

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune tirsdag den 03. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: Forretningsfører Tonny Carlsen, Bestyrelsesformand Anni Christensen og Inspektør Michael Levin

For Frederikshavn kommune deltog: Suzanne Kogsbøll – (boligsociale forhold og forhold vedrørende ældreboliger), Anne Stær Nørsgaard – (Støttesagsbehandlingen) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 511 lejemålsenheder (495 boliger, 3 erhvervslejemål og 67 garager)
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Nordlys er i 2022 uændret på 77,4%
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%
- Boligorganisationen har 2 røde afdelinger (effektivitet under 70%) hvoraf der for den ene er udfærdiget en obligatorisk handleplan da denne har været rød i mere end 3 år.
- Administrationsbidrag udgør 3.907 kr. pr. lejemålsenhed (lme.) mod 3.933 kr. pr. lejemålsenhed i 2021
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 5 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 89 af boligorganisationens 495 boliger, svarende til 18%
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 13. april 2023

Opfølgning på sidste års aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
*Der er ikke præsenteret et nyt tiltag i regi af oprettelse af nye afdelingsbestyrelser.
Boligorganisationen har oplyst, at der hvert år på afdelingsmøder opfordres til deltagelse i afdelingsbestyrelser.*
- Boligorganisationen vurderer om de årlige henlæggelser til tab ved fraflyt for en årrække skal omdirigeres til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold, eller om de skal omdirigeres på anden vis.

Det årlige beløb som henlægges til tab ved fraflyt er mindsket, hvilket er positivt da de opsavede midler rækker til mange år. Der arbejdes med forøgelse af henlæggelserne til planlagt vedligehold.

- Boligorganisationen vil fortsat have fokus på at øge effektiviteten, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.
*Der er udfyldt en obligatorisk handleplan for den af de røde afdelinger som har været rød i mere end 3 år.
For spørgsmålet om hvad afdelingen har gjort for at effektiviserer i det forgangne år har boligorganisationen svaret "ingen bemærkninger"
I afkrydsningsskema om hvilke områder der arbejdes med nye eller eksisterende tiltag for at forbedre effektiviteten i afdelingen er der krydset af ved.
"Planlagt budgetopfølgning"
"Fællesindkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler, én indkøbsansvarlig"
"Bedre affaldshåndtering"
"Løbende udbud af forsikringer"
"Et ensartet og veldefineret serviceniveau til alle beboere"
"Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold."*

I forhold til beskrivelse af konkrete tiltag der planlægges igangsat de kommende år er der svaret "ingen bemærkninger"

Boligorganisationen er enig i at det ikke er godt nok, og forsikrer, at boligorganisationen godt kan håndtere at løfte niveauet i de røde afdelinger. Boligorganisationen vil derfor sikre at der gøres mere ud af arbejdet med de røde afdelinger i resten af 2023 og 2024. Derfor vil der ske fastsættelse af konkrete tiltag til forøgelse af effektiviteten.

Økonomi og drift:

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2022 et underskud på 151.118 kr., der er ført på arbejds kapitalen.
- Afdeling 1 har et resultat på -233.589 kr. og et opsamlet resultat på 230.872 kr.
- Afdeling 2 har et resultat på 69 kr. og et opsamlet resultat på -19.463 kr.
- Afdeling 3 har et resultat på 8.169 kr. og et opsamlet resultat på 40.205 kr.
- Afdeling 4 har et resultat på 144.800 kr. og et opsamlet resultat på 787.615 kr.
- Afdeling 12 har et resultat på 40.038 kr. og et opsamlet resultat på 20.768 kr.
- Driftsoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør 4.211 kr. pr. lme mod 3.947 kr. pr. lme i 2021
- Administrationsbidrag udgør 3.904 kr. pr. lme mod 3.933 i 2021
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør 6.525 kr. pr. lejemålsenhed- hvilket overstiger de 6.205 kr. pr. lme. Som er grænsen for hvor stor dispositionsfonden må være pr. lejemålsenhed. Der skal således ikke henlægges yderligere til dispositionsfonden.
- Egenkapital udgør 5.440.767 kr. svarende til 10.647 kr. pr. lme.
- Revisionen oplyste i regnskab 2019 at der i forbindelse med helhedsplanen på Trindelvej (hvor fysiske arbejder afsluttedes i 2013 og skema C blev godkendt i 2018) er sket

overfinansiering på 10,2 mio. kr. vedrørende den understøttede del af renoveringen. Revisionen anfører at værdien for overfinansieringen udgør 5.4 mio. kr. i regnskab 2022.

Overfinansieringen forventes nedbragt i 2023

- Dispositionsfonden har netto ydet tilskud for 1.230.658 kr. i 2022 fordelt med:
 1. 355.016 kr. til tab v. lejeledighed og fraflytninger
 2. 734.242 kr. i trækingsret (beboeren har selv råderet over beløbet)
 3. 141.400 kr. til facaderenovering i afd. 2
- Der er underfinansiering for 1.177.877 kr. fordelt med:
 1. 688.056 kr. i afdeling 1
 2. 42.218 kr. i afdeling 2
 3. 37.476 kr. i afdeling 3
 4. 410.127 kr. i afdeling 4

Underfinansieringen overstiger ikke afdelingernes opsparede henlæggelser.
- 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. Boligorganisationerne skal derfor arbejde aktivt med effektiv drift, hvilket kommunen skal påse i den årlige styringsdialog. Boligorganisationen har oplyst at der arbejdes struktureret med indkøb, både på bestyrelsesniveau og administrativt. Boligorganisationen har fået Bolig- og Planstyrelsens materiale om effektivt indkøb udleveret, og har til hensigt at forholde sig til materialet både på bestyrelsesniveau og administrativt, for at sikre at boligorganisationens arbejde med indkøb sker ud fra de bedst mulige forudsætninger.
- Kommunen har for boligorganisationens røde afdelinger foretaget test af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelsespotentiale og fremlagt dette for boligorganisationen. Boligorganisationen har taget det forelagte til efterretning. Den ene røde afdeling er en ældrebolig afdeling. Analysen viser at en af de poster der i forhold til sammenlignelige afdelinger har et væsentligt besparelsespotentiale er kontoen for ”renholdelse”. Boligorganisationen oplyser at en væsentlig del af denne udgift faktureres af Frederikshavn Kommunes Center for Ejendomme som varetager de udvendige fællesarealer. Tilsynet opfordrer boligorganisationen til at indhente flere tilbud på opgaven.
- Boligorganisationen arbejder løbende med effektiviseringstiltag og har tidligere foretaget indkøb af robotplæneklipper i fællesskab med Skagen Boligforening, til varetagelse af boligforeningernes tilstødende arealer. Med baggrund i erfaringerne er der indført robotplæneklippere i alle afdelinger.
- Boligorganisationen vil fortsætte arbejdet med at granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service.
- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 af boligforeningens 5 afdelinger. Der er ikke iværksat nye tiltag til motivation til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Forholdet blev drøftet. Tilsynet anerkender at det kan være svært at motivere til ”frivilligt arbejde”, og at udfordringen nok

er større i dag end den tidligere har været. Men deri ligger også vigtigheden af, at der gøres en øget indsats. Og her er det kun kreativiteten der sætter grænsen for hvad et nyt tiltag kunne være. Stort eller småt, alt har ret. Det handler om oplysning om vigtigheden af at have en afdelingsbestyrelse, og de fordele som det giver – både i forhold til afdelingens udvikling, men også i forhold til fællesskab og tilbud i afdelingen. Budskabet kan fremmes ved synlighed og markedsføring. Afdelingsbestyrelser er rygraden i den almene boligmodel, og det er lovbundet. Og så er afdelingsbestyrelser en del af de 5 bundne styringsmålsætninger som Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har fastsat i ”Vejledning om styring af den almene sektor” fra 2018. Arbejdet med afdelingsbestyrelser er vigtigt for at opretholde en velfungerende almen boligorganisation.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke udlejningsvanskeligheder.
- Der er ikke mellem boligforeningen og kommunen indgået aftaler om udlejning efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning

Boligafdelinger:

- Ingen generelle boligsociale problemer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Boligorganisationen ajourfører og bruger aktivt i budgetlægningen 30årige vedligeholdelsesplaner.
- Boligorganisationen har fokus på henlæggelserne. Henlæggelser til planlagt vedligehold øges de kommende år. Der er aftalt at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.
- Ingen udlejningsproblemer i forhold til boligorganisationens ældreboliger pt. Der har været mangeårige udlejningsproblemer med de 6 bofællesskabsboliger på ankermedet. Disse benyttes PT til husning af ukrainske flygtningen. Boligorganisationen blev gjort opmærksom på at kommunen har stort fokus på tomgang i ældreboliger – Der blev opfordret til at boligorganisationen allerede nu gør sig overvejelser om hvad der skal ske med de 6 bofællesskabsboliger når de ikke længere anvendes til ukrainske flygtninge. Her kunne frasalg være en mulighed – idet boligerne i den nuværende form ikke kan benyttes til de tilsigtede formål, med de regler og vilkår som kommunen i dag er underlagt.
- Der arbejdes fokuseret fra kommunens side med at sikre servicearealer i de kommunale plejeboliger på Drachmannsvænget

Nybyggeri og renoveringer:

- I afdeling 4 planlægges energirenovering i 22 gårdhusbebyggelser på Skarpæsvej 137 til 143, Skagen. Renoveringen vil indgå i en helhedsplan.
- Boligorganisationen oplyser at de ikke ser et behov for opførelse af nye afdelinger.

Konklusion / aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- Boligorganisationen vil gøre referater og indkaldelser til generalforsamlingen tilgængelige på hjemmesiden – således, at alle med interesse i boligforeningen kan tilgå disse.
- Boligorganisationen vil styrke fokus på at øge effektiviteten generelt, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.
- Der er aftalt, at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.

Der er ifølge med referatet fremsendt følgende til Boligforeningen Nordlys:

- Tilsynets effektivitetsbenchmark på de røde afdelinger
- 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”