

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Frederikshavn Boligforening og Frederikshavn kommune tirsdag den 18. november 2021 kl. 10.00 på Frederikshavn rådhus

For Frederikshavn Boligforening deltog: Direktør Kim Madsen, regnskabschef Claus Thomsen

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og 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).

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligorganisationen gør en ændret indsats for beboerdemokratiet – herunder øges ledelsens engagement i beboerdemokratiet.
Boligorganisationen har sikret afdelingsbestyrelser i alle større afdelinger – som ikke er ældreboligafdelinger. Der er på tidspunktet for mødets afholdelse afdelingsbestyrelser i 30 ud af 37 afdelinger. Der afholdes endvidere formandsmøder der blandt andet har fokus på fastholdelse af beboere via fællesskaber.
- Boligorganisationen indarbejder fremadrettet 4årige målsætninger for hver afdelings driftsomkostninger i bestyrelsesberetningen.
Disse er indarbejdet som konkrete tal for de kommende 4 års udgifter, for hver afdelings drift.
- Boligorganisationen har kontinuerligt fokus på afdelingers regnskabsresultater, og at der således opkræves balanceleje under hensyntagen til afdelingernes opsamlede resultater.
Der arbejdes kontinuerligt med dette, og der arbejdes målrettet for at balancerer opsamlede resultater, under hensyntagen til stabil husleje, og særlige forhold for den enkelte afdeling

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2020 et driftsoverskud på 371.136 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- 16 afdelinger har driftsoverskud, 10 afdelinger balancerer og 11 afdelinger har driftsunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat i 2020 udgør 1.178.965 kr. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør -543.949 mod -1.927.593 kr. i 2019 udviklingen er således positiv. Overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.
- Resultaterne fordeler sig således:

Afdeling	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
1, Vinkelgården	3.293.873	0	0	0	-1	0,00%	90.642	0	90.643	100,00%
2, Højbo/Bakkebo	5.525.004	-56.197	0	-1,02%	-120.001	-2,17%	-147.600	-83.796	0	56,77%
3, Bakkegården	6.395.808	-4.295	0	-0,07%	628.804	9,83%	792.322	0	159.223	20,10%
4, Cloosparken	1.072.656	-11.588	0	-1,08%	3.584	0,33%	94.890	0	79.718	84,01%
6, Koktved	4.957.932	0	7.527	0,15%	3.120	0,06%	14.693	0	19.100	129,99%
7, Råholt	5.451.152	0	83.395	1,53%	296.394	5,44%	362.530	0	149.531	41,25%
8, Munkeparken I	10.644.120	0	26.952	0,25%	-146.834	-1,38%	-183.000	-9.214	0	5,03%
9, Stjernen	6.786.019	-122.825	0	-1,81%	-145.981	-2,15%	-38.096	-14.940	0	39,22%
11, Hørkærparken	4.558.110	0	242.680	5,32%	741.863	16,28%	612.697	0	113.514	18,53%
12, Hånbæk	35.763.554	0	113.451	0,32%	-815.950	-2,28%	-1.251.008	-321.607	0	25,71%
13, Rosenhaven	1.191.866	0	58.472	4,91%	611	0,05%	-59.136	-1.275	0	2,16%
14, Lindebo	10.464.288	0	0	0,00%	32.473	0,31%	70.727	0	38.254	54,09%
15, Gartnerbo	4.247.923	0	0	0,00%	285.181	6,71%	291.263	0	6.082	2,09%
16, Rønneparken	8.329.080	0	0	0,00%	916	0,02%	2.826	0	910	32,20%
17, Teglgårdsvej	4.310.972	0	0	0,00%	-47.747	-1,11%	-85.000	-37.253	0	43,83%
18, Gærum	2.313.888	-1.612	0	-0,07%	-181.121	-7,83%	-203.613	-24.104	0	11,84%
20, Suderbo	4.769.520	0	17.509	0,37%	-26.678	-0,56%	-64.964	-20.777	0	31,98%
22, Skansen/Grøn	10.539.516	-126.536	0	-1,20%	104.242	0,99%	452.314	0	221.536	48,98%
25, Asgaard	2.280.432	-5.812	0	-0,25%	-26.261	-1,15%	-28.228	-7.779	0	27,56%
26, Abildvej	5.199.840	0	310.566	5,97%	730.055	14,04%	562.877	0	143.388	25,47%
28, Algade/Grønn	3.095.882	-56.264	0	-1,82%	-166.712	-6,35%	-140.448	0	0	0
29, Solsbækvej/Ri	1.628.594	0	0	0,00%	-5.107	-0,31%	-10.074	-4.967	0	49,31%
30, Solsbækvej/Ri	703.735	0	0	0,00%	-2.660	-0,38%	-22.921	-20.261	0	88,39%
31, Rosenvej/Grø	722.209	0	0	0,00%	-6.743	-0,93%	-14.621	-7.878	0	53,88%
32, Farvervej	3.402.630	0	131.283	3,86%	131.283	3,86%	0	0	0	0
33, Sæbygårdpark	8.738.629	0	332.753	3,81%	-1.326.238	-15,18%	-1.942.192	-283.201	0	14,58%
34, Bogfinkevej/H	3.910.568	0	0	0,00%	-19.319	-0,49%	-52.134	-32.815	0	62,94%
35, Sæby Pleje-o	14.834.527	0	51.075	0,34%	463.470	3,12%	412.395	0	0	0
36, Niels Juels Ve	1.253.952	0	44.854	3,58%	158.666	12,65%	116.149	0	2.337	2,01%
37, Gl. Stadion/Ch	9.871.347	0	72.576	0,74%	-182.755	-1,85%	-373.598	-118.267	0	31,66%
38, Havnebo	1.639.914	-1.465	0	-0,09%	26.612	1,62%	69.046	0	40.969	59,34%
39, Sæby Bypark	4.217.436	0	19.178	0,45%	25.163	0,60%	6.310	0	325	5,15%
40, Hobitten	1.195.056	0	77	0,01%	25.918	2,17%	89.376	0	63.535	71,09%
42, Mariested	3.732.432	0	132.264	3,54%	-214.101	-5,74%	-404.555	-58.190	0	14,38%
43, Senhjerneskak	2.140.128	-77.601	0	-3,63%	-883.478	-17,92%	-341.969	-36.092	0	10,55%
44, Kirkevej	1.915.776	0	0	0,00%	-22.458	-1,17%	-32.628	-10.170	0	31,17%
45, Sæby Strand	6.914.520	-1.452	0	-0,02%	-333.159	-4,82%	-572.868	-241.161	0	42,10%
208.012.888	-465.647	1.644.612			-543.949		-1.927.596	-1.333.747	1.129.065	

- Revisionen anbefaler at organisationsbestyrelsen har fokus på at sikre at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger så der sikres balance under hensyntagen til afvikling af opsamlede overskud fra tidligere år. Forholdet blev drøftet, og for alle afdelinger er der fokus på resultater under hensyntagen til afvikling af underfinansiering og eventuelle øvrige forhold i de respektive afdelinger.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.665 kr. pr. lejemålsenhed. (sidste år, 3.435 kr.)
- Administrationsbidrag opkræves med 3.665 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.687 kr.).
- Egenkapitalen udgør 31.644.783 kr. (sidste år = 22.877.724 kr.).
- Dispositionsfondens disponible del udgør 4.250 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 2.154 kr.).
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til afdelinger med 2.889 t.kr. mod 10.346 t.kr. i 2019
- For at styrke boligforeningens dispositionsfond har Frederikshavn Byråd den 26/8 2015 godkendt, at Frederikshavn Boligforenings dispositionsfond i årene 2015, 2016, 2017 og 2018, ikke generelt dækker huslejetab i boligforeningens afdelinger, men alene dækker lejetab i afdelinger med driftsunderskud, jfr. mulighederne i § 41 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger. Afdelinger med driftsoverskud må således i de anførte år selv afholde udgifter til lejetab. Beslutningen er i 2019 forlænget i yderligere 5 år.
- Forvaltningsrevision: Revisionen konkluderer, at den udførte lever op til reglerne herfor og er udviklet væsentligt i forhold til sidste år. Revisionen anfører at boligorganisationen har en

veludviklet egenkontrol og det er hensigten at egenkontrollen skal udbygges yderligere i de kommende år.

- 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.
- Frederikshavn Boligforenings overordnede effektivitetsprocent er 87,8 – gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 86,7 og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 80,7. –
- Boligorganisationen har 3 røde afdelinger – som alle 3 er ældreboligafdelinger. Frederikshavn Kommune har udfærdiget en benchmarkanalyse 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 20 og 99 boliger pr. afdeling. Afdeling 42 (mariested) og afdeling 44 (kirkevej) opnåede henholdsvis en 8. og 10. plads ud af 53 tilsvarende afdelinger i Region Nordjylland – og er dermed blandt de 10 mest effektive afdelinger i forhold til sammenligningsgrundlaget. Afdeling 43 (senhjerneskadecentret) opnåede plads nr. 47 ud af 53. Her er udgifter til renholdelse den primære årsag til resultatet. Resultaterne af analysen blev drøftet, og boligorganisationen har fokus på at afdelingernes effektivitet under hensyntagen til det nødvendige serviceniveau for sådanne afdelinger.
- Landsbyggefondens opklarende spørgsmål til Frederikshavn Boligforenings årsregnskaber 2020 og boligforeningens besvarelse heraf blev gennemgået.

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
- Boligforeningen afholder årligt møde med nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelser, hvor man orienterer om mulighederne for indflydelse på afdelingernes drift.
- Der har i løbet af 2020 verseret en sag i boligorganisationen, hvor 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen har udtrykt mistillid til bestyrelsesformanden og direktøren. Sagen har været behandlet af Frederikshavn Kommunes tilsyn, som ikke har fundet brud på lovgivningen. Sagen er herefter behandlet i BL – Boligorganisationernes Landsorganisation, som heller ikke har fundet brud på lovgivningen. Bestyrelsesformanden har valgt at træde tilbage, og repræsentantskabet har valgt en ny formand, og 2 nye medlemmer. Sagen blev drøftet på styringsdialogmødet, og status er at boligorganisationen har en velfungerende bestyrelse som ser fremad, og arbejder engageret og proaktivt for boligorganisationens interesser.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever en øget andel boliger med lejetab i Frederikshavn by i 2021. Situationen blev drøftet og der er indikationer på at situationen dels skyldes at der i Frederikshavn by er afsluttet en række renoveringer hvor der har været genhusning, og dels at befolkningstallet er faldende. Udviklingen opleves som generel for både private og almene udlejningsboliger i Frederikshavn by. Der er således et øget fokus på udviklingen i udlejningssituationen i Frederikshavn by.
- Boligorganisationen har boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier.
- 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.
- Bruger aktivt og ajourfører 20-årige vedligeholdelsesplaner.
- Boligorganisationen har udtrykt at AULA kunne tilbydes som ramme for eventuelle fællesskaber med kommunen i forhold til boligsociale samarbejder om eksempelvis ensomhed.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Ørnevejens Skole etape 1 – Skema C forventes afsluttet primo 2022
- Ørnevej punkthus 2 (erstatning for tagetage på vinkelvej) – Der er ikke forventning om at skema A kommer før 2023.
- Solsbæksvej 2 og Grønnævænget 2 i Sæby – Skema B godkendt 24-06-2020 – projektet er i gang.

Større renoveringer:

- Aulaen på Ørnevejen – Skema A godkendt 16.12.2020
- Afdeling 1 – Vinkelgården – Skema B godkendt 28-08-2019 – projekt er i gang.
- Afdeling 6 – Koktved – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 8 – Munkeparken – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 14 – Lindebo – Skema B godkendt 24-06-2020 – Projekt er igang
- Afdeling 15 – Gartnerbo – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 34 – Ålborgvej 431 Dybvad – Skema A godkendt 16-09-2020

Boligforeningen anfører, at man generelt oplever mangel på almene lejeboliger i Sæby

Konklusion / aftaler

Der er ikke indgået aftaler i styringsdialog for regnskab 2020. Boligorganisationen har på alle væsentlige områder iværksat foranstaltninger – også i forhold til revisionens anbefalinger.

Til styringsdialog vedrørende regnskab 2021 er der særlig interesse i at høre hvorledes udviklingen har været på:

- De røde afdelinger
- Udlejningssituationen i Frederikshavn by
- Revisionens anbefaling i forhold til afdelingernes resultater.