

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Boligselskabet Nordjylland og Frederikshavn kommune torsdag den 23. november 2022 kl. 10.15 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) 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:

- Der arbejdes med at sikre at der i alle afdelinger er vedligeholdelsesplaner der lever op til lovgivningens krav.
Vedligeholdelsesplanerne for de 4 afdelinger i Frederikshavn lever op til lovgivningens krav. Boligorganisationen har for alle afdelinger et kontinuerligt fokus på vedligeholdelsesplaner og henlæggelser hertil.
- Der arbejdes med modeller for finansiering af vedligeholdelsesplaner, hvor belåning som finansieringsværktøj betragtes som absolut sidste udvej.
Boligorganisationen er gennem analyse nået til den løsning, at afdelinger der ikke har midlerne til at realisere vedligeholdelsesplanerne, kan optage lån, og samtidig modtage et driftstilskud fra dispositionsfonden. Tilskuddet aftrappes og skal senere tilbagebetales, således at pengene kan benyttes til andre opgaver. Beregningsarbejdet er for afdelingerne er påbegyndt og der forventes at foreligge en valid plan indenfor en overskuelig periode.
- 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.

Landsbyggefonden har givet afslag på ansøgning om henstand for afholdelse af udamortiserede ydelser. Landsbyggefonden henviser i stedet til, at der skal ske en kapitaltilførsel.

- Der følges op på indberetning af afsatte beløb i Bossinf.
Dette er der på plads

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2021 et driftsoverskud på 737.582 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.447 kr. pr. lejemålsenhed. mod 2.690 kr. i 2020.
- Administrationsbidrag opkræves med 3.849 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.698 kr. pr. lejemålsenhed i 2020
- Egenkapitalen udgør 37.584.012 kr. mod 37.527.918 kr. i 2020.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 11.626 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 9.557 t.kr. heraf skyldes 2.040 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.
- 23 afdelinger har driftsoverskud, 4 afdelinger balancerer og 8 afdelinger har driftsunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat efter afholdelse af underfinansiering udgør i 2020 6.087 t.kr. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør 10.581 t.kr. mod 7.138 t.kr. i 2020. 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)	2021	9.901.878	0	26.504	0,27%	278.874	2,82%	360.270	0	107.900	29,95%
21 (Hjørring)	2021	303.696	-2.277	0	-0,75%	-1.260	-0,41%	21.017	0	20.000	95,16%
22 (Hjørring)	2021	15.361.932	0	401.862	2,62%	452.621	2,95%	50.759	0	0	0,00%
23 (Hjørring)	2021	463.505	0	0	0,00%	21.819	4,71%	45.819	0	24.000	52,38%
24 (Hjørring)	2021	1.840.685	0	0	0,00%	137.484	7,47%	159.084	0	21.600	13,58%
26 (Bindslev)	2021	516.513	0	26.641	5,16%	88.413	17,12%	81.772	0	20.000	24,46%
30 (Læsø)	2021	3.816.618	-3.904	0	-0,10%	135.641	3,55%	161.545	0	22.000	13,62%
01.75, Valhal	2021	1.630.656	0	78.831	4,83%	486.286	29,82%	407.455	0	0	0,00%
01.76, Toftegårdsvej, Sulsted	2021	1.923.060	0	494.522	25,72%	831.338	43,23%	336.816	0	0	0,00%
40 (Brønderslev-Dronninglund)	2021	1.454.048	-51.028	0	-3,51%	-6.567	-0,45%	94.461	0	50.000	52,93%
41, Valdemarshave	2021	3.402.672	0	50.991	1,50%	164.979	4,85%	193.988	0	80.000	41,24%
50 (Frederikshavn)	2021	16.267.768	0	159.356	0,98%	161.416	0,99%	52.060	0	50.000	96,04%
51 (Frederikshavn)	2021	785.520	0	69.564	8,86%	145.527	18,53%	125.063	0	49.100	39,26%
52 (Frederikshavn)	2021	1.920.264	-392.271	0	-20,43%	-2.166.679	-112,83%	-1.774.408	0	0	0,00%
53, Seatower (Frederikshavn)	2021	3.223.452	0	56.118	1,74%	1.027.831	31,89%	1.497.713	0	526.000	35,12%
60 (Jammerbugt)	2021	14.951.926	0	424.215	2,84%	779.925	5,22%	645.710	0	290.000	44,91%
61 (Jammerbugt)	2021	1.261.166	0	157.038	12,45%	371.393	29,45%	314.355	0	100.000	31,81%
63, Vandestedet, Brovst	2021	972.792	0	40.478	4,16%	41.709	4,29%	1.231	0	0	0,00%
70 (Aalborg)	2021	2.647.695	-75	0	0,00%	89.541	3,38%	110.916	0	21.300	19,20%
71 (Aalborg)	2021	1.403.556	-73.393	0	-5,23%	14.773	1,05%	143.166	0	55.000	38,42%
80 (Rebild)	2021	11.000.709	0	0	0,00%	27.439	0,25%	152.439	0	125.000	82,00%
81 (Rebild)	2021	17.633.109	0	576.568	3,27%	883.811	5,01%	640.243	0	333.000	52,01%
82 (Nørager)	2021	1.599.840	0	50.439	3,15%	50.439	3,15%	5.819	0	5.819	100,00%
84 (Rebild)	2021	566.592	0	0	0,00%	10.670	1,88%	21.570	0	10.900	50,53%
85 (Rebild)	2021	2.887.916	0	140.727	4,87%	222.256	7,70%	161.529	0	80.000	49,53%
86 (Rebild)	2021	2.283.180	0	37.794	1,66%	73.447	3,22%	93.653	0	58.000	61,93%
88 Engparken	2021	977.616	-22.744	0	-2,33%	10.500	1,07%	33.244	0	0	0,00%
93 (Rebild)	2021	3.346.248	0	128.801	3,85%	134.959	4,03%	228.058	0	221.900	97,30%
94, Støvring Bytorv	2021	1.780.200	0	102.782	5,77%	389.850	21,90%	611.668	0	324.600	53,07%
95, Ungdomsboliger i Aars	2021	810.520	-42.950	0	-5,30%	27.488	3,39%	70.438	0	0	0,00%
74, Parkbyen	2021	6.786.000	0	2.895.667	42,67%	3.339.727	49,21%	444.060	0	0	0,00%
196	2021	3.398.376	0	30.374	0,89%	44.830	1,32%	24.456	0	10.000	40,89%
197, Ådalscenteret	2021	2.302.920	0	60.126	2,61%	260.149	11,30%	237.823	0	37.800	15,89%
27, Carl Scharnbergs Vej	2021	1.926.288	0	220.284	11,44%	1.178.852	61,20%	958.568	0	0	0,00%
28, Swanepark II	2021	2.128.860	0	445.919	20,95%	871.349	40,93%	425.430	0	0	0,00%
I alt		143.477.776	-588.642	6.675.601		10.580.830		7.137.790	0	2.643.919	

- Afdeling 50 med 259 boliger i oplandet har et overskud på 159 t.kr. og et opsamlet resultat på 161 t.kr.
- Afdeling 51 med 10 ældreboliger i Østervrå har et overskud på 69 t.kr. og et opsamlet resultat på 146 t.kr. svarende til 18,53% af lejeindtægterne.
- Afdeling 52 med 26 plejeboliger i Østervrå har et underskud på -392 t.kr. og et opsamlet resultat på -2.167 t.kr. svarende til -112,83% Afdelingen har væsentlige strukturelle økonomiske udfordringer.
- Afdeling 53, Seatower, har et overskud på 56 t.kr. og et opsamlet overskud på 31,89% af lejeindtægterne svarende til 1.027 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 2021 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 82,5% mod 78,9% sidste år. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,4% og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 83,2%
- Effektivitetsprocenterne for de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune er:
 - Afd. 50 (259 boliger i opland) 98% - afdelingen er grøn (sidste år 99%)
 - Afd. 51 (10 ældreboliger i Østervrå) 86% - afdelingen er gul (sidste år 67%)
 - Afd. 52 (26 plejeboliger i Østervrå) 63% - afdelingen er rød (sidste år 59%)
 - Afd. 53 (Seatower) 87% - afdelingen er gul. (sidste år 93%)
- Boligorganisationens røde afdeling er en ældreboligafdeling. Frederikshavn Kommune har udfærdiget og overleveret 2 benchmarkanalyser på denne, 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 15 og 39 ældreboliger pr. afdeling. Afdeling 52 (26 plejeboliger) opnåede 32. plads ud af 52 tilsvarende afdelinger i Region Nordjylland. 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 tilsammen tæller 36 boliger.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke strukturelle udlejningsproblemer.
- Boligorganisationen udtrykker stor bekymring for den fremtidige udlejning i oplandsbyerne, når den offentlige transport til områderne minimeres, eller nedlukkes helt.
- Boligorganisationen oplever i 2022 et sammenfald mellem at de lejemål som fraflyttes, i overvejende omfang, også er de som fyrer med gas.
- Boligorganisationen udtrykker bekymring for om energikrisen vil medføre mange udsættelser af beboere, da boligorganisationen oplever at flere beboere tærer på opsparinger for at kunne betale de høje energipriser.
- 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 er derfor i tomgang. Der arbejdes videre med en model herfor.

- Det oplyses at sundhed og pleje indimellem benytter tomgangsboligerne i tagetagen til serviceformål rettet mod beboerne – Men uden at der foreligger lejeaftaler på disse. Dette medfører at boligorganisationen betaler forbrugsudgifter for kommunens forbrug – og at den reelle tomgang er mindre end anført i opgørelserne. Tilsynet optager dialog med fagområdet om dette.
- 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.
- 4 af boligerne i afdeling 52, Østervrå, er reelt ikke egnede som plejeboliger, grundet indretningen, og kan derfor ikke udlejes. Der har i flere år været arbejdet med at finde løsninger på problemstillingen – herunder om der kunne ske udlejning til andet formål end det som boligerne er opført til.
- 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 oprindelig 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 reovering 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 oplyser at der i 2022 er givet afslag fra landsbyggefonden på ansøgning om henstand for afholdelse af udamortiserede ydelser. Boligorganisationen oplyser at Landsbyggefonden i stedet henviser til, at der skal foretages en kapitaltilførsel til afdelingen. 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. Der driftes pr. 01.01.2022, i henhold til lovgivningen, 25 årige vedligeholdelsesplaner for de afdelinger som Frederikshavn Kommune har tilsynsforpligtigelsen på.

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 aftales at Boligorganisationen og Kommunen afholder møde i 1. kvartal af 2023 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Heri afdækkes blandt andet Landsbyggefondens model for kapitaltilførsel og hvorledes udfordringerne søges løst gennem denne, og om der skal tages et fællesmøde med Landsbyggefonden.