

## Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Boligselskabet Nordjylland og Frederikshavn kommune torsdag den 26. oktober 2023 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 Leif Christensen (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) 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 aftales at Boligorganisationen og Kommunen afholder møde i 1. kvartal af 2023 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Heri afdækkes blandet andet Landsbyggefondens model for kapitaltilførsel og hvorledes udfordringerne søges løst gennem denne, og om der skal tages et fællesmøde med Landsbyggefonden.  
*Svar: Der blev afholdt møde med omkring udfordringerne i afdeling 52 i 1. kvartal af 2023. Boligorganisationen havde på daværende tidspunkt en henvendelse til landsbyggefonden i proces. Denne er endnu ikke afklaret. Der er på årets styringsdialogmøde aftalt at der skal optages dialog med landsbyggefonden om problemstillingen hurtigst muligt. Dette med henblik på både kapitaltilførsel og løsning af problemstilling med udamortiserede ydelser for kommunekreditlån optaget af gl. Sæby kommune, inden boligerne overgik til BS Nordjylland. Frederikshavn Kommune vil meget gerne bidrage i et møde mellem landsbyggefond og boligorganisation.*

### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et driftsoverskud på 804.838 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.208 kr. pr. lme mod 3.485 kr. pr. lme i 2021.
- Administrationsbidrag opkræves med 3.793 kr. pr. lme mod 3.793 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapitalen udgør 43.849.997 kr. svarende til 19.115 kr. pr. lme. Egenkapitalen udgjorde 37.584.012 kr. i 2021.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 13.636 kr. pr. lme mod 11.626 kr. pr. lme i 2021  
Afdelingerne indbetaler ikke til dispositionsfonden når denne udgør 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 3.697 t.kr. mod 9.557 t.kr. i 2021.  
Årets udbetalinger fra dispositionsfonden fordeler sig med: 2.884 t.kr. er tilskud til dækning af tab ved lejeledighed og lejenedsættelse. 564 t.kr. til tab ved fraflytninger, 170 tkr. til indflytningsstøtte, og 59 t.kr. i trækingsret.
- 26 afdelinger har driftsoverskud, 4 afdelinger balancerer og 7 afdelinger har driftunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat efter afholdelse af underfinansiering udgør i 2022 3,3 mio. kr. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør 11,1 mio. kr. mod 10,6 mio. kr. i 2021. 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)	2022	10.107.032	0	188.240	1,86%	359.214	3,55%	278.874	0	107.900	38,69%
21 (Hjørring)	2022	305.280	0	0	0,00%	-1.260	-0,41%	-1.260	0	0	0,00%
22 (Hjørring)	2022	15.557.299	0	304.151	1,96%	739.772	4,76%	452.621	0	17.000	3,76%
23 (Hjørring)	2022	468.546	0	0	0,00%	2.819	0,60%	21.819	0	19.000	87,08%
24 (Hjørring)	2022	1.849.613	0	0	0,00%	84.384	4,56%	137.484	0	53.100	38,62%
26 (Bindslev)	2022	520.553	0	44.217	8,49%	112.631	21,64%	88.414	0	20.000	22,62%
30 (Læsø)	2022	3.869.280	0	94.203	2,43%	174.844	4,52%	135.641	0	55.000	40,55%
01.75, Valhal	2022	1.711.968	0	44.968	2,63%	395.254	23,09%	486.286	0	136.000	27,97%
01.76, Toftegårdsvej, Sulsted	2022	1.923.060	0	152.643	7,94%	833.981	43,37%	831.338	0	150.000	18,04%
40 (Brønderslev-Dronninglund)	2022	1.482.996	-13.503	0	-0,91%	-20.070	-1,35%	-6.567	0	0	0,00%
41, Valdemarshave	2022	3.436.728	0	103.306	3,01%	188.286	5,48%	164.980	0	80.000	48,49%
<b>50 (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>16.441.613</b>	<b>0</b>	<b>218.759</b>	<b>1,33%</b>	<b>380.175</b>	<b>2,31%</b>	<b>161.416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>51 (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>792.720</b>	<b>0</b>	<b>57.104</b>	<b>7,20%</b>	<b>153.531</b>	<b>19,37%</b>	<b>145.527</b>	<b>0</b>	<b>49.100</b>	<b>33,74%</b>
<b>52 (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>1.920.264</b>	<b>-372.800</b>	<b>0</b>	<b>-19,41%</b>	<b>-2.539.480</b>	<b>-132,25%</b>	<b>-2.166.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>53, Seatower (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>3.239.556</b>	<b>0</b>	<b>76.657</b>	<b>2,37%</b>	<b>578.489</b>	<b>17,86%</b>	<b>1.027.832</b>	<b>0</b>	<b>526.000</b>	<b>51,18%</b>
60 (Jammerbugt)	2022	15.102.120	0	391.901	2,60%	881.827	5,84%	779.926	0	290.000	37,18%
61 (Jammerbugt)	2022	1.261.166	0	212.492	16,85%	483.885	38,37%	371.393	0	100.000	26,93%
63, Vadestedet, Brovst	2022	982.776	0	12.324	1,25%	54.032	5,50%	41.708	0	0	0,00%
65 Klitheden Nord	2022	940.188	0	227.091	24,15%	473.838	50,40%	246.747	0	0	0,00%
70 (Aalborg)	2022	2.712.078	0	8.914	0,33%	61.456	2,27%	89.542	0	37.000	41,32%
71 (Aalborg)	2022	1.423.320	-61.895	0	-4,35%	-61.895	-4,35%	14.773	0	14.773	100,00%
80 (Rebild)	2022	11.096.093	0	84.340	0,76%	86.779	0,78%	27.439	0	25.000	91,11%
81 (Rebild)	2022	17.976.655	0	330.805	1,84%	914.616	5,09%	883.811	0	300.000	33,94%
82 (Nørager)	2022	1.624.920	0	12.072	0,74%	62.511	3,85%	50.439	0	0	0,00%
84 (Rebild)	2022	576.576	0	0	0,00%	670	0,12%	10.670	0	10.000	93,72%
85 (Rebild)	2022	2.923.868	-27.992	0	-0,96%	114.264	3,91%	222.256	0	80.000	35,99%
86 (Rebild)	2022	2.304.456	0	23.391	1,02%	61.838	2,68%	73.447	0	35.000	47,65%
88 Engparken	2022	1.005.840	-127.645	0	-12,69%	-117.145	-11,65%	10.500	0	0	0,00%
93 (Rebild)	2022	3.385.416	0	201.916	5,96%	336.875	9,95%	134.959	0	0	0,00%
94, Støvring Bytorv	2022	1.808.328	0	4.607	0,25%	114.457	6,33%	389.850	0	280.000	71,82%
95, Ungdomsboliger i Aars	2022	838.320	-49.393	0	-5,89%	-44.905	-5,36%	27.488	0	23.000	83,67%
74, Parkbyen	2022	6.857.028	0	57.386	0,84%	3.248.113	47,37%	3.339.727	0	149.000	4,46%
92, Sandgraven	2022	1.024.296	0	201.805	19,70%	482.955	47,14%	281.150	0	0	0,00%
196	2022	3.457.524	-50.343	0	-1,46%	-15.513	-0,45%	44.830	0	10.000	22,31%
197, Ådalscenteret	2022	3.702.620	0	579.408	15,65%	760.257	20,53%	260.149	0	79.300	30,48%
27, Carl Scharnbergs Vej	2022	1.926.288	0	175.798	9,13%	854.650	44,37%	1.178.852	0	500.000	42,41%
28, Svanepark II	2022	2.161.200	0	185.464	8,58%	914.812	42,33%	871.348	0	142.000	16,30%
<b>I alt</b>		<b>148.717.584</b>	<b>-703.571</b>	<b>3.993.962</b>	<b>2,21%</b>	<b>11.110.947</b>	<b>7,47%</b>	<b>11.108.729</b>	<b>0</b>	<b>3.288.173</b>	<b>29,59%</b>

- Afdeling 50 med 259 boliger i oplandet har et overskud på 219 t.kr. og et opsamlet resultat på 380 t.kr.
- Afdeling 51 med 10 ældreboliger i Østervrå har et overskud på 57 t.kr. og et opsamlet resultat på 153 t.kr. svarende til 19% af lejeindtægterne.
- Afdeling 52 med 26 plejeboliger i Østervrå har et underskud på -373 t.kr. og et opsamlet resultat på -2.539 t.kr. svarende til -132% **Afdelingen har væsentlige strukturelle økonomiske udfordringer.**
- Afdeling 53, Seatower, har et overskud på 77 t.kr. og et opsamlet overskud på 17,86% 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, herunder opfølgning på besluttede handlinger.

- Årsregnskaber 2022 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 83,4% mod 82,5% i 2021. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,9% og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 83,4%
- Effektivitetsprocenterne for de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune er:
  - Afd. 50 (259 boliger i opland) 99% - afdelingen er grøn (sidste år 98%)
  - Afd. 51 (10 ældreboliger i Østervrå) 86% - afdelingen er gul (sidste år 86%)
  - Afd. 52 (26 plejeboliger i Østervrå) 80% - afdelingen er gul (sidste år 63%)
  - Afd. 53 (Seatower) 87% - afdelingen er gul. (sidste år 87%)
- Boligorganisationen har i 2022 ikke længere røde 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 1 af de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune.

### **Udlejning:**

- Boligorganisationen oplever ikke strukturelle udlejningsproblemer.
- Boligorganisationen udtrykte i 2022 stor bekymring for den fremtidige udlejning i oplandsbyerne, når den offentlige transport til områderne minimeres, eller nedlukkes helt. Bekymringen er i 2023 aftaget væsentligt, da lejetab viser sig at være på et minimum.
- Boligorganisationen oplevede i 2022 et sammenfald mellem at de lejemaal som blev fraflyttet, i overvejende omfang, også var de som fyrer med gas. Priserne på gas er i mellemtiden faldet så meget at det ikke er rentabelt at skifte til varmepumper.
- Der blev i 2022 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. Boligorganisationen arbejder fortsat med en model herfor.
- Det oplystes i 2022 at sundhed og pleje indimellem benytter tomgangsboligerne i tagetagen til serviceformål rettet mod beboerne – Men uden at der var lejeaftaler på disse. Dette medførte at boligorganisationen betalte forbrugsudgifter for kommunens forbrug – og at den reelle tomgang var mindre end anført i opgørelserne. Tilsynet foranledigede dialog med

fagområdet om dette. Fagområdet var ikke opmærksom på at forholdet gav komplikationer, og ændrede straks praksis, således, at de ledige boliger ikke længere benyttes udenfor lejeaftale.

- 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.
- Der ønskes fortsat frasalg af ældreboliger i Præstbro. Kommunalbestyrelsen har for år tilbage givet tilladelse hertil, og der arbejdes med muligheder herfor.
- 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 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 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.
- Boligorganisationen arbejder med 30 årige vedligeholdelsesplaner i størstedelen af afdelingerne. Der oplyses at der i mange af de ældre afdelinger ikke er midler nok til afholdelse af vedligeholdelsesplanerne. Boligorganisationen er bevidst om dette, 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.
- Tilsynet finder det positivt at der arbejdes med helhedsplaner som er realistiske i forhold til boligernes reelle behov, i stedet for at helhedsplanerne er nedjusteret til et urealistisk lavt niveau, for at passe til det der faktisk henlægges.

## **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 aftaler møde med kommune og landsbyggefond snarest muligt, og senest i 1. kvartal af 2024 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Formålet er en dialog om de udamortiserede ydelser vedr. gl. Sæby kommunes lån i kommunekredit, samt kapitaltilførsel. Afdelingens opsamlede underskud udgør nu 2,5 mio. kr. svarende til 132% af den teoretiske maksimale årlige lejeindtægt, og der er ikke udsigt til at der kan budgetteres med balanceleje under nuværende forudsætninger. Afdelingen er derved nødlidende grundet strukturelle økonomiske vanskeligheder.