

## Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune onsdag den 29. november 2023 kl. 10:15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Boligforening deltog: Forretningsfører Tonny Carlsen, Bestyrelsesformand Leif Torp samt leder af Serviceafdelingen Jørgen Jensen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Forord til styringsdialogen:

Skagen Boligforening har i foråret 2023 taget afsked med forretningsfører Anne-Kathrine Kruse, som følge af jobskifte til boligforeningen Vesterport. Boligorganisationens bestyrelse gjorde sig herefter overvejelser om fusion med Vesterport. Fusionen med Vesterport blev nedstemt af generalforsamlingen i foråret 2023, hvorpå bestyrelsen trådte tilbage. Efter nogen tid uden bestyrelse blev en ny bestyrelse valgt, og med hjælp fra BL påbegyndtes en proces for fusion med Boligforeningen Nordlys. Sideløbende med dette var aftalt at Boligforeningen Nordlys agerede forretningsfører for Skagen Boligforening. Fusionen blev vedtaget af begge organisationer i november 2023, med stiftende generalforsamling i december 2023 – kort inden afholdelse af styringsdialogmødet. Historikken taget i betragtning, afholdtes styringsdialogen for regnskab 2022 med et lidt andet sigte end vanligt, da deltagerne ikke har haft med driften 2022 at gøre, og da der endnu ikke har været afholdt stiftende generalforsamling og valg af den bestyrelse som skal varetage driften fra 2024 og frem.

Mødet afholdtes derved med fokus på hvad den nye organisations opfattelse af boligforeningens historiske virke og nøgletal har baggrund i – og hvilken vision, formål og retning den nye organisation ønsker. Styringsrapporten for 2022 er udfærdiget under bestyrelsen for 2023. Som eksempel kommenteres der i styringsrapporten på fraflytningsprocenten for afdeling 1, som med 22% er høj. Kommentaren lyder at afdeling 1 er etagebyggeri og derved mindre attraktiv, og at den altid har været et ”trinbræt” hvor beboerne ofte vil videre, herunder unge og enlige som flytter hurtigt igen som følge af arbejde, uddannelse, familie mv.

Her ønsker tilsynet at benytte styringsdialogen til at komme nærmere bestyrelsens tanker for afdelingens funktion – og bestyrelsens opfattelse af hvad boligbehovet for Skagen by og industri er? En høj fraflytningsprocent kan være markør for en afdeling i dårlig forfatning, men er det ikke nødvendigvis. Hvorledes opfatter den nye organisation fraflytningsprocenten? Er det et forhold som skal ændres, eller er det en nødvendighed for at understøtte byens industri?

Hvilken opgave mener bestyrelsen at den almene boligorganisation som helhed skal løse?

Således afholdtes årets styringsdialog med fokus på at benytte dokumentationspakkens materialer til at dykke ned i årsagssammenhænge og bestyrelsens tanker om vision for organisationen.

### Udvalgte nøglefakta:

- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2022 øget til 91,9% fra 91,4% i 2021. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 91,3%
- Administrationsbidrag udgør 3.500 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.400 kr. i 2021.
- Der er afdelingsbestyrelser i 0 ud af 5 afdelinger
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 27. marts 2023

### Sidste års konklusion / aftaler:

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.
- Boligorganisationen arbejder fortsat målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Boligorganisationen iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlægges til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11

*Qua boligorganisationens organisatoriske udfordringer i 2023 har styringsdialogens aftaler ikke været i fokus. Emnerne er alle berørt i årets styringsdialogmøde, og der er opmærksomhed på områderne.*

### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 underskud på 88.801 kr., der er tilgået arbejdskapitalen.

AFD	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budget mæssig afvikling af underskud	Budget mæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo
001	2022	13.244.618	0	194.853	1,47%	1.400.007	10,57%	1.655.813	0	450.659	27,22%
011	2022	2.824.320	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0,00%
012	2022	2.609.900	-14.274	0	-0,55%	-51.896	-1,99%	-37.622	0	0	0,00%
015	2022	1.053.180	-64	0	-0,01%	-5.582	-0,53%	-5.518	0	0	0,00%
<b>I alt</b>		<b>19.732.018</b>	<b>-14.338</b>	<b>194.853</b>	<b>0,91%</b>	<b>1.342.529</b>	<b>6,80%</b>	<b>1.612.673</b>	<b>0</b>	<b>450.659</b>	<b>33,57%</b>

- Afdeling 1 realiserer i 2022 et overskud på 194.000 kr., og har et opsamlet overskud på 1.400.007 kr. (overskuddet genereres i forbindelse med optakt til helhedsplan, da der benyttes færre midler til løbende vedligehold, idet en helhedsplan er på vej)
- Afdeling 11 realiserer i 2022 et resultat på 0 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 12 realiserer i 2022 et resultat på -14.274 kr., og et opsamlet resultat på -51.896 kr.
- Afdeling 15 realiserer i 2021 et resultat på -64 kr., og et opsamlet resultat på -5.582 kr.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Der er underfinansiering vedrørende uafsluttede byggesager i afdeling 1 (4.159.502 kr.) og afdeling 11 (183.618 kr.) og afdeling 12 (1.909.000 kr.)
- Nettoadministrationsudgiften udgør 3.354 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.628 kr. i 2021
- Administrationsbidrag udgør 3.500 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.400 i 2021
- Dispositionsfondens (den disponible del) udgør 1.300 kr. pr. lme. mod 2.457 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapital udgør 9.584.627 kr. svarende til 24.021 kr. pr. lme.
- I alt har dispositionsfondens ydet tilskud for 438.649 kr. herunder 201 t.kr. som ydelsesstøtte i afdeling 11
- Årsregnskab 2023 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 kort opfrisket. 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.
- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2022 øget til 91,9% fra 91,4% i 2021. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Boligforeningen forholder sig løbende til hvad der kan gøres for at administration og drift fungerer så effektivt som mulig. Seneste tiltag er en forenkling af håndtering af boligstøtte – således, at denne nu går direkte til den enkelte beboer, i stedet for at den indbetales til boligorganisationen, som efterfølgende har udbetalt til beboeren. Dette vurderes at have sparet mange administrative timer.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen er i året afgået, og der er valgt en overgangsbestyrelse. I december foretages stiftende generalforsamling i forbindelse med fusion. Her vælges en bestyrelse på 7 mand, 3 fra Skagen bf. og 4 fra Nordlys. Overgangsbestyrelsen kan ikke svare for om der for regnskab 2022 er drøftet god ledelsesskik. For 2023 har fokus været på at få det driftsmæssige til at fungerer mens arbejdet med fusion har pågået. Drøftelser om God almen ledelse er gemt til der nedsættes en endelig bestyrelse der kan have et mere langvarigt sigte.
- Ligeledes forholder det sig med evaluering af bestyrelsesarbejdet og generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er sket udskiftning i overgangsbestyrelsen i løbet af 2023, som følge af fastholdelse af forslag om vidtgående ændringer ud over lovgivningens rammer.
- Der er ingen afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdelinger så hovedforeningen fungerer også som afdelingsbestyrelse.

- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

### **Udlejning:**

- Boligforeningen har – specielt i afdeling 1 – mange lejere med udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien. Dette er medvirkende til, at boligforeningen ikke har udlejningsvanskeligheder. Forholdet er dog også genstand for bekymring hos boligorganisationen, da det frygtes at udefrakommende forhold kan få betydning for antallet af arbejdspladser til østeuropæere.
- Boligforeningens boliger udlejes generelt efter de almindelige regler (venteliste).
- Boligforeningen har i 2019 indgået/fornyet aftale med kommunen om fortrinsret for børnefamilier til 4-rums boliger i alle afdelinger og for så vidt angår afdeling 15, at lejer skal være fyldt 50 år og ikke have hjemmeboende børn.
- Boligforeningen benytter A-ordning i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

### **Boligafdelinger:**

- Beboersammensætningen i afdeling 1 er fortsat et tema som kommenteres i styringsrapporten. Boligorganisationen oplever at mere end 160 lejemål er udlejet til østeuropæiske beboere. Boligorganisationen kommenterer, at man betragter det som et problem at afdelingens udlejning primært sker som følge af de arbejdspladser som genereres i fiskeindustrien, da afdelingens udlejningssituation således er afhængig af arbejdspladserne i fiskeindustrien.
- De opsamlede henlæggelser til planlagt vedligehold er højere end benchmark i afdeling 1 og 12. Den årlige henlæggelse til planlagt vedligehold er generelt under benchmark, særligt i afdeling 11 og 15, hvor også de opsamlede henlæggelser er under benchmark. Det anbefales at boligorganisationen gør sig overvejelser om det årlige henlæggelsesniveau fortsat vurderes at være passende.
- Ajourførere og bruger aktivt vedligeholdelsesplaner de 30 årige vedligeholdelsesplaner i budgetlægningen.
- Det er sket ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner. Boligorganisationen har nu til opgave at kommenterer herpå, inden resultaterne frigives.
- I afdeling 11 har årets udgift til istandsættelse ved fraflytning udgjort 111 t.kr – mens henlæggelserne kun udgjorde 10 t.kr. – afdelingen har derfor udgiftsført 101 t.kr. i driften. Der budgetteres med henlæggelse af 20 t.kr. i 2023. revisionen anbefaler at henlæggelsen øges. Forholdet blev drøftet, og den nye organisation vil være opmærksom på forholdet.
- Revisionen anfører at afdeling 11 har modtaget tilskud fra disp. fond på 201 t.kr. (2021,173 t.kr.) til dækning af forskellen mellem låneydelser, tilskud fra LBF og maksimal betaling fra beboere til forbedringslån. Efter dette udligningstilskud udgør årsresultatet 0 kr. Den nye organisation vil være opmærksom på forholdet.
- Afdeling 1 har tilgodehavende hos fraflyttere for 1.159 t.kr. hvoraf 984 t.kr. er forfaldne. Der er afdragsordning for 126 t.kr mens 574 t.kr. er på vej til inkasso og 284 t.kr. er forsøgt inddrevet og ventes afskrevet i 2023. Der er henlagt 182 t.kr. til dækning af tab ved fraflytning. Tilsynet anbefaler at boligorganisationen vurderer om der er behov for forøgelse af beboerindskuddet i afdeling 1 i henhold til almen lejelovens § 48. Opdaterede satser i

henhold til lovgivningen er at finde på landsbyggefondens hjemmeside. [ldf.dk/regler-og-satser/satser/](http://ldf.dk/regler-og-satser/satser/)

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- Boligforeningen er i færd med at udfærdige en differentieret helhedsplan for afdeling 1, og er opmærksom på, at man også skal have små og billige boliger til rådighed, så helhedsplaner ikke skal medføre store lejeforhøjelser. Skema A er godkendt 23. november 2022 med en samlet projektsum på 291 mio. kr. og forventet projektperiode fra 2024 til 2027. Helhedsplanen vil medføre genhusning. Boligorganisationen mener ikke at genhusning bliver en udfordring, selvom der generelt der ikke er mange ledige boliger i Skagen.
- Projekt vedrørende opførelse af 19 boliger i én etage på Skagavej, er prioriteret af økonomiudvalget. Skema A er godkendt 23. november 2022 med en samlet projektsum på 36 mio. kr. og forventet projektperiode fra ultimo 2023 til ultimo 2024.

### **Konklusion / aftaler:**

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.
- Boligorganisationen arbejder målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Boligorganisationen laver, qua den øgede størrelse, en forklarende folder om beboerdemokrati. Heri anføres blandt andet hvad det vil sige at være afdelingsbestyrelse, hvad en afdelingsbestyrelse kan træffe beslutning om, hvor ofte de mødes, hvorledes de bliver klædt på til at være bestyrelse, og hvordan boligorganisationen understøtter bestyrelsen med dagsorden og referat mv.
- I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11
- Boligorganisationen overvejer tiltag til nedbringelse af tilgodehavender ved fraflytning i afdeling 1.