for sammenlægning af afdelinger.
- Afdeling 52 (plejeboliger i Østervrå) har strukturelle økonomiske udfordringer. Afdelingen blev overtaget fra det gamle Sæby Kommune, og på daværende tidspunkt var afdelingen belånt både gennem den oprindelige opførelse men også ved forbedringer finansieret med afdragsfrihed indtil afdelingens oprindelige gæld blev udamortiseret. Forbedringerne var utilstrækkelige, så boligorganisationen måtte finansiere yderligere forbedringer ved lånoptagelse. De oprindelige lån for afdelingen er blevet udamortiseret, og afholdelse af lån vedrørende renovering er påbegyndt. Udfordringen for afdelingen er den, at de ved lov skal afholde 2/3 dele af de udamortiserede ydelser til landsbyggefonden, samtidig med at der skal afdrages på de lån som er optaget efterfølgende. Afdelingens nettokapitaludgifter er dermed meget store, og huslejen er af en sådan størrelse at den ikke kan øges tilsvarende. Boligafdelingen kører derfor med strukturelt underskud. Boligorganisationen er i dialog med landsbyggefonden herom, og Frederikshavn Kommune har tilkendegivet at man gerne vil indgå i dialog om at finde en løsning på udfordringerne.
- Revisionen anfører at der er 20 årige vedligeholdelsesplaner i størstedelen af afdelingerne, og at der ikke er midler nok til afholdelse af vedligeholdelsesplanerne. Dette blev drøftet på mødet. Boligorganisationen erklærer at der i praksis arbejdes med 100 årige vedligeholdelsesplaner, for at sikre bygningernes fortsatte stand. Der arbejdes for at sikre at der er opdaterede vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger. Boligorganisationen er bevidst om at der ikke er henlagt tilstrækkelige midler til vedligeholdelsesplanerne, og udtrykker at der er et mangeårigt efterslæb som ikke findes realistisk at indhente, da vedligeholdelsesplanerne som der har været henlagt i henhold til, generelt ikke har været tilstrækkelige i forhold til de behov som boligorganisationen siden er blevet opmærksomme på. Boligorganisationen oplyser at for sektoren generelt var det førhen ikke prioriteret som en del af økonomien ved opførelsen af en afdeling i det omfang man gør i dag. Boligorganisationen arbejder derfor med en plan for alternativ finansiering.

Boligorganisationen har øget henlæggelserne i det omfang de finder det muligt, under hensyntagen til huslejernes størrelse.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Der er ingen igangværende nybyggerier af relevans for Frederikshavn Kommune

Større renoveringer:

- Ingen af relevans for Frederikshavn Kommune

Konklusion / aftaler

- Der arbejdes med at sikre at der i alle afdelinger er vedligeholdelsesplaner der lever op til lovgivningens krav.
- Der arbejdes med modeller for finansiering af vedligeholdelsesplaner, hvor belåning som finansieringsværktøj betragtes som absolut sidste udvej.
- Der arbejdes for at løse de strukturelle økonomiske udfordringer i afdeling 52, og der sker løbende dialog med landsbyggefonden herom, samt orientering og optagelse af dialog med Frederikshavn Kommune herom.
- Der følges op på indberetning af afsatte beløb i Bossinf.